

TECHNOPOLIS

VUOSIKERTOMUS **2008**



Technopolis on asiakasyritysten lukumäärällä mitattuna Euroopan suurimpia teknologiakeskuksia...

SISÄLLYSLUETTELO

Lyhyesti	4
Toimitusjohtajan katsaus	6
Vuoden 2008 päätapahtumat	8
Strategia	10
Technopolis-konsepti	14
Toimintapaikkakunnat	16
Investoinnit ja kehityshankkeet	22
Henkilöstö	24
Osakkeenomistajille	26
Johto ja hallitus	28
Hyvä hallintotapa (Corporate Governance)	30
Tilinpäätös	34
Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.2008	36
Yhteenveto konsernin tilinpäätöksestä ja osakekohtaisista luvuista	42
Konsernin tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma ja oman pääoman muutoslaskelma	43
Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet	47
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot	51
Emoyhtiön tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma	69
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	72
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	73
Tunnuslukujen laskentakaavat	79
Hallituksen voitonjakoehdotus	80
Tilintarkastuskertomus	81

TECHNOPOLIS ETENI VAHVASTI HAASTAVISSA OLOISSA

Vuosi 2008 oli haastava, mutta Technopolis Oyj onnistui vaikeissa olosuhteissa hyvin.

Kansainvälinen rahoituskriisi muuttui vuoden aikana nopeasti ja yllättävän jyrkästi syvenneeksi taantumaksi. Silti Technopolis menestyi taloudellisesti vahvasti ja myös laajensi voimakkaasti toimintaansa.

Technopolis-konserni kasvatti liikevaihtoaan viime vuonna 27,5 prosentilla lähes 72,6 miljoonaan euroon (2007: 56,9 miljoonaa). Sen käyttökate puolestaan nousi noin 37 miljoonaan euroon (28,6). Liikevoitto asettui 35,3 miljoonaan euroon (42,6). Lasku johtui pääasiallisesti tuottovaatimusten noususta, jonka seurauksena sijoituskiinteistöjen käypien arvojen muutos oli pienempi kuin vuonna 2007. Konsernin tulos ennen veroja oli nyt 21,4 miljoonaa euroa (32,9).

Yhtiö varautui toimintaympäristön heikentymiseen jo ennakolta ja ryhtyi hyvissä ajoin toimiin varmistaakseen kannattavuutensa ja toimitilojensa käyttöasteet. Se keskittyi hoitamaan perusasiat kunnolla, kiinnitti erityistä huomiota palvelujensa laatuun ja panosti varsinkin sellaisiin palveluihin, jotka tukevat asiakkaiden kilpailukykyä ja menestystä.

EUROOPAN SUURIMPIA TEKNOLOGIAKESKUSKETJUJA

Technopolis on asiakasyritysten lukumäärällä mitattuna Euroopan suurimpia teknologiakeskusketjuja ja Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yhtiö. Se on palveluyritys, jonka toiminta-ajatuksena on auttaa asiakkaitaan kasvamaan ja menestymään.

Toiminta-ajatustaan yhtiö toteuttaa ainutlaatuisen palvelukonseptinsa avulla. Konsepti yhdistää saumattomaksi kokonaisuudeksi joustavat toimitilaratkaisut sekä yritys- ja kehityspalvelut. Kiinteistöt toimivat alustana, jonka päälle Technopolis palvelunsa rakentaa.

Technopoliksen yrityspalvelujen keskeisenä tarkoituksena on auttaa asiakasyrityksiä parantamaan tehokkuuttaan ja helpottaa niiden toimintaa. Hyvä esimerkki tällaisesta palvelusta on vuoden 2008 aikana käyttöön otettu videoneuvottelujärjestelmä, joka kattaa kaikki Technopolis-paikkakunnat. Alan uusinta tekniikkaa edustava järjestelmä vähentää matkustustarvetta, alentaa kustannuksia ja lisää tehokkuutta.

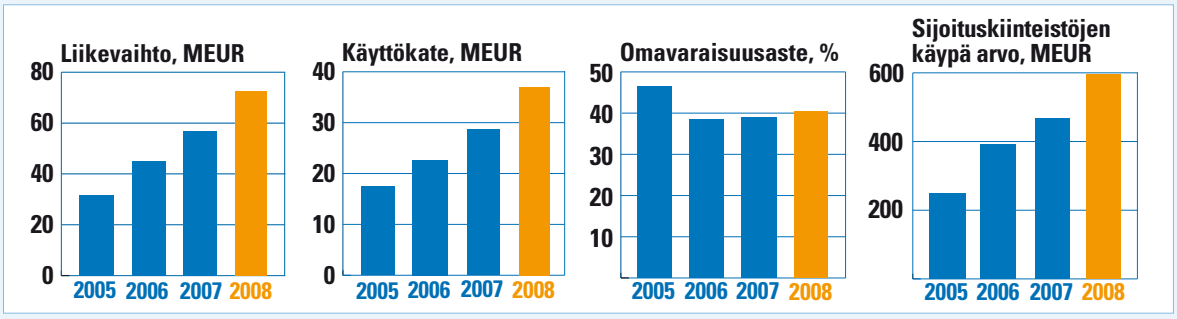
Kehityspalvelujaan konserni toteuttaa ennen kaikkea Technopolis Ventures Oy:n kautta. Technopolis Ventures onnistui viime vuonna erinomaisesti ja muun muassa auttoi asiakkaitaan hankkimaan uutta riskipääomaa yli 53 miljoonaa euroa. Lisäksi kaikki viisi Red Herring Top 100 Global -listalle yltänyttä suomalaista kasvuyritystä ovat tai ovat olleet Technopolis Venturesin asiakkaita.

KASVUSTRATEGIAN TOTEUTUS JATKUI

Technopoliksen kasvustrategian mukainen tavoite on, että yhtiö toimii vuonna 2012 parhaissa huipputekniikan kaupungeissa Suomessa sekä lisäksi Venäjällä ja 2 - 3 muussa maassa. Yleinen talouden heikentyminen voi luonnollisesti pitkittyessään muodostaa haasteen vuotuisen 15 prosentin keskimääräisen kasvutavoitteen saavuttamiselle.

Yhtiöllä on nyt toiminnassa tai rakenteilla teknologiakeskuksia Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Tampereella ja Vantaalla sekä Pietarissa. Konsernin teknologiakeskuksissa työskentelee noin 16 000 ihmistä ja noin 1 200 yritystä ja yhteisöä.

Viime vuonna yhtiö muun muassa osti 47 900 neliömetrin kokoisen teknologiakeskuksen Kuopiosta, avasi uuden teknologiakeskuksen Helsingin Ruoholahteen, otti käyttöön Hermia 12 -kiinteistön Tampereella, Vapaudenaukion Lappeenrannassa, viidennen rakennusvaiheen Helsinki-Vantaalla, Kontinkankaan teknologiakeskuksen laajennuksen



Oulussa ja aloitti uusien keskusten rakentamisen Tampereen Yliopistonrinteelle ja Pietarin Pulkovoon.

Technopoliksen uutena toimitusjohtaja aloitti syyskuun puolivälissä Keith Silverang. Edellinen toimitusjohtaja Pertti Huuskonen siirtyi samalla yhtiön hallituksen päätoimiseksi puheenjohtajaksi.

SYSTEM TECHNOPOLIS TEHOSTAA TOIMINTAA

Pohjaa tulevaisuuden kasvulle Technopolis luo monin eri tavoin.

Tavallistakin suurempi merkitys on nyt asiakkaiden tarpeiden ymmärtämisellä ja kyvyllä auttaa näitä sopeutumaan uuteen tilanteeseen.

Tärkeää myös on, että Technopolis soveltaa palvelukonseptiaan tehokkaasti jokaisessa teknologiakeskuksessa. System Technopolis -kehitystyön tarkoituksena on määritellä, yhdenmukaistaa ja kuvata palvelujen tuottamistapa. Tähän liittyy myös henkilökunnan laaja valmennus, jonka myötä uusienkin ihmisten on helppo omaksua yhtiön toimintatavat. Näin muun muassa varmistetaan, että yhtiön prosessit ovat yhtenäiset sekä monistettavissa ja vaivatta siirrettävissä uusiin teknologiakeskuksiin.

Jatkossa Technopolis kiinnittää myös entistäkin suurempaa huomiota sisäiseen tehokkuuteensa ja asiakastyytyväisyyteen sekä kiristää investointikriteereitään.



”…Technopolis menestyi taloudellisesti vahvasti ja myös laajensi voimakkaasti toimintaansa.”



Tähtäimessä on yhä voimakas kansainvälistyminen, ja pyrimme tavoitteisiimme aina täydestä sydämestä.

MUUTOKSEN TUULIA

Joku totesi kerran, että kaikkeudessa on pysyvää vain muutos. Vuosi 2008 muistutti terveellä tavalla tästä paradoksista. Kulunutta vuotta voi koko maailman mittakaavassa luonnehtia jyrkkien paradigmanmuutosten vuodeksi. Eräs kaikkien aikojen pisimmistä talouden noususuhdanteista taittui jyrkimmäksi laskusuhdanteeksi sitten 1920-luvun suuren laman. Lasku ei tullut yllätyksenä. Olimme valmistautuneet siihen jo pitkälti toista vuotta. Laajuutensa, syvyytensä ja nopeutensa vuoksi murros oli siitä huolimatta henkeäsalpaava, vaikutuksiltaan tuhoisa ja laajuudessaan globaali.

Toinen, mittakaavaltaan vähäisempi muutos tapahtui Technopoliksessa. Pitkäaikainen toimitusjohtajamme Pertti Huuskonen jätti tehtävänsä 23 vuoden palveluksen jälkeen ja siirtyi yhtiön hallituksen kokopäivätoimiseksi puheenjohtajaksi. Kesällä sain kuulla, että olin tullut valituksi hänen tilalleen uudeksi toimitusjohtajaksi. Aloitimme kumpikin uusissa tehtävissä 15.9. keskellä talouskriisin myllerrystä. Tuo päivä merkitsi erään aikakauden loppua niin yhtiön sisällä kuin sen ulkopuolellakin. Pertin luovuttaessa ohjakset minulle olin samalla kertaa innostunut ja nöyrä tulevien haasteiden edessä – mutta myös luottavainen tietäessäni periväni hyvin johdetun yhtiön, jolla oli hyvä konsepti ja vahva tiimi. Tunsin yhtiön läpikotaisin jo ennestään, ja minulla oli nyt suurena apuna kokopäivätoiminen hallituksen puheenjohtaja, jonka kanssa olin tehnyt läheistä yhteistyötä vuosien ajan ja jonka tukeen saatoin luottaa tuulessa ja tuiskussa.

Muitakin suuria muutoksia oli jo ovella. Talouskriisi tarkoitti sitä, että nopean kasvun aika oli nyt päättymässä. Helmikuussa ostimme 47 900 neliömetrin Teknologiakeskus Teknian, josta sen jälkeen tuli Technopolis Kuopio. Kauppa päätti juuri ennen luottolamaa suomalaisten yritysostojen sarjan, jonka tuloksena omistimme maan parhaat korkean teknologian osaamiskeskittymät. Veimme myös päätökseen Lappeenrannassa, pääkaupunkiseudulla, Oulussa ja Tampereella joukon uudisrakentamishankkeita, joilla kaikilla oli onneksi heti valmistuessaan erittäin korkea käyttöaste. Ajoitus oli hyvä. Meillä oli Tampereella, Jyväskylässä, Oulussa ja Pietarissa yhä meneillään isoja projekteja, jotka valmistuvat vuosina 2009 ja 2010. Hidastuneen kasvuvauhdin ansiosta saatoimme keskittyä entistä vähäisempään määrään uusia projekteja. Pystyimme vahvistamaan tekemiämme hankintoja ja tehostamaan toimintoja jo ennen laskusuhdanteen alkamista.

Meillä oli paljon onnea ja oikeanlaista osaamista myös rahoituksessa. Johdon, hallituksen ja osakkeenomistajien sujuvan yhteistyön ansiosta merkintäetuoikeusantimme tuli täysimääräisesti merkityksi. Täydellinen ajoitus toi meille lähes 60 miljoonaa euroa uutta omaa pääomaa, mikä vahvisti tasettamme juuri oikealla hetkellä. Onnistunut merkintäetuoikeusanti yhdistettynä tasapainotettuun lainasalkkuun, järkevään lyhennysaikatauluun ja hyviin suhteisiin pohjoismaisten ja eurooppalaisten lainanantajiemme kanssa vahvisti uskoani siihen, että selviämme kyllä myrskystä, kunhan pidämme hyvää huolta asiakkaista ja henkilöstöstä, tehostamme toimintoja ja jatkamme keskittymistä ydintoimintoihin.

Muutoksen tuulet alkoivat puhaltaa Technopoliksessa jo elokuussa, kun käynnistimme toimenpiteet tehokkuuden ja tuottavuuden parantamiseksi. Lopetimme ydintoimintoihimme kuulumattomat konsultointi- ja aluekehitystoiminnot samalla viikolla, jona aloitin uudessa tehtävässäni. Sen jälkeen karsimme pois tarpeettoman matkustelun ja lanseerasimme uusinta tekniikkaa edustavan videoneuvotteluratkaisun, jonka avulla sekä Technopolis että asiakkaat säästävät huomattavasti aikaa ja rahaa. Tuottavuus paranee, ja ympäristövaikutukset pienenevät. Hallitus hyväksyi joulukuussa Technopoliksen historian mittavimman sisäisen kehitysohjelman. Tämä System Technopolis -niminen hanke kokoaa yhteen konsernin parhaat käytännöt, palvelut ja työkalut, yhdenmukaistaa liiketoimintakäytäntöjä ja yhdistää ne johdonmukaiseksi, tehokkaaksi ja yhtenäiseksi tavaksi harjoittaa liiketoimintaa. Hanke luo myös uusia työkaluja ja mekanismeja henkilöstömme osaamisen kasvattamiseksi sekä tiedon ja liiketoimintakäytäntöjen siirtämiseksi toimipaikkojen välillä. Ajan myötä hanke tarjoaa meille skaalautuvan kasvualustan, jota yhtiömme tarvitsee seuraavassa, kansainvälisille markkinoille kohdistuvassa laajentumisaallossa kasvaessaan visionsa mukaisesti globaaliksi tiede- ja teknologiakeskusketjuksi.

Vaikka vuotta 2008 leimasivat dramaattiset muutokset, jotkin asiat pysyivät ennallaan. Asiakaslähtöisyys on edelleen toimintamme perusta. Yhtiömme teki jälleen kerran hyvän tuloksen. Konseptimme on edelleen ainutlaatuinen ja kilpailukykyinen. Tähtäimessä on yhä voimakas kansainvälistyminen, ja pyrimme tavoitteisiimme aina täydestä sydämestä. On selvää, että vuodesta 2009 tulee makrotalouden nykytilassa ennennäkemättömien haasteiden vuosi. Olemme myös valmistautuneet siihen juuri tältä pohjalta. Menestys ei ole kiinni ainoastaan siitä, miten hyvin itse selviydymme laskusuhdanteesta, vaan myös siitä, miten tehokkaasti pystymme auttamaan asiakkaita pärjäämään ja jopa hyötymään tilanteesta.

Haluan esittää lämpimät kiitokseni asiakkaille, yhteistyökumppaneille, hallitukselle ja osakkeenomistajille siitä luottamuksesta, jota he ovat osoittaneet Technopolista kohtaan. Erityisesti haluan kiittää hallituksen puheenjohtajaa, omaa johtoryhmääni sekä yhtiön henkilöstöä siitä vahvasta tuesta, jota olen uuden tehtäväni alkutaipaleella saanut, ja siitä, miten hyvin omalaatuisuuksiani on siedetty. Ennen muuta haluan kiittää kaikkia erinomaisesta työpanoksesta.



Keith Silverang
Toimitusjohtaja, Technopolis Oyj

TOIMINNAN LAAJENTAMISEN VUOSI

Vuoden 2008 aikana Technopolis jatkoi edelleen toimintansa laajentamista. Yhtiön uusi teknologiakeskus Helsingin Ruoholahdessa valmistui ja otettiin käyttöön. Lisäksi varmistui Kuopion Teknologiakeskus Teknian liittyminen Technopolis-ketjuun. Technopolis myös aloitti useilla paikkakunnilla uusien hankkeiden toteuttamisen tai toiminnassa olevien teknologiakeskusten laajentamisen.

Pietarissa yhtiö solmi urakkasopimuksen teknologiakeskuksen rakentamisesta Pulkovon lentokentän läheisyyteen.

Investointiensa rahoittamiseksi, kasvunsa varmistamiseksi ja omavaraisuusasteensa ylläpitämiseksi yhtiö järjesti onnistuneen osakeannin.

Tammikuussa Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi kaupan, jolla Technopolis hankki kaupungilta omistukseensa 3 950 neliömetrin suuruisen tontin Tampereen yliopiston vierestä Kalevantien ja Kanslerinrinteen kulmasta. Kauppahinta oli noin 5,6 miljoonaa euroa. Yliopistonrinteen ensimmäisen vaiheen toteutus Tampereen keskustaan käynnistettiin kesäkuussa.

Technopolis-konserniin kuuluva teknologiahautomoketju Technopolis Ventures Oy sekä Helsingin kauppakorkeakoulun yrityshautomo New Business Center kertoivat rakentavansa yhdessä Helsinkiin pääkaupunkiseudun kasvuyrittäjyyttä tukevan Start Up Centerin. Se sijoittuu Technopoliksen uuteen teknologiakeskukseen Helsingin Ruoholahteen.

Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy siirtyi helmikuussa kokonaan Technopoliksen omistukseen, kun Kuopion kaupunki ja Siilinjärven kunta myyjinä ja yhtiö ostajana allekirjoittivat kauppaa koskevan sopimuksen. Koko osakekaupan arvo oli 67,9 miljoonaa euroa. Teknian nimi muuttui kaupan myötä Technopolis Kuopio Oy:ksi. Esisopimuksen kaupasta osapuolet olivat solmineet edellisen vuoden marraskuussa.

Huhtikuussa Technopolis ilmoitti järjestävänsä osakkeenomistajien merkintäetuoikeuteen perustuvan osakeannin. Merkintäaika oli 7.5. - 20.5. ja merkintähinta 4,50 euroa osakkeelta. Yhtiö kertoi tavoittelevansa annilla noin 59,55 miljoonaa euroa investointiensa rahoittamiseen, kasvunsa varmistamiseen sekä omavaraisuusasteensa ylläpitämiseen.

Technopolis päätti laajentaa toimintaansa Tampereella ja aloittaa Hermia 15 -kiinteistön ensimmäisen vaiheen rakentamisen. Vaiheen bruttoala on 12 150 neliömetriä ja kustannusarvio 14,5 miljoonaa euroa. Sen on tarkoitus valmistua vuoden 2009 elokuussa.

Toukokuussa yhtiö järjesti onnistuneesti aiemmin julkistamansa osakeannin. Kaikki annissa tarjotut osakkeet tulivat merkityiksi. Ensisijaisessa merkinnässä merkittiin 98,5 prosenttia tarjotuista osakkeista, toissijaisessa merkinnässä jaettavissa olevien osakkeiden määrä ylittyi noin 37-kertaisesti. Annilla yhtiö keräsi tavoittelemansa 59,55 miljoonaa euroa.

Kesäkuussa Technopolis aloitti Oulun Kontinkankaan teknologiakeskuksen viidennen vaiheen toteuttamisen. Sen koko on noin 4 350 bruttoneliömetriä. Investoinnin suuruus on noin 7,2 miljoonaa euroa. Rakennuksen arvioidaan valmistuvan vuoden 2009 kesällä.

Yhtiö kertoi myös käynnistävänsä Tampereella Yliopistonrinteen teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen rakentamisen. Hankkeen kustannusarvio on 33,3 miljoonaa euroa ja bruttoala 19 200 neliömetriä. Sen on tarkoitus valmistua helmikuussa 2010.

Technopoliksen uudeksi toimitusjohtajaksi valittiin kesäkuussa Keith Silverang, joka aiemmin toimi yhtiön pääkaupunkiseudun tulosyksikön johtajana. Pitkään toimitusjohtajana työskennellyt Pertti Huuskonen puolestaan siirtyi yhtiökokouksen päätöksen mukaan Technopoliksen hallituksen kokopäivätoimiseksi puheenjohtajaksi uuden toimitusjohtajan aloittaessa syyskuun 15. päivänä.

Yhtiö solmi kesäkuussa urakkasopimuksen Pulkovon teknologiakeskuksen rakentamisesta Pietariin. Kokonaisvastuullinen urakoitsija on venäläinen STEP Construction. Teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen kustannusarvio on noin 50 miljoonaa euroa ja bruttoala noin 24 100 neliömetriä. Se valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2010.

Lisäksi Technopolis kertoi aloittavansa Ohjelmakaaren toisen vaiheen toteutuksen Jyväskylän Ylistönmäellä. Bruttoalaltaan 4 790 neliömetrin suuruisen rakennusvaiheen kustannusarvio on 7,7 miljoonaa euroa ja se valmistuu kesäkuussa 2009.

Syyskuussa Technopolis avasi ensimmäisen teknologiakeskuksen Helsingin keskustaan. Ruoholahdessa sijaitseva keskus rakentuu täyteen 27 200 neliömetrin kokoonsa kolmessa vaiheessa. Nyt valmistuneen ensimmäisen rakennusvaiheen suuruus on 6 600 neliötä.

Marraskuussa Technopolis vahvisti asemiaan Kuopiossa hankkimalla omistukseensa toimitiloja Senaattikiinteistöiltä. Yhtiön hankkimat tilat ovat kokonaan vuokrattuina Kuopion yliopistolle. Kauppa tiivistää entisestään yliopiston ja Technopoliksen laajaa ja monipuolista yhteistyötä.

”Syyskuussa Technopolis avasi ensimmäisen teknologiakeskuksen Helsingin keskustaan.”





Technopolis hallitsee maailmanlaajuista, menestyvien teknologiakeskusten ketjua.

KANSAINVÄLINEN TEKNOLOGIAKESKUSTEN KETJU

Maailmanlaajuinen teknologiakeskusten ketju. Tämä on Technopoliksen visio ja tulevaisuuden tavoite. Se kertoo yhtiön vahvasta halusta kasvaa ja kansainvälistyä. Eteneminen kohti vision toteutumista tapahtuu vaiheittain.

Vuoteen 2012 mennessä Technopolis rakentaa tehokkaasti ja kannattavasti toimivan teknologiakeskusten ketjun, joka toimii Suomen ja Venäjän lisäksi kahdessa tai kolmessa maassa.

Kauempana tulevaisuudessa Technopolis hallitsee maailmanlaajuista, menestyvien teknologiakeskusten ketjua. Mukana olevien keskusten toiminta perustuu Technopolis-konseptin joustavaan ja tehokkaaseen soveltamiseen.

YRITYSTEN MENESTYKSEN TUKENA

Technopoliksen missiona on tukea teknologiaan ja osaamiseen perustuvien yritysten löytämistä, kasvua ja kilpailukykyä. Tämän se tekee tarjoamalla toimintaympäristöön liittyviä palveluja, jotka tuovat asiakasyrityksille lisäarvoa ja edistävät niiden menestystä.

Palvelukonsepti on työkalu, jonka avulla Technopolis käytännössä toteuttaa missiotaan. Yhtiön konsepti yhdistää toimitilat ja yritys- sekä kehityspalvelut kokonaisuudeksi, joka tukee asiakasyritysten kasvua ja menestystä sekä tämän tuloksena lisää alueen vetovoimaa. Konsepti erilaistaa Technopoliksen kaikista kilpailijoistaan.

Technopoliksen palvelukonsepti kuvataan tarkemmin toisaalla tässä vuosikertomuksessa.

KANSAINVÄLISTYMISEN EDELLYTYKSET

Technopolis on valmis kasvamaan, mutta onnistuminen vaatii tehokasta toteutusta. Yhtiön pitää valita oikeat kohteet, edetä oikeaan aikaan ja jalkauttaa konseptinsa tavalla, joka tuo kannattavaa kasvua. Avainasemassa ovat ne mekanismit ja välineet, joilla Technopoliksen palvelukonsepti ja toimintatavat siirretään uusiin kohteisiin.

Etabloituminen uusille paikkakunnille voi tapahtua sekä yrityskauppojen että green field -investointien avulla. Toiminnan laajentaminen edellyttää kasvurahoituksen – niin vieraan kuin oman pääoman – varmistamista.

Kansainvälistymissuunnitelmassaan yhtiö määrittelee millaiset kohteet kiinnostavat sitä ja kuinka se niille halutessaan etenee. Houkuttelevimpia kohteita ovat eri markkina-alueiden keskeiset kaupungit ja huipputekniikan keskittymät.

Tärkeä kilpailutekijä Technopolikselle on, että se pystyy varmistamaan teknologiakeskuksilleen loistavat sijainnit. Tämän se tekee osallistumalla aktiivisesti toimintapaikkakuntiensa innovaatio- ja vetovoimapolitiikkaan. Ilman vahvaa paikallista tiimiä tämä ei ole mahdollista.

Yhtiö on lisäksi aina mukana rakentamassa yritysten ja alueen kasvua tukevaa ekosysteemiä. Palvelukonseptin oikea soveltaminen edistää vuorovaikutusta, aktivoi ja rakentaa verkostoja. Se luo yhteyksiä eri toimijoiden kuten pääomarahoittajien ja kasvu-, veturi- sekä palveluyritysten välille. Tämä kaikki johtaa alueen kasvuun ja parantaa myös osaltaan Technopoliksen teknologiakeskusten tuottavuutta.

STRATEGISET KULMAKIVET

Kasvuun tähtäävän visionsa Technopolis tekee todeksi vahvan strategiansa ja sen tehokkaan toteuttamisen avulla. Strategiassa on neljä kulmakiveä.

Yhtiön jatkuva ja kannattava kasvu perustuu korkealuokkaisten, lisäarvoa tuottavien palvelujen tuottamiseen asiakkaille, joita ovat ennen kaikkea teknologia- ja osaamisperusteiset yritykset.

Palvelukonseptin tehokas soveltaminen jokaisessa teknologiakeskuksessa on avain menestykseen. Palvelujen tuottamistapa on tehokkaasti tuotteistettu. Yhtiön prosessit ovat helposti siirrettävissä paikasta toiseen ja uusien ihmisten on helppo omaksua ne järjestelmällisten valmen-

nusohjelmien ansiosta. Prosessit ovat tarkasti määriteltyjä ja kuvattuja.

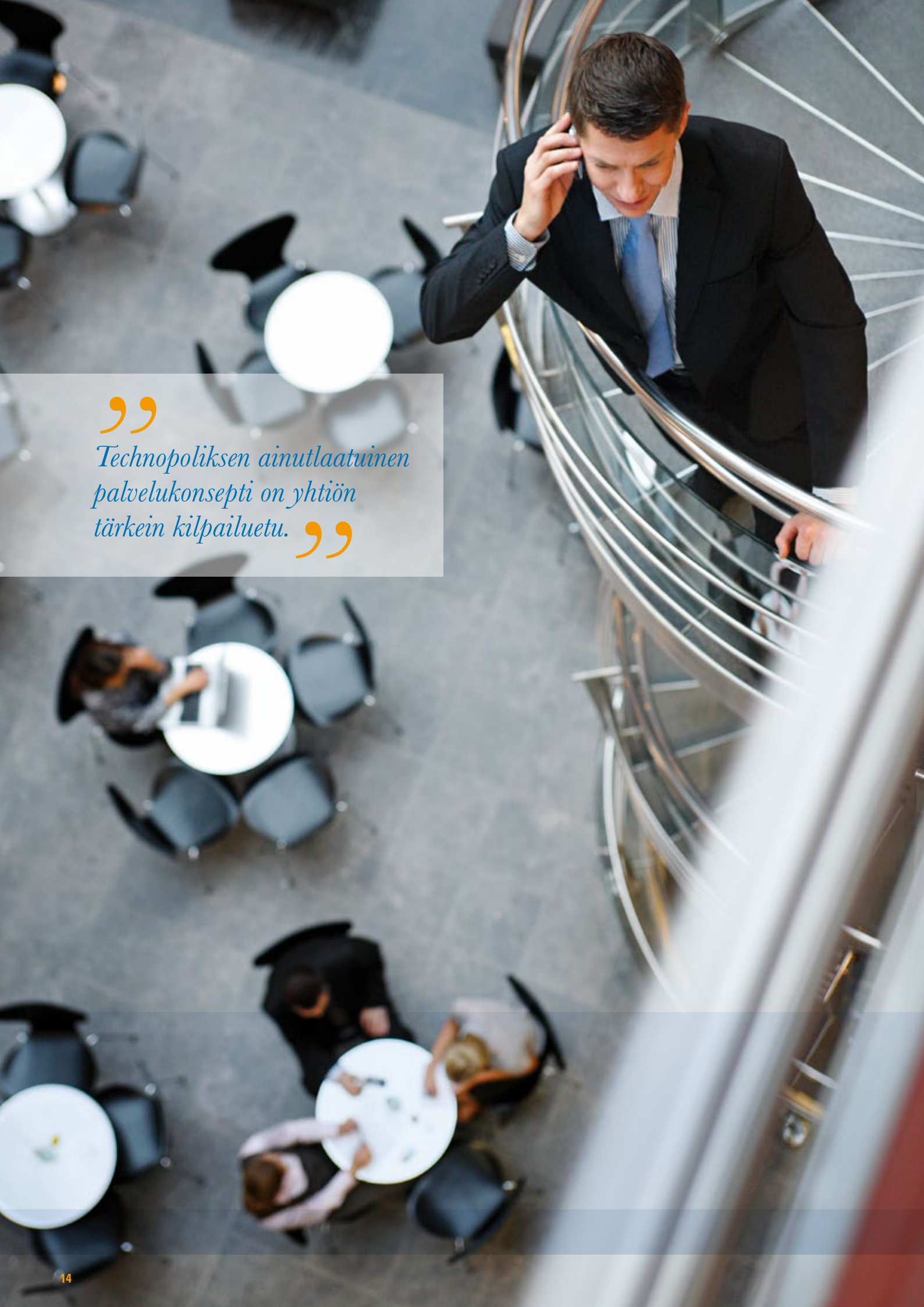
Hyvä toiminnallinen suorituskyky taas syntyy taitavasta asiakkuuksien hallinnasta, tehokkaasta kiinteistöjen johtamisesta, hyvin suunnitelluista palvelupaketeista, palvelujen erinomaisesta laadusta ja standardoiduista toimintatavoista.

Ja lopuksi: strategian toteuttaminen vaatii sitoutunutta, innostunutta ja hyvin koulutettua henkilökuntaa, joka viihtyy ja on valmis työskentelemään kansainvälisessä ympäristössä. Osaavat ihmiset ovat Technopoliksen menestyksen ja strategian toteuttamisen tärkein tekijä.

> *… tukea teknologiaan ja osaamiseen perustuvien yritysten löytämistä, kasvua ja kilpailukykyä.*







Technopoliksen ainutlaatuinen palvelukonsepti on yhtiön tärkein kilpailuetu.

PALVELUKONSEPTI LUO KASVUA JA MENESTYSTÄ

Palvelukonsepti. Se on pitkän työn tulos. Se on Technopoliksen toiminnan ydin. Se tekee yhtiöstä ainutlaatuisen.

Konsepti kertoo kuinka Technopolis toteuttaa toiminta-ajatustaan: edistää asiakasyritystensä kasvua ja menestystä. Sen avulla yhtiö tukee teknologia- ja osaamisperustaisten yritysten löytämistä, kasvua ja kilpailukykyä.

Technopoliksen ainutlaatuinen palvelukonsepti on yhtiön tärkein kilpailuetu.

Konsepti kattaa kolme osatekijää: Toimitilat. Yrityspalvelut. Kehityspalvelut. Konsepti yhdistää nämä saumattomaksi ja tehokkaaksi kokonaisuudeksi, joka tuottaa asiakasyrityksille suurimman mahdollisen hyödyn.

Technopolis on palveluyritys, joka ymmärtää toimitilat laajemman palvelutarjonnan alustaksi ja lähtökohdaksi. Sen tiloissa toimiessaan teknologiayritykset ja niiden kumppanit saavat kaikki tarvitsemansa palvelut.

NYKYAIKAISET TOIMITILAT

Konsepti alkaa toimitiloista.

Technopoliksen teknologiakeskukset tarjoavat asiakasyrityksille nykyaikaiset, korkeatasoiset, tehokkaat ja joustavasti muunneltavat toimitilat, jotka kasvavat asiakkaiden kehityksen mukaan.

Keskukset sijaitsevat Suomen keskeisimmillä huipputekniikan paikkakunnilla: Oulun alueella, pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa ja Tampereella. Lisäksi Technopolis toimii nopeasti kehittyvässä Pietarissa Venäjällä.

Teknologiakeskukset ovat yrityksille luova ja dynaaminen toimintaympäristö. Yritysten sekä tutkimus- ja koulutuslaitosten kohtauspaikkoina ne muodostavat innovatiivisia yhteisöjä. Lisäksi ne ovat vilkkaassa vuorovaikutuksessa ympäristönsä kanssa.

YRITYSPALVELUT AUTTAVAT KESKITTYMÄÄN YDINTOIMINTOIHIN

Toimitilat rakentavat myös pohjan yrityspalveluille.

Yritykset haluavat keskittyä ydintoimintaansa. Technopoliksen yrityspalvelut antavat tähän mahdollisuuden. Laadukkaat ja monipuoliset yrityspalvelut parantavat asiakasyritysten toiminnan kustannustehokkuutta ja joustavuutta. Technopolis huolehtii kaikesta, joka ei kuulu yrityksen keskeisimpiin tehtäviin.

Yrityspalvelut on suunnattu Technopoliksen asiakasyrityksille ja niiden henkilökunnalle. Niiden toteuttamisesta vastaavat Technopolis ja sen valitut yhteistyökumppanit.

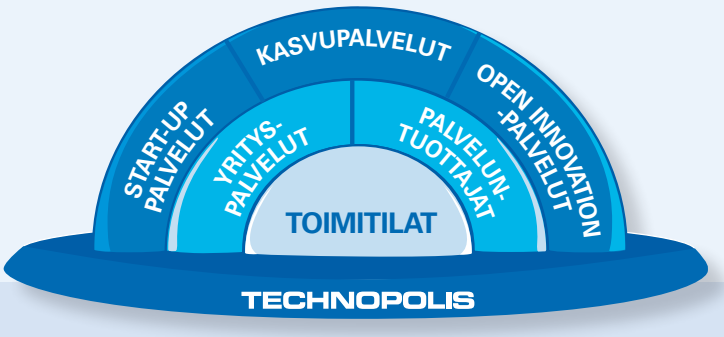
KEHITYSPALVELUT TUKEVAT KASVUA JA KILPAILUKYKYÄ

Yritykset haluavat myös parantaa kilpailukykyään ja menestyä kansainvälisillä markkinoilla. Siihen tarvitaan kasvurahoitusta, asiantuntijapalveluja ja apua asiakashankinnassa.

Tässä tulevat avuksi Technopoliksen kehityspalvelut sekä sen kansainvälinen rahoittaja- ja palvelutuottajien verkosto. Palvelut on tarkoitettu niin aloittaville ja vahvaa kasvua hakeville yrityksille kuin jo kansainvälisillä markkinoilla toimiville kärkiyhtiöillekin.

Keskeisen osan kehityspalveluistaan Technopolis tarjoaa tytäryhtiönsä Technopolis Ventures Oy:n kautta.

TECHNOPOLIS-KONSEPTI





Technopoliksen teknologiakeskukset muodostavat vahvan ketjun, joka kattaa tärkeät huipputekniikan liiketoiminnan ja tutkimuksen keskittymät Suomessa.

VAHVA TEKNOLOGIAKESKUSTEN KETJU

Technopoliksen teknologiakeskukset muodostavat vahvan ketjun, joka kattaa tärkeät huipputekniikan liiketoiminnan ja tutkimuksen keskittymät Suomessa. Lisäksi ketju ulottuu myös Venäjälle.

Yhtiön teknologiakeskukset toimivat Oulun seudulla, pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Tampereella ja Pietarissa.

OULU

Laajin Technopolis-yhteisö

Oulussa Technopolis-yhteisö on suurempi kuin millään muulla paikkakunnalla. Yhtiön tiloissa eri puolilla Oulun seutua työskentelee noin 7 000 ihmistä eri yritysten ja yhteisöjen palveluksessa. Linnanmaan alue Oulussa on lisäksi Technopoliksen suurin yksittäinen toimintaympäristö.

Yhteisön koosta ja monipuolisesta koostumuksesta johtuen Technopoliksen asiakkaiden välinen yhteistyö Oulun seudulla on erittäin vilkasta ja menestyksekästä. Sillä on myös pitkät perinteet – onhan Technopolis toiminut Oulussa jo yli neljännesvuosisadan.

Laaja yhteistyö on kaiken kaikkiaan ollut ja on edelleen merkittävä Oulun aluetta kehittävä tekijä. Yritysten lisäksi siinä ovat mukana monet koulutus- ja tutkimuslaitokset sekä kuntasektori.

Oulun alue on jo pitkään ollut langattoman teknologian huippukeskittymiä koko maailmassa. Viimeisten vuosien aikana yritys- ja osaamispohja on laajentunut myös etenkin hyvinvointi- ja ympäristöteknologiaan sekä muun muassa pelialalle.

Yritysten käyttöön Oulussa on tarjolla runsaasti osaavia, virkeitä ja motivoituneita ihmisiä. Työvoiman saatavuus ja hinta ovat alueella poikkeuksellisen hyvässä tasapainossa.

Vahvoja toimialoja Oulun alueella ovat muun muassa:

- Langaton teknologia
- Hyvinvointiala
- Ohjelmistoala

PÄÄKAUPUNKISEUTU

Suomen suurimmat markkinat

Pääkaupunkiseutu tarjoaa yrityksille Suomen suurimmat ja vilkkaimmat markkinat sekä nopeimmat kasvumahdollisuudet. Alue on myös Suomen kansainvälisin: ulkomaisten yritysten määrä on ylivoimaisesti suurempi kuin muualla ja niitä tulee seudulle jatkuvasti lisää.

Technopoliksen asiakkaiden kannalta pääkaupunkiseudun voi jakaa kolmeen erilaiseen toimintaympäristöön.

Helsinki-Vantaalla korostuu lentokentän läheisyys. Alueella on myös poikkeuksellisen tiheästi kansainvälisesti toimivia suomalaisia yrityksiä sekä kansainvälisten yritysten Suomen-yksiköitä. Se on lisäksi muun muassa vahva logistiikan ja ympäristötekniikan yritysten keskittymä.

Espoon Otaniemessä sijaitsee puolestaan maailmanlaajuisesti merkittävä yritystoiminnan, tutkimuksen ja koulutuksen keskittymä. Erityisen vahva se on mobiili- ja ohjelmistoalan tutkimus- ja kehitystyössä. Otaniemessä toimii joukko Suomen merkittävimpiä yrityksiä sekä muun muassa Teknillinen korkeakoulu TKK – joka jatkossa siirtyy osaksi Aalto-yliopistoa – ja VTT. Tämä antaa erinomaiset mahdollisuudet uuden kehittämiseen perustutkimuksesta aina kaupallisiin tuotteisiin saakka.

Ruoholahti Helsingissä taas on oikea paikka näkyvää sijaintia, kaupungin keskustan etuja, kätevää saavutettavuutta ja muiden toimijoiden läheisyyttä arvostaville yrityksille. Alue on myös tietointensiivisten palvelujen (KIBS) klusterin keskuspaikka. Lisäksi Technopoliksen ja Helsingin kauppakorkeakoulun yhteistyönä Ruoholahteen on muodostettu merkittävä innovaatioekojärjestelmä.

Vahvoja toimialoja pääkaupunkiseudulla ovat muun muassa:

- Mobiiliteknologia
- Peliteknologia
- Nanoteknologia

JYVÄSKYLÄ

Isojen kaupunkien sarjaan

Jyväskylä on yksi Suomen viidestä kansallisesta kasvukeskuksesta. Vuoden 2009 alussa toteutunut kuntaliitos nosti Jyväskylän lopullisesti maamme suurten kaupunkien joukkoon. Jyväskylän kaupungin, Jyväskylän maalaiskunnan ja Korpilahden kunnan yhdistyessä syntyi noin 130 000 asukkaan vilkas kaupunki.

Kaupunki on vetovoimainen ja yritysystävällinen ja se tarjoaa hyvät puitteet harjoittaa ja kehittää liiketoimintaa. Keskeisiä ja vahvoja toimialoja ovat metsäteollisuus, tietotekniikka, nanotekniikka ja liikuntatieteet. Tärkeää on poikkitieteellisyys: Jyväskylässä haetaan uusia ratkaisuja, innovaatioita ja tuotteita eri alojen osaamista luovasti yhdistämällä.

Jyväskylän yliopisto, ammattikorkeakoulu sekä muut oppilaitokset kouluttavat osaavaa työvoimaa ja luovat nuorekkaan ilmapiirin.

Paitsi yrityksille Jyväskylä on mainio paikka myös ihmisille. Se tarjoaa mukavan asuinympäristön, hienon luonnon ja hyvät harrastusmahdollisuudet, kulttuurista urheiluun.

Vahvoja toimialoja Jyväskylän alueella ovat muun muassa:

- Nanoteknologia
- Energiateknologia
- Tieto- ja viestintäteknologia

KUOPIO

Houkuttelevuus lisääntynyt

Viimeisten vuosien aikana Kuopio on menestynyt mainiosti kilpailussa yrityksistä ja asukkaista. Kaupungin erityisenä vahvuutena on muutamien erittäin kehittyneiden toimialojen – kuten bio- ja lääkealan – lisäksi sen tarjoama mukava asuminen. Miellyttävät asuinalueet, lyhyet etäisyydet, hienot mahdollisuudet viettää vapaa-aikaa ja toimivat perusrakenteet ovat nostaneet halukkuuden muuttaa Kuopioon korkealle.

Merkittävän panoksensa Kuopion vetovoiman kasvattamiseen antavat Kuopion yliopisto ja Savonia-ammattikorkeakoulu. Kooltaan varsin pieni, mutta osaamiseltaan terävä yliopisto on keskittynyt etenkin terveys- ja ympäristötieteisiin sekä hyvinvointiosaamiseen. Ammattikorkeakoulu puolestaan on yksi Suomen suurimmista ja monipuolisimmista. Molemmat valmistavat huippuluokan ammattilaisia alueen yritysten käyttöön.

Yritystoiminta Kuopiossa on jatkuvasti monipuolistunut ja kaupunkiin on keskittynyt runsaasti myös isojen yritysten toimintoja. Huipputeknologian työpaikkojen pysyvyys on myös ollut varsin hyvä.

Vahvoja toimialoja Kuopion alueella ovat muun muassa:

- Bio- ja lääkeala
- Mittaus- ja sensoriteknologia
- Hyvinvointiteknologia

LAPPEENRANTA

Tiiviit yhteydet Venäjälle

Lappeenrannasta on vanhastaan tiiviit yhteydet Venäjän talouselämään. Kaupungin asema venäläisten ja länsimaisten yritysten kohtauspaikkana on nyt entisestään vahvistunut. Syynä on pienten ja keskisuurten yritysten nousu Venäjän taloudessa – ja juuri tällaiset yritykset ovat erityisen kiinnostuneita Lappeenrannan tarjoamista palveluista ja yhteistyöstä suomalaisten yritysten kanssa.

Venäjä pysyy jatkossakin kasvumarkkinana myös uusille suomalaisille yrityksille. Lappeenranta tarjoaa näille Venäjän markkinoita ajatellen lähimmän ja palvelevimman sijainnin.

Vahvimpia aloja Lappeenrannassa ovat ICT, energia-, ympäristö- ja sähkötekniikka sekä uusiutuva metsäteollisuus. Aloilla toimii runsaasti kasvavia yrityksiä, joiden tueksi on myös rakentunut vahva palveluyritysten verkosto. Teknillinen yliopisto tuottaa yhdessä ammattikorkeakoulun kanssa yrityksille tekniikan ja kaupan osaavaa työvoimaa

Vuonna 2008 valmistunut Technopoliksen teknologiakeskus Vapaudenaukio jatkaa täyteen vuokrattuna. Sen toista vaihetta markkinoidaan parhaillaan uusille asiakkaille. Yhtiön




TECHNOPOLIS
HERMIA

merkittävin kehityskohde Lappeenrannassa on teknillisen yliopiston kampuksella sijaitsevan Skinnarilan teknologiakeskuksen kehittäminen vastaamaan tulevaisuuden asiakastarpeita.

Vahvoja toimialoja Lappeenrannan alueella ovat muun muassa:

- Venäjän liiketoiminta
- Energia ja ympäristö
- Liike-elämän palvelut

TAMPERE

Tasaisen vahvaa vetovoimaa

Tampere on kehittynyt tasaisen vahvasti. Seutukuntineen se tarjoaa yrityksille monipuolisen toimintaympäristön, joka perustuu vankan kokonaisuuden rakentamiseen ja osaamispohjan vahvistamiseen.

Taloustutkimuksen tekemässä tutkimuksessa Tampere on arvioitu yleisarvosanaltaan Suomen vetovoimaisimmaksi kaupungiksi. Erityistä kiitosta se saa vapaa-ajanviettomahdollisuuksistaan, keskustan kaupallisista palveluistaan sekä sijainnistaan ja liikenneyhteyksistä.

Tampere on myös erittäin suosittu opiskelukaupunki. Tampereen yliopisto, Tampereen teknillinen yliopisto sekä Tampereen ammattikorkeakoulu varmistavat korkealuokkaisen tutkimuksen, yritys- ja tiedeyhteisön yhteistyömahdollisuudet sekä työvoiman saatavuuden.

Kaupungissa on runsaasti huippuosaamista ja maailmanluokan klustereita sellaisilla aloilla kuin älykkäät koneet, ICT sekä terveys- ja bioteknologia. NoususSa on lisäksi muun muassa optoelektroniikka. Tampereella on myös tietointensiiviseen palveluliiketoimintaan erikoistunutta yritystoimintaa, tutkimusta ja koulutusta.

Vahvoja toimialoja Tampereen alueella ovat muun muassa:

- ICT- ja laserteknologia
- Bio- ja terveysteknologia
- Osaamisintensiiviset yrityspalvelut

PIETARI

Venäjän t&k-toiminnan keskus

Pietari on Venäjän toiseksi suurin kaupunki ja merkittävä tieteen, koulutuksen ja talouselämän keskus. Technopolis aloitti vuonna 2008 Pietarissa Pulkovon teknologiakeskuksen toteuttamisen. Keskuksen ensimmäinen rakennusvaihe on kooltaan noin 24 100 neliömetriä ja valmistuu suunnitelmien mukaan huhtikuun lopussa vuonna 2010. Täysin valmiina Pulkovon teknologiakeskus on kooltaan noin 80 000 neliömetriä ja tarjoaa huippunykyaikaiset, joustavat ja paikallisten sekä kansainvälisten huipputekniikkayritysten tarpeisiin räätälöidyt tilat.

Teknologiakeskus nousee Pulkovon kansainvälisen lentokentän välittömään läheisyyteen. Se muodostaa ainutlaatuisen huipputekniikan liiketoiminnan keskittymän liikenteellisesti erinomaiselle paikalle. Technopolis luo huipputekniikka- ja osaamisperusteiselle yrityksille ensiluokkaisen toimintaympäristön, joka toimii alustana niiden kehitykselle ja kansainvälistymiselle.

Technopolis on myös aktiivisesti mukana Pietarin innovaatioekosysteemin kehittämisessä. Yhtiö on käynnistänyt yhdessä St.Petersburg Technopark OJSC:n kanssa Technopolis-Ingria yrityshautomon toiminnan. Hautomo tarjoaa liiketoiminnan kehityspalveluja osaamispohjaisille alkaville yrityksille sekä kansainvälistymis- ja kasvupalveluja lupaaville nuorille yrittäjille.

Tarkoituksena on synnyttää Pietariin suotuisa ja tehokas innovaatioekosysteemi, joka auttaa innovatiivista tuotetta kulkemaan menestyksekkäästi kaikkien kehitysvaiheiden läpi ideasta kaupallistamiseen ja kansainvälisille markkinoille asti.

Vahvoja toimialoja Pietarin alueella ovat muun muassa:

- Mikro- ja optoelektroniikka
- Tieto- ja viestinteknologia
- Energiateknologia

INVESTOINNIT JA KEHITYSHANKKEET

Vuonna 2008 Technopolis laajeni useilla toimintapaikkakunnilla ja jatkoi kasvustrategiansa toteuttamista. Konsernin vuokrattava pinta-ala kasvoi yhteensä 72 292 kerrosneliömetrillä ja oli vuoden lopussa yhteensä 438 337 kerrosneliömetriä.

Vuoden aikana uusia teknologiakeskuksia tai aiempien keskusten laajennuksia valmistui Helsinkiin, Lappeenrantaan, Ouluun, Tampereelle ja Vantaalle. Valmistuneiden kohteiden käyttöasteet olivat pääasiallisesti hyvin korkeat käyttöönottohetkellä. Konsernin taloudellinen vuokrausaste oli vuoden lopussa 96,5 prosenttia ja vuokrasopimuskanta 122,5 miljoonaa euroa.

OULU

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

Oulun Kontinkankaan teknologiakeskuksen viidennen vaiheen toteuttaminen käynnistettiin kesäkuussa. Laajennuksen koko on noin 4 350 bruttoneliömetriä ja investointi noin 7,2 miljoonaa euroa. Viidennen vaiheen valmistumisaika on kesällä 2009. Laajennusosasta on vuokrattu yhteensä noin 66 prosenttia.

PÄÄKAUPUNKISEUTU

Helsingin kaupungin Ruoholahteen rakentuvan teknologiakeskuksen ensimmäisen vaihe valmistui elokuussa. Kohde on kooltaan 6 600 kerrosneliömetriä. Rakennuksesta on sitovasti vuokrattu 98 prosenttia.

Helsinki-Vantaan teknologiakeskuksen viides rakennusvaihe valmistui joulukuussa. Kohteen koko on noin 6 700 bruttoneliömetriä. Rakennuksesta on vuokrattu noin 68 prosenttia.

JYVÄSKYLÄ

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

TAMPERE

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

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

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

KUOPIO

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

LAPPEENRANTA

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

PIETARI

Technopolis solmi kesäkuussa urakkasopimuksen Pietarin Pulkovon teknologiakeskuksen ensimmäisestä vaiheesta. Uusi teknologiakeskus sijoittuu Pulkovon kansainvälisen lentokentän välittömään läheisyyteen Technopolis St. Petersburg LCC:n omistamalle tontille. Ensimmäisen vaiheen kokonaisvastuulliseksi urakoitsijaksi valittiin venäläinen STEP Construction. Urakka sisältää hankkeen toteutuksen edellyttämien rakennustöiden lisäksi lupa- ja toteutussuunnittelun. Ensimmäisen vaiheen kustannusarvio on noin 50 miljoonaa euroa ja bruttoala noin 24 100 neliömetriä. Teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan keväällä 2010.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

2009 - 2010 VALMISTUVAT HANKKEET

KOHDE		ALUE	VUOSI	BRUTTOALA M²	INVESTOINNIT MEUR
Kontinkangas, 5. vaihe	Rakenteilla	Oulu	2009	4 350	7,2
Hermia 15, 1. vaihe*	Rakenteilla	Tampere	2009	12 150	14,5 *
Ohjelmakaari, 2. vaihe	Rakenteilla	Jyväskylä	2009	4 790	7,7
Yliopistonrinne, 1. vaihe**	Rakenteilla	Tampere	2010	19 200	33,3**
Pietari, Pulkovo 1. vaihe	Rakenteilla	Venäjä	2010	24 100	50,0
YHTEENSÄ				64 590	112,7

** Sisältää 300 autopaikkaa*
*** Sisältää maa-alueen hankinnan 5,6 Meur*

HENKILÖSTÖ RATKAISEE MENESTYKSEN

Technopolis on ennen kaikkea palveluyritys.

Sen menestys ja kyky vastata asiakkaidensa tarpeisiin riippuu aina viime kädessä sen henkilökunnasta. Siksi Technopolis kiinnittää yhä suurempaa huomiota henkilökuntansa osaamiseen ja osaamisen kehittämiseen. Olennaisen tärkeänä se pitää myös huolehtimista ihmisten työhyvinvoinnista ja -viihtyvyydestä.

Henkilökunta työskentelee Technopoliksessa valtaosin myynnissä ja markkinoinnissa, hallinnossa sekä palvelutehtävissä. Kaikkiaan Technopolis-konsernin palveluksessa oli vuonna 2008 keskimäärin 165 ihmistä. Edellisenä vuonna vastaava luku oli 142.

Technopoliksen henkilökunta on onnistunut työssään hyvin. Sen kertovat asiakastyytyväisyyskyselyn tulokset. Kiitosta asiakkaat antavat muun muassa technopolislaisten palvelualttiudesta ja ammattitaidosta.

VAATIMUKSET KASVAVAT

Vaatimukset kasvavat kuitenkin koko ajan.

Technopoliksen kasvu ja kansainvälistyminen vaativat henkilöstöltä jatkuvasti enemmän. Myös asiakkaiden vaatimukset lisääntyvät. Yhtiö vastaa näihin haasteisiin ennen kaikkea toimintatapojensa kehittämisellä ja koulutuksella – ja tätä henkilökunta itsekin pitää kyselyn mukaan tärkeänä.

TECHNOPOLIS ACADEMY VALMENTAA

Kokonaan uusi panostus koulutukseen tulee olemaan Technopolis Academy.

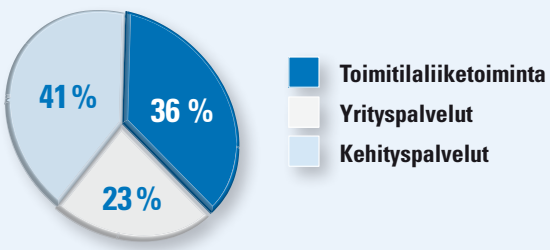
Sen toimintaa valmisteltiin viime vuonna ja tänä vuonna sen toimintamalli rakennetaan valmiiksi. TP Academyn tarkoituksena on ennen kaikkea lisätä henkilöstön Technopolis-konseptin, palveluiden ja prosessien tuntemusta sekä valmentaa sitä konseptin mukaiseen toimintaan. Lisäksi TP Academy tarjoaa paljon muuta ihmisten osaamisen ja kehittymisen kannalta tarpeellista koulutusta.

TP Academyn pääasialliseksi toimintamuodoksi on tulossa virtuaalioppimisympäristö, jossa oppiminen tapahtuu e-learning-kurssien ja etäkoulutuksen avulla. Tämä mahdollistaa yhtiön ydinosaamisen siirtämisen minne tahansa maailmassa.

Koulutuksen kehittämisen rinnalla Technopoliksessa valmistellaan myös henkilöstöä koskevaa uutta kannustin- ja palkitsemisjärjestelmää.

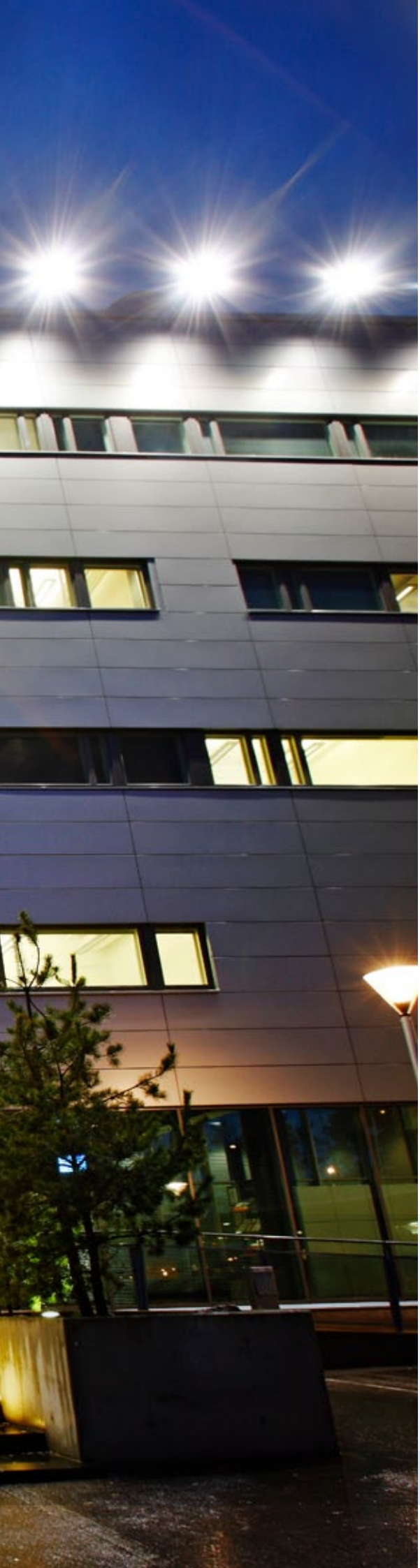
”…Technopoliksen kasvu ja kansainvälistyminen vaativat henkilöstöltä jatkuvasti enemmän.”

HENKILÖSTÖN JAKAUTUMINEN




Palvelu
TECHNOPOLIS


TECHNOPOLIS
TEKNOBULEVARDI 3-5



OSAKKEENOMISTAJILLE

YHTIÖKOKOUS

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 26.3.2009 klo 13.00 alkaen Technopoliksen auditoriossa, Elektroniikkatie 3, 90570 Oulu. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 16.3.2009 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan viimeistään 17.3.2009 klo 16.00 mennessä joko puhelimitse numeroon 046 712 0011, sähköpostitse osoitteeseen ludmilla.johans@technopolis.fi tai kirjallisesti osoitteella Ludmilla Johans, Technopolis Oyj, Hiilikatu 3, 00180 Helsinki. Kirjallisesti ilmoittautuessa kirjeen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennakkoilmoittautumisen yhteydessä. Jäljennökset tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja tilintarkastuskertomuksesta sekä hallituksen ehdotuksista ovat osakkeenomistajien nähtävillä 16.3.2009 lähtien yhtiön pääkonttorissa osoitteessa Elektroniikkatie 8, 90570 Oulu, sekä yhtiön verkkosivuilla osoitteessa www.technopolis.fi/yhtiokokous. Yhtiö lähettää mainitun päivämäärän jälkeen osakkeenomistajille pyynnöstä jäljennökset kyseisistä asiakirjoista. Asiakirjat ovat myös nähtävillä yhtiökokouksessa.

OSINGONMAKSU

Hallitus esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 31.12.2008 päättyneeltä tilikaudelta 0,12 euroa osakkeelta ja että loput voittovarat siirretään yhtiön voittovarojen tilille. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 31.3.2009 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää, että osinko maksetaan 7.4.2009.

OSAVUOSIKATSAUKSET VUONNA 2008

Technopolis Oyj julkaisee kolme osavuosikatsausta vuonna 2009. Tammi-maaliskuun osavuosikatsaus julkaistaan 23.4.2009, tammi-kesäkuun osavuosikatsaus 17.7.2009 ja tammi-syyskuun osavuosikatsaus 29.10.2009.

JOHTO JA HALLITUS



PERTTI HUUSKONEN,
DI, MKT, eMBA, syntynyt 1956, on toiminut hallituksen puheenjohtajana 15. syyskuuta lähtien. Sitä ennen hän toimi emoyhtiö Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 1985 lähtien. Aiemmin hän on toiminut toimitusjohtajana perustamassaan koneautomaatioalan yrityksessä Vakote Oy. Hänellä oli 31.12.2008 93 500 Technopolis Oyj:n osaketta.



MATTI PENNANEN,
DI, syntynyt 1951, on toiminut hallituksen varapuheenjohtajana vuodesta 2005 alkaen. Hän on Oulun kaupunginjohtaja ja toiminut aiemmin mm. Oulun apulaiskaupunginjohtajana sekä Palmberg-Rakennus Oy:n ja YIT-Yhtymä Oy:n eri tehtävissä Suomessa ja ulkomailla. Hän on Oulun Seudun seutuhallituksen puheenjohtaja, Oulun Seudun Yrityspalvelujen johtokunnan puheenjohtaja sekä Oulun yliopiston tukisäätiön ja Suomen Satamaliitto ry:n hallituksen jäsen. Hänellä oli 31.12.2008 4 950 Technopolis Oyj:n osaketta.



JUSSI KUUTSA,
KTM, syntynyt 1964, on toiminut yhtiön hallituksen jäsenenä keväästä 2008 alkaen. Hän on Stockmann Oyj:n ulkomaantoimintojen kehitysjohtaja ja johtoryhmän jäsen. Hän on aiemmin toiminut mm. Stockmann Oyj:n aluejohtajana Moskovassa sekä tavarataloryhmän ulkomaantoimintojen johtajana ja tavaratalon johtoryhmän jäsenenä. Hänellä oli 31.12.2008 2 113 Technopolis Oyj:n osaketta.



TIMO RITAKALLIO,
OKT, MBA, syntynyt 1962, on toiminut yhtiön hallituksen jäsenenä keväästä 2008 alkaen. Hän on Keskinäisen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen varatoimitusjohtaja. Hän on aiemmin toiminut Pohjola Pankki Oyj:n varatoimitusjohtajana sekä konsernin johtoryhmän varapuheenjohtajana sekä sitä ennen OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:n varatoimitusjohtajana ja johtokunnan jäsenenä. Hänellä oli 31.12.2008 2 113 Technopolis Oyj:n osaketta.



ERKKI VEIKKOLAINEN,
DI, eMBA, syntynyt 1952, on toiminut yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2005 alkaen. Hän on MEVita Invest Oy:n toimitusjohtaja ja toiminut aiemmin mm. Elektrobit Group Oyj:n varatoimitusjohtajana ja liiketoimintajohtajana, Elektrobit Oy:n toimitusjohtajana, liiketoiminnan kehitysjohtajana ja liiketoimintajohtajana. Hän on Elcoflex Oy:n ja Pancomp International Oy:n hallituksen puheenjohtaja sekä Aplicom Oy:n, Elcoflex (Suzhou) Co. Ltd:n, Maustaja Oy:n, Mecanova Oy:n ja Newtest Oy:n hallituksen jäsen. Hänellä oli 31.12.2008 24 145 Technopolis Oyj:n osaketta.



JUHA YLI-RAJALA,
HM, syntynyt 1964, on toiminut yhtiön hallituksen jäsenenä keväästä 2007 alkaen. Hän on Tampereen kaupungin konsernihallinnon johtaja, talous ja strategiat, ja toiminut aiemmin mm. Tampereen kaupungin rahoitusjohtajana ja taloussuunnittelupäällikkönä. Hän on Yhteishotelli Oy:n hallituksen jäsen. Hänellä oli 31.12.2008 4 125 Technopolis Oyj:n osaketta.

Kaikki hallituksen jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia puheenjohtajaa lukuun ottamatta.

Hallitus on kokoontunut vuoden 2008 aikana 14 kertaa. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti on ollut 99 prosenttia. Hallituksen palkat ja kokouspalkkiot vuodelta 2008 ovat yhteensä 305 372 euroa. Hallituksen tehtäviin kuuluu mm. päättää yhtiön strategiasta ja merkittävistä organisaatioratkaisuista, nimittää toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet sekä päättää heidän palkka- ja muista eduistaan, päättää avainhenkilöiden seuraajasuunnitelmasta, merkittävistä investoinneista ja omaisuuden myynneistä, tehdä voitonjakoehdotus yhtiökokoukselle sekä seurata yhtiön taloutta ja riskiasemaa. Hallitus arvioi vuosittain omaa työtään ja sen tuloksellisuutta.

TOIMITUSJOHTAJA
Keith Silverang, BA, MBA, syntynyt 1961, siirtyi pääkaupunkiseudun liiketoimintayksikön johtajasta emoyhtiö Technopolis Oyj:n toimitusjohtajaksi 15. syyskuuta. Hän on ollut konsernissa vuodesta 2004 lähtien. Aiemmin hän toimi mm. AAC Global Oy:n koulutusdivisioonan johtajana ja varatoimitusjohtajana sekä Oy ICS Ltd:n toimitusjohtajana.

Toimitusjohtaja Pertti Huuskoselle on vuonna 2008 maksettu peruspalkkaa luontoisetuineen ajalta 1.1. - 14.9.2008 184 239 euroa sekä vuosibonuksina 94 408 euroa. Toimitusjohtaja Pertti Huuskosen yksilöllisen eläkevakuutuksen maksut vuonna 2008 olivat 6 048 euroa. Toimitusjohtaja Pertti Huuskosella oli jättäessään toimitusjohtajan tehtävän 14.9.2008 91 000 Technopolis Oyj:n osaketta ja 265 000 optio-oikeutta vuoden 2005 optio-ohjelmasta ja 340 000 optio-oikeutta vuoden 2007 optio-ohjelmasta.

Toimitusjohtaja Keith Silverangille on vuonna 2008 maksettu peruspalkkaa ajalta 15.9. - 31.12.2008 49 601 euroa. Toimitusjohtajalla oli 31.12.2008 1 000 Technopolis Oyj:n osaketta ja 70 000 optio-oikeutta vuoden 2005 optio-ohjelmasta ja 120 000 optio-oikeutta vuoden 2007 optio-ohjelmasta.



Konsernijohtoryhmään kuuluu Reijo Tauriainen, Keith Silverang, Satu Eskelinen ja Jukka Akselin.

KONSERNIJOHTORYHMÄ

Keith Silverang, toimitusjohtaja.

Jukka Akselin, DI, syntynyt 1961, toimii kehitysjohtajana. Hän on toiminut konsernissa vuodesta 2006 lähtien. Aiemmin hän toimi mm. JSP-yhtiöiden toimitusjohtajana ja JSP Facilities Oy:n toimitusjohtajana.

Satu Eskelinen, DI, syntynyt 1961, toimii Tampereen Liiketoimintayksikön sekä Yrityspalveluiden johtajana. Hän on toiminut konsernissa tammikuusta 2007 lähtien. Aiemmin hän toimi mm. Solteq Oyj:n konsultointi- ja teknologiayksikön yksikönjohtajana, Elisa Oyj:n aluejohtajana ja Soon Com Oy:n markkinointijohtajana ja toimitusjohtajana.

Reijo Tauriainen, FM, syntynyt 1956, toimii talousjohtajana sekä Suomen maajohtajana. Hän toimii myös yhtiön varatoimitusjohtajana. Hän on ollut konsernissa vuodesta 2004 alkaen. Aiemmin hän toimi mm. Flextronics ODM Finland Oy:n talousjohtajana.

JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sekä heidän määräysvaltayhteisöjensä omistamia osakkeita oli 31.12.2008 yhteensä 148 905 kappaletta eli 0,26 % koko osakekannasta. Johtoryhmän jäsenillä oli 31.12.2008 yhteensä 17 959 Technopolis Oyj:n osaketta, yhteensä 195 000 optio-oikeutta vuoden 2005 optio-ohjelmasta ja yhteensä 330 000 optio-oikeutta vuoden 2007 optio-ohjelmasta.

HENKILÖKUNNAN KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Yhtiön johdolle ja henkilöstölle voidaan maksaa yhtiön tulokseen ja henkilökohtaiseen suoritukseen perustuvia palkkioita. Jos kannustimena käytetään osakkeita tai niiden merkintään oikeuttavia instrumentteja, päätöksen niiden käyttöönotosta ja ehdoista tekee yhtiökokous. Muista palkkioista (esim. vuosisuoritukseen perustuvista bonuksista) päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten osalta hallitus.

TILINTARKASTAJA

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Tapio Raappana, KHT. Tilintarkastajille on vuoden 2008 aikana maksettu tilintarkastuspalkkioita 28 625 euroa ja muita palkkioita 162 379 euroa.

Yhtiöjärjestyksen mukaan Technopolis Oyj:llä on yksi yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja. Sekä tilintarkastajan että mahdollisen varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus pitää kerran vuodessa tilintarkastajan kanssa tapaamisen, jossa käsitellään tarkastusohjelmaa ja tarkastustuloksia.

SISÄINEN VALVONTA JA RISKIEN HALLINTA

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat konsernin sisäisen valvonnan järjestämisestä ja raportointijärjestelmistä. Hallitus arvioi määräajoin yhtiön sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan toimivuutta. Liiketoimintariskiä hajauttaa se, että yhtiön asiakaskunta toimii useilla eri huipputekniikan toimialoilla, ja että konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu eri paikkakunnille. Asiakaskohtaisen riskin pienentämiseksi yhtiö pyrkii porrastamaan vuokrasopimukset päättymään siten, ettei saman vuoden aikana ole päättymässä useita merkittäviä sopimuksia. Riskien hallinnasta kerrotaan myös hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 36 - 41.

HYVÄ HALLINTOTAPA

CORPORATE GOVERNANCE TECHNOPOLIS OYJ:SSÄ, HYVÄKSYTTY 29.1.2009

Technopolis noudattaa NASDAQ OMX Helsinki Oy:n, Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton laatimaa suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä.

Osakeyhtiölain ja Technopolis Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiön hallintoa valvovat osakkeenomistajat yhtiökokouksessa, hallitus ja toimitusjohtaja.

Näiden ohjesääntöjen tehtävänä on varmistaa hyvän hallintotavan noudattaminen yhtiössä kaikilla tasoilla. Tästä syystä on tärkeää varmistaa, että hallituksen jäsenet, yhtiön johto ja henkilöstö ovat tietoisia näiden sääntöjen sisällöstä.

Hallituksen tulee tarvittaessa päivittää näitä sääntöjä muuttuneiden olosuhteiden mukaisiksi. Tarvetta tähän voivat aiheuttaa mm. viranomaismääräysten muutokset sekä yhtiön toiminnassa tapahtuneet merkittävät muutokset.

1. HALLITUS

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä vastaa hallitus, johon yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluu vähintään neljä ja enintään seitsemän jäsentä. Hallituksen tulee toiminnassaan aina edistää yhtiön etua sekä noudattaa lakia, viranomaismääräyksiä ja yhteiskunnan normeja.

1.1. Hallituksen valitseminen

Hallituksen valitsee yhtiön varsinainen yhtiökokous. Yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen valintaa valmistelee puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan muodostama työryhmä, joka tekee asiasta ehdotuksen kuultuaan suurimpia osakkeenomistajia. Tämän ehdotuksen tulee valmistua riittävän ajoissa, jotta ehdotus hallituksen kokoonpanoksi voidaan liittää varsinaisen yhtiökokouksen kokouskutsuun. Hallituksen jäseniksi ehdotettavien henkilöiden henkilö- ja etuyhteystiedot on yhtiökokouksessa esitettävä.

Selvitys hallituksen valintamenettelystä samoin kuin hallituksen jäsenten taustatiedot tulee esittää vuosikertomuksessa.

1.2. Hallituksen kokoonpano

Yhtiön hallituksen valinnassa noudatetaan osakeyhtiölain kelpoisuusvaatimuksia. Hallituksen kokoonpanon tulee vastata toimialan ja markkinatilanteen asettamia vaatimuksia, ja hallituksen jäsenten edellytetään olevan ammattitaitoisia. Hallituksen kokopäivätoimista puheenjohtajaa lukuun ottamatta jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia. Hallituksen jäsenistössä ovat edustettuina molemmat sukupuolet. Toimitusjohtaja ei voi olla hallituksen jäsen.

1.3. Hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja

Yhtiöjärjestyksen mukaan varsinainen yhtiökokous valitsee hallitukselle puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

1.4. Hallituksen jäsenten palkkiot

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista jäsenten valinnan yhteydessä.

Hallituksen jäsenten riippumattomuus edellyttää, ettei yhtiö voi tilata heiltä maksullisia konsultti- yms. palveluita kuin poikkeustilanteissa, joihin hallitus erikseen antaa luvan.

Tieto hallitukselle maksetuista palkkioista on julkistettava vuosikertomuksessa.

1.5. Hallituksen toiminta

Hallitus tekee päätöksensä osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaisesti ja on päätösvaltainen, kun saapuvilla on enemmän kuin puolet jäsenistä. Poikkeuksellisten syiden vallitessa kokous voidaan järjestää myös puhelinkokouksena. Hallitus laatii itselleen toimikauden kattavan kokousaikataulun.

Hallituksen tehtävät on määritelty osakeyhtiölaissa ja yhtiöjärjestyksessä. Yhtiön toiminnan kannalta laajakantoiset asiat tulee aina käsitellä hallituksessa. Hallituksen tehtäviin kuuluu mm.

- Yhtiön strategiasta päättäminen
- Yhtiön merkittävistä organisaatioratkaisuista päättäminen
- Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten nimittäminen sekä heidän palkka- ja muista eduistaan päättäminen, samoin kuin avainhenkilöiden seuraajasuunnitelmasta päättäminen
- Yhtiön kannalta merkittävistä investoinneista ja omaisuuden myynneistä päättäminen
- Voitonjakoehdotuksen tekeminen yhtiökokoukselle
- Yhtiön talouden ja riskiaseman seuranta

Hallituksen tulee vuosittain arvioida omaa työtään ja sen tuloksellisuutta.

Hallituksen päätökset kirjataan kokouspöytäkirjaan, jonka puheenjohtajan ja sihteerin lisäksi yksi kerrallaan valittu hallituksen jäsen allekirjoittaa.

Hallitukselle on yhtiön puolesta otettu toimintaan liittyvä vastuuvakuutus.

1.6. Hallituksen valiokunnat ja työryhmät
Hallitus voi asioiden valmistelua varten nimittää keskuudestaan valiokuntia ja työryhmiä, joiden tulee tehtäväänsä varten saada hallitukselta riittävä ohjeistus, ja joiden tulee toiminnastaan raportoida hallitukselle. Hallitus tekee päätöksensä aina kollegiona riippumatta tehtävien valmistelun delegoinnista mahdollisille valiokunnille ja työryhmille. Hallitus on asettanut Technopoliksen Tarkastusvaliokunnan valvomaan konsernin sisäistä toimintaa ja tähän liittyviä kysymyksiä.

1.7. Hallituksen jäsenten esteellisyys
Hallituksen päätöksenteossa noudatetaan osakeyhtiölain esteellisyyssäännöksiä. Hallituksen jäsenten tulee aina toimia yhtiön ja sen kaikkien osakkeenomistajien etujen mukaisesti.

2. TOIMITUSJOHTAJA
Yhtiöllä on yhtiöjärjestyksen mukaan toimitusjohtaja.

2.1. Toimitusjohtajan valinta ja vapauttaminen
Hallitus nimittää toimitusjohtajan ja tarvittaessa vapauttaa hänet toimestaan.

Toimitusjohtajan toimesta tulee sopia yhtiön ja toimitusjohtajan toimesta kirjallisesti.

2.2. Toimitusjohtajan tehtävät
Toimitusjohtajan tulee osakeyhtiölain, yhtiöjärjestyksen ja muiden määräysten sekä hallituksen ohjeiden mukaisesti hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa.

Hallitus asettaa vuosittain toimitusjohtajalle toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet. Hallitusta edustaa näissä keskusteluissa puheenjohtaja.

Toimitusjohtajan tulee raportoida hallitukselle kaikista yhtiön tai sen toiminnan kannalta merkittävistä asioista.

Toimitusjohtajan on hyväksytettävä hallituksella kaikki merkittävät luottamus- ja sivutehtävät.

Toimitusjohtajalle on yhtiön puolesta otettu toimintaan liittyvä vastuuvakuutus.

3. JOHTORYHMÄ
Yhtiössä on toimitusjohtajaa avustava johtoryhmä, jonka jäsenet hallitus nimittää toimitusjohtajan esityksestä.

Johtoryhmän kokousten yhteydessä tehdyistä päätöksistä vastaa toimitusjohtaja.

4. YHTIÖN EDUSTAMINEN
Yhtiön toiminimen kirjoittavat yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

Hallitus voi myös päättää prokuroiden antamisesta.

5. YHTIÖN OSINKOPOLITIIKKA
Osingoista päätetään yhtiökokouksessa hallituksen voitonjakoehdotuksen pohjalta. Voimassa olevan päätöksen mukaan yhtiön hallituksen päämääränä on noudattaa vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Yhtiö pyrkii jakamaan osinkona vuosittain 40 - 50 prosenttia tuloksestaan huomioiden yhtiön pääomatarpeet ja muut tekijät.

6. JOHDON PALKKIOT JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT
Hallitus päättää yhtiön ylimmän johdon palkkio- ja kannustinjärjestelmän yleisperiaatteista.

6.1. Ylimmän johdon palkka- ja muut edut
Hallitus päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten palkkaeduista.

6.2. Kannustinjärjestelmät
Yhtiön johdolle ja henkilöstölle voidaan maksaa yhtiön tulokseen ja henkilökohtaiseen suoritukseen perustuvia palkkioita. Jos kannustimina käytetään osakkeita tai niiden merkintään oikeuttavia instrumentteja, päätöksen niiden käyttöönotosta ja ehdoista tekee yhtiökokous. Muista palkkioista (esim. vuosisuoritukseen perustuvat bonukset) päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten osalta hallitus. Muun henkilöstön palkkioista päättää toimitusjohtaja.

Kannustinjärjestelmien tulee olla yhtiön strategiaa tukevia ja ehdoiltaan kilpailukykyisiä.



6.3. Palkkojen ja palkkioiden julkistaminen

Vuosikertomuksessa tulee esittää tiedot voimassa olevista osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä.

Samoin tulee vuosikertomuksessa esittää tiedot toimitusjohtajalle viimeksi päättyneen tilivuoden aikana maksetuista palkoista ja palkkioista eriteltynä niin, että tiedoista selviää, mikä osa kokonaissummasta muodostuu peruspalkasta ja mikä osa muista palkkioista.

Vuosikertomuksessa tulee myös esittää toimitusjohtajan toimisuhteen merkittävimmät muut ehdot kuten eläkeikä, eläkkeen määräytymisperusteet, irtisanomisehdot ja optio-oikeudet.

7. VALVONTA- JA RAPORTOINTIJÄRJESTELMÄT

7.1. Tilintarkastajat

Yhtiöjärjestyksen mukaan yhtiöllä on yksi yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja. Sekä tilintarkastajan että mahdollisen varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppakamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä.

Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

Hallituksen tulee kerran vuodessa pitää tilintarkastajien kanssa tapaaminen, jossa käsitellään tarkastusohjelmaa ja tarkastustuloksia.

7.2. Sisäinen valvonta

Osakeyhtiölain mukaisesti hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat yhtiön sisäisen valvonnan järjestämisestä ja raportointijärjestelmästä.

Hallituksen tulee määräajoin arvioida yhtiön sisäisen valvonnan toimivuutta.

8. TYTÄRYHTIÖT

Hallitus päättää siitä, miten yhtiön edustajat tytäryhtiöiden yhtiökokouksiin ja hallituksen jäseniksi valitaan, ja antaa tarvittaessa näitä päätöksiä koskevat valtuudet.

Yhtiön palveluksessa olevien henkilöiden tytäryhtiöiden hallitusten jäsenyyksistä saamat palkkiot otetaan huomioon heidän kokonaispalkkauksessaan.

9. YHTIÖN SISÄISET OHJEET

Yhtiön jatkuvan toiminnan ohjaamiseksi on olemassa lukuisa määrä sääntöjä, joiden tehtävänä on antaa henkilöstölle ohjeita käytännön tilanteissa. Yhtiö noudattaa kulloinkin voimassaolevia sisäpiirisäännöstöjä.

Valtaosa näistä säännöistä koskee päivittäisiä tehtäviä, kuten esimerkiksi matkustamista, tavaroiden ja palvelujen hankintaa, vuokrasuhteiden hallinnointia, sisäpiirirekisterin ylläpitoa, jne.

Yhtiön toimintaan sisältyy merkittävässä määrin yhteistyötä yritysten, julkisen sektorin yms. toimijoiden kanssa. Tämä asettaa erityisen suuret vaatimukset toiminnan eettisyydelle.





TILINPÄÄTÖS

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2008

PÄÄKOHDAT VUODELTA 2008 VERRATTUNA EDELLISEEN VUOTEEN:

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

TOIMITUSJOHTAJA KEITH SILVERANG:

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

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

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

YLEISTÄ

Technopolis on yritysten lukumäärällä mitattuna Euroopan suurimpia teknologiakeskuksia. Konserni on Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yhtiö, jonka palvelukokonaisuudessa yhdistyvät yrityspalvelut ja yrityskehityspalvelut nykyaikaisiin toimitiloihin.

Technopoliksella on toiminnassa tai rakenteilla teknologiakeskuksia Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulun seudulla, Tampereella ja Vantaalla sekä Pietarissa. Konsernin teknologiakeskuksissa työskentelee noin 16 000 ihmistä ja noin 1 175 yritystä ja yhteisöä.

TOIMINTAYMPÄRISTÖ SUOMESSA JA PIETARISSA

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

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

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

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

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

LIIKETOIMINTA

Konsernin katsauskauden liikevaihto oli 72,6 milj. euroa (56,9 milj. euroa vuonna 2007), jossa oli kasvua 27,5 %. Liikevaihdosta 81,4 % (80,9 %) muodostui vuokratuotoista ja 18,6 % (19,1 %) palvelutuotoista. Konsernin käyttökate oli 37,0 milj. euroa (28,6 milj. euroa), jossa kasvua 29,2 %. Liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyy ker-

taluontoinen 0,4 milj. euron luovutusvoitto ja 0,5 milj. euron kertaluontoinen korvaus vuokrasopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä. Konsernin liikevoitto oli 35,3 milj. euroa (42,6 milj. euroa), jossa on laskua 17,0 %. Liikevoiton laskun syynä on sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos, jolla ei ole vaikutusta konsernin liikevaihtoon, käyttökatteeseen eikä kassavirtaan. Suunnitelman mukaisiin poistoihin sisältyy 0,4 milj. euron kertaluontoinen erä. Konsernin nettorahoituskulut olivat 13,9 milj. euroa (9,7 milj. euroa). Konsernin voitto ennen veroja oli 21,4 milj. euroa (32,9 milj. euroa).

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

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

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

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

KONSERNIRAKENNE

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

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

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Kiinteistö Oy Hermia (49,3 %), Technocenter Kempele Oy (48,5 %), Kiinteistö Oy Bioteknia (28,5 %), Iin Micropolis Oy (25,7 %), Jyväskylä Innovation Oy (24 %), Kuopio Innovation Oy (24 %) ja Lappeenranta Innovation Oy (20 %). Oulu Innovation Oy:stä Technopolis 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 (70 %), Technopolis Ventures Professia Oy Tampereella (50,1 %) ja Technopolis Ventures Kuopio Oy (100 %). Technopolis Ventures Oy omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 25 %.

MERKITTÄVIMMÄT INVESTOINNIT JA KEHITYSHANKKEET

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

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

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

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

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

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

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

Hermia 15 -kiinteistön ensimmäisen vaiheen toteuttaminen Tampereella päätettiin käynnistää huhtikuussa. Hankkeen kustannus-

arvio on 14,5 milj. euroa ja bruttoala 12 150 neliömetriä, johon sisältyy 300 paikan autohalli. Ensimmäisen vaiheen tiloista on vuokrattu 70 %. Ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2009.

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

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

Technopolis solmi kesäkuussa urakkasopimuksen Pietarin Pulkovon teknologiakeskuksen ensimmäisestä vaiheesta. Uusi teknologiakeskus sijoittuu Pulkovon kansainvälisen lentokentän välittömään läheisyyteen Technopolis St. Petersburg LCC:n omistamalle tontille. Ensimmäisen vaiheen kokonaisvastuulliseksi urakoitsijaksi valittiin venäläinen STEP Construction. Urakka sisältää hankkeen toteutuksen edellyttämien rakennustöiden lisäksi lupa- ja toteutussuunnittelun. Ensimmäisen vaiheen kustannusarvio on noin 50 milj. euroa ja bruttoala noin 24 100 neliömetriä. Teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan keväällä 2010.

OSAKKEISIIN LIITTYVIÄ TAPAHTUMIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ILMOITUKSET OMISTUSOSUUDEN MUUTTUMISISTA

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

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

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

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

RAHOITUS

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

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

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

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

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

ORGANISAATIO JA HENKILÖSTÖ

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

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

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

Vuoden aikana Technopolis Ventures Group onnistui hyvin uuden toimitusjohtajan, Will Cardwellin, johdolla. Yhtiö auttoi asiakkaita hankkimaan ennätysmäärän uutta riskipääomaa, yli 53 milj. euroa. Kaikki viisi Red Herring Top 100 Global -listalle päässyttä suomalaista kasvuyritystä ovat tai ovat olleet Technopolis Ventures Groupin asiakkaita.

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

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

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

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

VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

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

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

Yhtiön hallituksen jäsenmääräksi päätettiin kuusi. Jussi Kuutsa, Matti Pennanen, Timo Ritakallio, Erkki Veikkolainen sekä Juha Yli-Rajala valittiin yhtiön hallitukseen toimikaudeksi, joka alkaa valin-

nasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Yhtiön nykyinen toimitusjohtaja Pertti Huuskonen valittiin hallituksen päätoimiseksi puheenjohtajaksi toimikaudeksi, joka alkaa yhtiön seuraavan toimitusjohtajan tultua merkityksi kaupparekisteriin ja päättyy toisena valinnan jälkeisenä tilikautena pidettävän varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Timo Parmasuo valittiin hallituksen puheenjohtajaksi toimikaudeksi, joka alkaa valinnasta päättävän yhtiökokouksen päättyessä ja päättyy Pertti Huuskosen toimikauden alkaessa. Matti Pennanen valittiin hallituksen varapuheenjohtajaksi.

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

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

Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta siten, että valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 18,14 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua suunnatusti. Valtuutus ei kumoa yhtiökokouksen 29.11.2007 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä optio- oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista. Valtuutus on voimassa enintään 31.5.2009 asti.

ARVIO TOIMINNAN RISKEISTÄ JA EPÄVARMUUSTEKIJÖISTÄ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Katsauskauden lopun vuokrasopimuskannasta seuraavan 12 kuukauden aikana irtisanottavissa ja uudelleen neuvoteltavissa olevat toistaiseksi voimassa olevat sopimukset kattavat noin 227 467

jyvitettyä neliömetriä, mikä on 57 % koko kiinteistökannan jyvitetyistä neliömääristä. Näiden sopimusten irtisanomisaika jakaantuu siten, että 24 % osalta irtisanomisaika on kolme kuukautta tai alle, 52 % osalta yli kolme mutta alle kuusi kuukautta, 16 % osalta kuudesta yhdeksään kuukautta ja 8 % osalta yli yhdeksän kuukautta. Kauden lopussa vuokrasopimusten keskimääräinen voimassaoloaika oli 24 kuukautta.

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

Technopolis kiinnittää uudisrakennushankkeissa huomiota laadun määritykseen 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 tuottovaatimuksien muutokset saattavat vaikuttaa yhtiön tuloskehitykseen merkittävästi. Tuottovaatimusten noustessa kiinteistöjen käyvät arvot laskevat ja tuottovaatimusten laskiessa kiinteistöjen käyvät arvot nousevat. Muutokset vaikuttavat yhtiön liikevoittoon joko alentavasti tai kohottavasti.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

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

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

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

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

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

Rahayksikkö: 1 000 euroa

YHTEENVETO KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA OSAKEKOHTAISISTA LUVUISTA

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

1) Tasearvot ovat IFRS:n mukaiset käyvät arvot
2) Vuoden 2004 liikevaihdon muutos-% on laskettu vertaamalla vuoden 2004 IFRS:n ja vuoden 2003 FAS:n mukaisia liikevaihtoja. FAS:n ja IFRS:n mukaisissa liikevaihdoissa ei ole eroa.
3) Osingonjakoehdotus
4) Rahastoantioikaistuna

Rahayksikkö: 1 000 euroa

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2008	2007
Liikevaihto	**1**	**72 571**	**56 899**
Liiketoiminnan muut tuotot	**1**	5 480	5 237
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	**2**	-10 188	-8 992
Poistot ja arvonalentumiset	**3**	-983	-623
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	**7**	-690	14 550
Liiketoiminnan muut kulut	**4**	-30 877	-24 513
Liikevoitto		**35 312**	**42 558**
Rahoitustuotot yhteensä	**5**	1 164	846
Rahoituskulut yhteensä	**5**	-15 118	-10 523
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	**9**	21	13
Voitto ennen veroja		**21 379**	**32 893**
Tuloverot	**11**	-5 528	-8 809
Tilikauden tulos		**15 852**	**24 084**
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		15 987	24 039
Vähemmistöosakkaille		-135	45
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä, keskimäärin		52 029 796	41 407 380
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euro		0,31	0,58
Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä, keskimäärin		52 118 705	41 469 091
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euro		0,31	0,58

Rahayksikkö: 1 000 euroa

KONSERNIN TASE

	Liitetieto	31.12.2008	31.12.2007
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	**6**	2 019	2 486
Sijoituskiinteistöt	**7**	594 022	468 760
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	**8**	37 939	26 902
Osuudet osakkuusyrityksissä	**9**	16 976	12 343
Sijoitukset ja saamiset	**10, 13**	9 724	9 879
Laskennalliset verosaamiset	**11**	1 890	2 414
Pitkäaikaiset varat yhteensä		**662 570**	**522 784**
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset saamiset	**12, 13**	13 845	8 420
Myytävissä olevat sijoitukset	**12**	2	4
Rahat ja pankkisaamiset		7 146	1 076
Lyhytaikaiset varat yhteensä		**20 993**	**9 500**
Myytävävä olevat pitkäaikaiset omaisuuserät	**14**		**1 872**
VARAT YHTEENSÄ		**683 564**	**534 156**
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma		96 914	74 542
Ylikurssirahasto		18 551	18 551
Käyvän arvon rahasto		43	72
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		63 777	27 311
Osakesidonnainen palkitseminen		550	553
Edellisten tilikausien voitto		79 621	61 702
Tilikauden voitto		15 987	24 039
Oma pääoma ennen vähemmistön osuutta yhteensä		**275 442**	**206 769**
Vähemmistön osuus		262	398
Oma pääoma yhteensä		**275 704**	**207 167**
Velat			
Pitkäaikaiset velat	**15**	331 214	229 367
Laskennalliset verovelat	**11**	38 113	35 080
Lyhytaikaiset velat	**15**	38 533	62 542
Velat yhteensä		**407 860**	**326 989**
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		**683 564**	**534 156**

Rahayksikkö: 1 000 euroa

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	Liitetieto	2008	2007
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Liikevoitto		35 312	42 558
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset		690	-14 550
Poistot		983	623
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		136	518
Käyttöpääoman muutos		241	333
Saadut korot		2 413	818
Maksetut korot ja maksut		-17 122	-11 155
Saadut osingot		12	19
Maksetut verot		-2 474	-2 915
Liiketoiminnan rahavirta		**20 191**	**16 249**
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Investoinnit muihin sijoituksiin		-1 109	-1 645
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-70 207	-27 564
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-271	-377
Lainasaamisten takaisinmaksut		13	18
Luovutusvoitot muista sijoituksista		2 330	342
Tytäryhtiöiden hankinta	**17**	-22 214	-48 928
Investointien rahavirta		**-91 457**	**-78 154**
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys		70 214	67 886
Pitkäaikaisten lainojen vähennys		-13 392	-15 658
Rahoitusleasingvelkojen vähennys		-1 071	-4 430
Rahoitusleasingsaamisten vähennys		946	809
Maksetut osingot		-6 597	-5 677
Maksullinen osakeanti		58 478	16 786
Lyhytaikaisten lainojen muutos		-31 242	462
Rahoituksen rahavirta		**77 337**	**60 178**
Rahavarojen muutos		**6 070**	**-1 727**
Rahavarat tilikauden alussa		1 076	2 803
Rahavarat tilikauden lopussa		**7 146**	**1 076**

Rahavirtalaskelman liitetiedot on esitetty konsernin liitetiedoissa.

Rahayksikkö: 1 000 euroa

OMAN PÄÄOMAN MUUTOSLASKELMA

	Osake-pääoma	Ylikurssi-rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	**Oma pääoma ennen vähemmistö-osuuksia**	Vähemmistö-osuudet	**Oma pääoma yhteensä**
Oma pääoma 31.12.2006	**67 319**	**18 551**	**48**	**7 322**	**67 460**	**160 700**	**4 576**	**165 276**
Osakeanti	7 012					7 012		**7 012**
Emissiovoitto				19 914		19 914		**19 914**
Käytetyt osakeoptiot	210					210		**210**
Osingonjako					-5 677	-5 677		**-5 677**
Hankitut omat osakkeet				75	-82	-6		**-6**
Osakesidonnainen palkitseminen					553	553		**553**
Tilikauden tulos					24 039	24 039	45	**24 083**
Muut muutokset			24			24	-1	**23**
Yritysten yhteenliittymät						0	225	**225**
Vähemmistön hankinta						0	-4 447	**-4 447**
Oma pääoma 31.12.2007	**74 542**	**18 551**	**72**	**27 311**	**86 294**	**206 769**	**398**	**207 167**
Osakeanti	22 365					22 365		**22 365**
Emissiovoitto				37 186		37 186		**37 186**
Käytetyt osakeoptiot	7			9		17		**17**
Osingonjako					-6 617	-6 617		**-6 617**
Hankitut omat osakkeet				76	-67	9		**9**
Osakesidonnainen palkitseminen					550	550		**550**
Tilikauden tulos					15 987	15 987	-135	**15 852**
Muut muutokset			-29	-806	11	-823		**-823**
Oma pääoma 31.12.2008	**96 914**	**18 551**	**43**	**63 777**	**96 158**	**275 442**	**262**	**275 704**

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

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

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

Konsernitilinpäätöksen laajuus

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

Konsolidointiperiaatteet

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Konserni on soveltanut IFRS 1 siirtymäsäännöksen sallimaa helpotusta olla soveltamatta IFRS 3-standardia siirtymispäivää edeltäviin liiketoimintojen yhdistämisiin. Siirtymispäivän jälkeiset liiketoimintojen yhdistämiset on käsitelty IFRS 3-standardin mukaisesti. Näissä hankintamenolaskelmissa hankittujen kohteiden yksilöitävissä olevat varat, velat ja ehdolliset velat arvostetaan hankinta-ajankohdan käypiin arvoihin. Jos hankinta-ajankohtana hankitun yhtiön hankintameno ylittää konsernin osuuden hankitun yrityksen nettovarallisuuden käyvästä arvosta, kirjataan erotus liikearvoksi. Tilikauden aikana perustetut tai hankitut tytäryhtiöt on yhdistelty konserniin siitä alkaen, jolloin niihin on syntynyt määräysvalta.

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

Osakkuusyritykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin osuus osakkuusyrityksen tilikauden voitosta tai tappiosta vähennettynä arvonalentumispoistoilla esitetään tuloslaskelmassa rahoitustuotoissa. Jos konsernin osuus osakkuusyrityksen tappiosta ylittää kirjanpitoarvon, kirjanpitoarvon ylittäviä tappiota ei yhdistellä, ellei konserni ole sitoutunut osakkuusyritysten velvoitteiden täyttämiseen.

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

Valuuttamääräiset erät

Konsernitilinpäätös on esitetty euroina, joka on konsernin emoyrityksen toiminta- ja esittämisvaluutta. Valuuttamääräiset liiketapahtumat on kirjattu tilikauden aikana tapahtumapäivän kurssiin. Tilikauden päättymispäivänä avoimena olevat ulkomaan rahan määräiset monetaariset erät on arvostettu tilinpäätöspäivän kursseja käyttäen. Monetaarisia eriä ovat raha sekä sellaiset varat ja velat, jotka saadaan tai maksetaan kiinteään tai määritettävissä olevaan määrään rahayksikköjä. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan. Konsernilla on venäläinen tytäryhtiö Pietarissa, jonka tilinpäätöksen esittämisvaluutta on Venäjän rupla.

Segmenttiraportointi

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

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

Tuloutusperiaatteet

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

Julkiset avustukset

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

Tuloverot

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

dyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan. Laskennalliset verosaamiset kirjataan pitkäaikaisiin saamisiin.

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

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusaikana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poistetaan 20 %:n tasapoistoilla ja koneet ja kalusto 25 %:n jäännösarvopoistoilla. Poistot on esitetty tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.

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

Aineettomien hyödykkeiden ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika tarkistetaan vuosittain ja niiden kirjanpitoarvoja arvioidaan mahdollisten arvonalentumisten varalta. Jos on viitteitä arvonalentumisesta, arvioidaan kyseisestä omaisuuserästä sen kerrytettävissä oleva rahamäärä. Jos havaitaan, että omaisuuserän kirjanpitoarvo on suurempi kuin sen tulevaisuudessa kerryttämä rahamäärä, arvonalentumistappio kirjataan tulosvaikutteisesti kuluksi. Jos arvonalentumistappio myöhemmin osoittautuu aiheettomaksi, aiemmin kirjattu arvonalentumistappio voidaan peruuttaa kirjaamalla se tulosvaikutteisesti. Arvon alentumista ei voida kuitenkaan peruuttaa suurempaa määrää kuin omaisuuserän arvoa on aiemmin alennettu eikä liikearvoon tehtyä arvonalentumistappiota saa peruuttaa.

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

Sijoituskiinteistöt

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

Käyvän arvon laskentamalli

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

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

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

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

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

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

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

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

1. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

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

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

	2008	2007
Liikevaihto	**72 571**	**56 899**
Liiketoiminnan muut tuotot	**5 480**	**5 237**

Muutamien asiakkaiden kohdalla sovelletaan muuttuvia vuokria, joissa vuokra perustuu vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 1 356 tuhatta euroa (1 038 tuhatta euroa vuonna 2007).

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

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

2. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Palkat ja palkkiot	7 932	6 934
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 221	1 194
Myönnetyt osake-optiot	550	553
Muut henkilösivukulut	486	311
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä	**10 188**	**8 992**
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	165	142

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 19.

3. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Poistot hyödykeryhmittäin		
Aineettomat hyödykkeet	562	194
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet: Koneet ja kalusto	421	429
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	**983**	**623**

4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Toimitilakulut	14 528	10 965
Palvelukulut	13 642	11 010
Muut liiketoiminnan kulut	2 707	2 538
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	**30 877**	**24 513**
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	29	26
Todistukset ja lausunnot	7	
Muut palvelut	155	120
Tilintarkastajan palkkiot yhteensä	**191**	**146**

Tilintarkastajan palkkiot sisältyvät muihin liiketoiminnan kuluihin.

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Osinkotuotot	12	19
Korkotuotot	1 152	828
Korkokulut	-15 868	-10 665
Arvonalentumiset	-33	-2
Valuuttakurssitappiot	-478	
Johdannaisten käyvän arvon muutos	1 260	143
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**-13 954**	**-9 678**

Valuuttakurssitappiot ovat syntyneet ruplamääräisten liiketapahtumien muuntamisesta euroiksi.

Rahayksikkö: 1 000 euroa

	2008	2007
Rahoitustuotot ja -kulut jakautuvat rahoitusinstrumenttien mukaisiin ryhmiin seuraavasti:		
Korolliset velat ja saamiset	-12 785	-8 469
Rahoitusleasingvelat ja -saamiset	-1 736	-1 428
Johdannaissopimukset	1 041	140
Muut saamiset ja velat	-473	79
Rahoitustuotot ja -kulut (netto) yhteensä	**-13 954**	**-9 678**

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

6. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Aineettomat hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	2 975	2 926
Lisäykset	94	2
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä		47
Hankintameno 31.12.	3 069	2 975
Kertyneet poistot 1.1.	-489	-294
Tilikauden poisto	-562	-194
Aineettomat hyödykkeet 31.12.	**2 019**	**2 486**
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 486	2 632
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 019	2 486

7. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Muutokset sijoituskiinteistöjen käyvissä arvoissa		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	468 760	392 160
Tilikaudella hankittujen sijoituskiinteistöjen hankintameno	6 626	2 603
Sijoituskiinteistöt yritysten yhteenliittymistä	65 162	60 666
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista	61 414	
Siirrot keskeneräisiin hankintoihin	-9 413	-1 084
Siirrot muihin tase-eriin		-1 872
Käyvän arvon muutos	1 472	16 288
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	**594 022**	**468 760**
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset		
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	35 845	3 344
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutuva muutos	-34 373	12 944
Käyvän arvon muutos	**1 472**	**16 288**
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-2 163	-1 737
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	**-690**	**14 550**
Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto		
Vuokratuotot	47 434	42 380
Välittömät kulut konsernin omistamista kiinteistöistä	-13 848	-13 492
Nettovuokratuotto	**33 586**	**28 888**

Nettovuokratuoton lukuihin ei sisälly kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.

8. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	4 921	4 551
Kertyneet poistot	-3 448	-3 056
Menojäännös 1.1.	1 473	1 495
Lisäykset	227	354
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	930	99
Vähennykset	-57	-83
Vähennysten kertyneet poistot		38
Tilikauden poisto	-421	-429
Koneet ja kalusto 31.12.	**2 152**	**1 473**
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 473	1 495
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 152	1 473

	2008	2007
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	56	28
Lisäykset		2
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	0	27
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	**57**	**56**
Kirjanpitoarvo 1.1.	56	28
Kirjanpitoarvo 31.12.	57	56
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	25 372	920
Lisäykset/vähennykset	62 360	23 368
Siirrot sijoituskiinteistöistä	9 413	1 084
Siirrot sijoituskiinteistöihin	-61 414	
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	**35 730**	**25 372**

9. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	12 343	10 769
Lisäykset/vähennykset	37	1 551
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	4 574	10
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	21	13
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	**16 976**	**12 343**

Osuudet osakkuusyrityksissä	Osuus, %	Alkuperäinen hankinta-meno	Konsernin osuus kert. voittovaroista	Yhteensä
Kiinteistö Oy Hermia, 9 692 kpl, Tampere	49,3	11 372	0	11 372
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	48,5	588	359	947
Kiinteistö Oy Bioteknia, 31 121kpl, Kuopio	28,5	4 574	0	4 574
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,7	84	-84	0
Otaniemen kehitys Oy, 35 kpl, Espoo	35,0	35	-1	34
Jyväskylä Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,0	12	-2	10
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,0	37	0	37
Lappeenranta Innovation Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	20,0	10	-10	0
Yhteensä		**16 713**	**262**	**16 976**

Osakkuusyritysten osakkeiden käypä arvo ei poikkea olennaisesti kirjanpitoarvosta.

Technopolis Oyj on kirjannut osuudestaan osakkuusyritysten tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoon asti. Iin Micropoliksen osalta 8 tuhatta euroa (21 tuhatta euroa vuonna 2007) ja Lappeenranta Innovation Oy:n osalta 9 tuhatta euroa (6 tuhatta euroa) on jätetty kirjaamatta.

Tiedot osakkuusyrityksistä	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
2008				
Kiinteistö Oy Hermia	8 237	199	940	0
Technocenter Kempele Oy	2 866	391	496	54
Kiinteistö Oy Bioteknia	12 426	40	729	-675
Iin Micropolis Oy	362	394	0	49
Otaniemen kehitys Oy	308	209	176	0
Jyväskylä Innovation Oy	896	859	3 581	-6
Kuopio Innovation Oy	1 065	990	354	-2
Lappeenranta Innovation Oy	1 038	1 084	136	-18

Rahayksikkö: 1 000 euroa

	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
2007				
Kiinteistö Oy Hermia	8 485	188	886	0
Technocenter Kempele Oy	3 011	582	448	26
Iin Micropolis Oy	332	413	38	0
Otaniemen kehitys Oy	348	249	70	-1
Jyväskylä Innovation Oy	968	925	3 215	0
Lappeenranta Innovation Oy	1 177	1 204	153	-5

10. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT

	2008	2007
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä 1.1.	4 651	4 840
Lisäykset	1 072	47
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	28	
Vähennykset	-34	-268
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	-39	32
Arvonalennukset	-30	
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	**5 649**	**4 651**
Myytävissä olevat noteeratut rahoitusvarat	964	1 013
Myytävissä olevat ei-noteeratut rahoitusvarat	4 685	3 638
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	**5 649**	**4 651**

Käypään arvoon on kirjattu 3,9 milj. euroa (3,9 milj. euroa vuonna 2007) ja hankintamenoon 1,8 milj. euroa (0,7 milj. euroa).

Käyvän arvon rahasto		
Käyvän arvon rahasto 1.1.	72	48
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	-39	32
Tuloslaskelmaan siirretty määrä		-1
Laskennalliset verot	10	-8
Käyvän arvon rahasto 31.12.	**43**	**72**

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

11. TULOVEROT JA LASKENNALLISET VEROT

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verot	-1 975	-2 680
Laskennallisten verojen muutos	-3 553	-6 129
Verokulu tuloslaskelmassa	**-5 528**	**-8 809**
Tuloverojen täsmäytyslaskelma		
Tulos ennen veroja	21 379	32 893
Verot laskettuna tilinpäätöspäivän verokannalla 26 %	-5 559	-8 552
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	-119	-108
Verovapaat tulot	44	41
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset	2	42
Aikaisemmin kirjaamattomia vähennyskelpoisia eroja	-10	31
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-62	-192
Aikaisempien tilikausien verot	62	-46
Muut	113	-26
Verokulu tuloslaskelmassa	**-5 528**	**-8 809**

	2008	2007
Laskennalliset verovelat		
Sijoituskiinteistöt	35 541	27 005
Muut väliaikaiset erot	2 572	8 074
Laskennalliset verovelat yhteensä	**38 113**	**35 080**
Laskennalliset verosaamiset		
Sijoituskiinteistöt	1 741	2 187
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	43	101
Muut väliaikaiset erot	105	125
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	**1 890**	**2 414**

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

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

12. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset	2 524	2 376
Saamiset osakkuusyrityksiltä		5
Lainasaamiset	99	94
Siirtosaamiset	6 396	3 492
Rahoitusleasingsaamiset, eritelty kohdassa 13.	1 050	876
Johdannaiset	2 166	282
Muut saamiset	1 314	1 228
Tuloverosaamiset	297	66
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**13 845**	**8 420**
Myytävissä olevat sijoitukset		
Muut arvopaperit	2	4
Myyntisaamisten erääntyminen		
Ei erääntyneet	1 657	1 781
alle 30 päivää	622	361
30 - 90 päivää	129	199
3 - 6 kuukautta	80	11
6 - 12 kuukautta	28	3
yli 12 kuukautta	8	20
Yhteensä	**2 524**	**2 376**

13. RAHOITUSLEASINGSAAMISET

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

Vuokralle annetut kalustevuokrasopimukset		
Rahoitusleasingsaamisten erääntymisajat		
Vuoden kuluessa	14	34
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluttua		17
Bruttosijoitus rahoitusleasingsopimuksiin	**14**	**50**
Vähimmäisvuokrasaamisten nykyarvo		
Vuoden kuluessa	14	31
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa		16
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	**14**	**47**
Kertymätön rahoitustuotto		3
Bruttosijoitus rahoitusleasingsopimuksiin kalustosta	**14**	**50**

Rahayksikkö: 1 000 euroa

	2008	2007
Vuokralle annetut kiinteistöjen rahoitusleasingsopimukset		
Rahoitusleasingsaamisten erääntymisajat		
Vuoden kuluessa	1 487	1 395
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	3 788	4 369
Yli viiden vuoden kuluttua	2 077	2 544
Bruttosijoitus rahoitusleasingsopimuksiin	**7 351**	**8 309**
Vähimmäisvuokrasaamisten nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 036	845
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	2 846	3 062
Yli viiden vuoden kuluttua	1 228	2 116
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	**5 110**	**6 023**
Kertymätön rahoitustuotto	2 242	2 285
Bruttosijoitus vuokralle annettujen kiinteistöjen rahoitusleasingsopimuksiin	**7 351**	**8 309**

14. MYYTÄVÄNÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT

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

15. VELAT

	2008	2007
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Pankkilainat	291 664	188 692
Pitkäaikaiset rahoitusleasingvelat	38 175	39 259
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	**329 838**	**227 952**
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	15 300	13 538
Yritystodistukset	3 965	35 248
Muut lyhytaikaiset korolliset velat	42	
Lyhytaikaiset rahoitusleasingvelat	1 127	1 113
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	**20 434**	**49 899**
Korolliset velat		
Kiinteäkorkoiset	89 838	84 373
Vaihtuvakorkoiset	260 434	193 478
Korolliset velat	**350 272**	**277 851**
Korollisten velkojen käypä arvo	**388 420**	**276 073**

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

2008		48 795
2009	19 307	11 940
2010	24 786	22 000
2011	30 553	20 992
2012	31 418	22 452
2013	29 504	
Myöhemmin	175 403	111 299
Yhteensä	**310 970**	**237 478**
Pankkilainat	4,29	4,65
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	4,71	4,64
Rahoitusleasingvelat	5,25	5,62
Yritystodistukset	3,59	4,97

	2008	2007
Pitkäaikaiset korottomat velat		
Laskennalliset verovelat	38 113	35 080
Muut velat	1 375	1 416
Pitkäaikaiset korottomat velat yhteensä	**39 489**	**36 496**
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	3 172	2 466
Ostovelat	2 833	3 911
Siirtovelat	10 018	5 414
Johdannaiset	1 601	
Muut velat	403	360
Tuloverovelka	73	492
Lyhytaikaiset korottomat velat yhteensä	**18 099**	**12 643**

16. RISKIEN HALLINTA

I) Rahoitusriskien hallinta

Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukykyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Rahoitusriskin hallitsemiseksi konserni käyttää laajaa 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. Korkoriskipolitiikka on päivitetty syyskuussa 2008. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, rahoitusasemaan ja kassavirtaan. Tarvittaessa yhtiö käyttää käyttää korkotermiini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia korkoriskiltä suojautumiseen. Yhtiön korkoriskipolitiikan tavoitteena on myös hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta.

Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Technopoliksen vuoden 2008 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasolla 1,9 milj. euroa (vuonna 2007 1,2 milj. euroa).

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Korollisista veloista 31.12.2008 oli 74,3 % sidottu 3 - 12 kk euribor -korkoon. Korollisista veloista 25,7 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Korollisten velkojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 10,8 vuotta.

Valuuttakurssiriski

Yhtiön toiminnan laajennuttua myös euroalueen ulkopuolelle yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalle riskille. Valuuttariskin hallinnan tavoitteena on vähentää valuuttakurssimuutosten aiheuttamaa epävarmuutta kassavirroissa, tuloksessa ja taseessa. Venäjän ruplan ja euron välisten valuuttakurssien muutokset voivat vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilanteeseen ja toimintaan. Ruplamääräiset liiketapahtumat kirjataan tapahtumapäivän kurssiin. Muuntamisesta aiheutuneet kurssierot kirjataan tuloslaskelmaan muihin liiketoiminnan kuluihin tai rahoituskuluihin ja -tuottoihin liiketapahtuman luonteen mukaisesti.

Pietarin maa-alueen hankinta on rahoitettu paikallisessa valuutassa. Valuuttariski on minimoitu valuutanvaihtosopimuksella, joka ei kuitenkaan täytä suojauslaskennan edellytyksiä. Venäjän rakennushankkeen rakennusaikainen rahoitus hoidetaan emoyhtiön hankkimalla rahoituksella. Venäläisen pääurakoitsijan kanssa tehty urakkasopimus on euroina ja maksuvaluuttana käytetään euroa.

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

	2008	2007
Ruplapositio		
Sisäinen lainasaaminen	2 360	4 839
Valuutanvaihtosopimus	-7 277	-7 277
Nettopositio	-4 917	-2 438
Herkkyysanalyysi ruplan kurssin muutos +/-10% (tulosvaikutus ennen veroja)	+/- 492	+/- 244

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

Rahayksikkö: 1 000 euroa

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

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

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

Korollisten velkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen:	alle vuosi	1 - 5 vuotta	yli 5 vuotta	Yhteensä
Pankkilainat	28 000	158 860	198 612	385 472
Yritystodistukset	3 970			3 970
Rahoitusleasingvelat	3 177	12 626	44 784	60 587

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

2008	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat	Rahoitusvarat/ -velat yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Myytävissä olevat sijoitukset	10			5 649		5 649
Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset	13	4 073				4 073
Pitkäaikaiset muut saamiset		2				2
Yhteensä		**4 076**		**5 649**		**9 724**
Lyhytaikaiset varat	12					
Myyntisaamiset ja muut saamiset		11 679	2 166			13 845
Myytävissä olevat sijoitukset				2		2
Yhteensä		**11 679**	**2 166**	**2**		**13 847**
Pitkäaikaiset velat	15					
Pitkäaikaiset korolliset velat					329 838	329 838
Pitkäaikaiset korottomat velat					1 375	1 375
Yhteensä					**331 214**	**331 214**
Lyhytaikaiset velat	15					
Yritystodistukset					3 965	3 965
Muut lyhytaikaiset korolliset velat					16 469	16 469
Ostovelat ja muut velat			1 601		16 425	18 026
Tuloverovelka					73	73
Yhteensä			**1 601**		**36 932**	**38 533**

2007	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitus-varat ja -velat	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta-menoon arvostetut rahoitusvelat	Rahoitusvarat/ -velat yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Myytävissä olevat sijoitukset	10			4 651		4 651
Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset	13	5 194				5 194
Pitkäaikaiset muut saamiset		34				34
Yhteensä		**5 228**		**4 651**		**9 879**
Lyhytaikaiset varat	12					
Myyntisaamiset ja muut saamiset		8 138	282			8 420
Myytävissä olevat sijoitukset				4		4
Yhteensä		**8 138**	**282**	**4**		**8 424**
Pitkäaikaiset velat	15					
Pitkäaikaiset korolliset velat					227 952	227 952
Pitkäaikaiset korottomat velat					1 416	1 416
Yhteensä					**229 367**	**229 367**
Lyhytaikaiset velat	15					
Yritystodistukset					35 248	35 248
Muut lyhytaikaiset korolliset velat					14 652	14 652
Ostovelat ja muut velat					12 150	12 150
Tuloverovelka					492	492
Yhteensä					**62 542**	**62 542**

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

Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

		Tuottovaatimuksen muutos	
	31.12.2008	+1%	-1%
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	594 022	526 506	682 353

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

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

Yhtiön tavoitteena on, ettei yksittäisen asiakkaan osuus ylitä 12 prosenttia liikevaihdosta. Konsernin vuokrasopimukset jakautuvat määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Molempia sopimustyyppejä käytetään markkinatilanteesta ja kiinteistöstä riippuen. Suhdannevaihteluissa yhtiön liiketoimintaa vakauttaa määräaikainen vuokrasopimuskanta.

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

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

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

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

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

17. HANKITUT LIIKETOIMINNOT

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

Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n hankinnasta syntyneet varat ja velat

	Käyvät arvot	Kirjanpitoarvot
Varat		
Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	874	1 223
Sijoitukset ja laskennalliset verosaamiset	62 728	60 964
Saamiset	5 205	4 713
Rahavarat	1 588	1 588
Varat yhteensä	1 337	1 337
	71 732	*69 824*
Velat		
Pitkäaikaiset velat	44 886	44 886
Laskennalliset verovelat	906	
Lyhytaikaiset velat	4 848	4 259
Velat yhteensä	*50 640*	*49 145*
Nettovarallisuus		
Vähemmistön osuus nettovarallisuudesta	0	0
Konsernille jäävä nettovarallisuus	21 092	20 679
Kauppahinnasta maksettu rahana	18 709	
Muu hankintahinnan osuus	2 400	
Liikearvo	*-17*	
Rahana maksettu kauppahinta	21 109	
Hankitun yhtiön rahavarat	1 337	
Rahavirtavaikutus	19 772	

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

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

18. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

	2008	2007
Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	346 265	242 532
Annetut kiinnitykset	261 930	201 719
Maanvuokravastuut		
Annetut kiinnitykset	1 172	1 056
Muut kiinnitysvastuut	**925**	**925**
Kiinnitykset yhteensä	**264 027**	**203 700**
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut sijoituskiinteistöt	162 417	97 768
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet		
Takaukset	505	505
Muut takausvastuut	**13 240**	**100**

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset 2007 (kiinteä korko 1 vuotta)			10 000	-15
Koronvaihtosopimukset 2008 (kiinteä korko 1 vuotta)	104 722	-1 568		
Valuutanvaihtosopimus	7 277	2 133	7 277	298
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	**111 999**	**565**	**17 277**	**282**

MUUT VASTUUT

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

	5 vuoden tarkistuskausi 2005	**2006**	**2007**	**10 vuoden tarkistuskausi 2008**	**Yhteensä**
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	16 374	43 899	4 796	57 448	122 517
Kiinteistöinvestoinnin alv	3 602	9 658	1 055	12 639	26 954
Vähennetty alv	3 556	9 261	1 049	12 572	26 439
Vuotuinen tarkistuksen alainen määrä	711	1 852	210	1 257	4 031
Tarkistusvastuu 31.12.2008	**711**	**3 704**	**630**	**11 315**	**16 360**
Tarkistusvastuu 31.12.2007					**7 819**
Muutos					**8 541**

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

	2008	2007
Hankevastuut		
Hankevastuut		6 100
Vakuustalletukset	206	40
Hankevastuut yhteensä	**206**	**6 139**

Rahayksikkö: 1 000 euroa

	2008	2007
Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista		
Lyhytaikaiset leasingvelat	434	232
Pitkäaikaiset leasingvelat	504	248
Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista yhteensä	**938**	**480**
Leasingvelat vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä		
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Vuoden kuluessa	3 177	3 319
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	12 626	13 228
Yli viiden vuoden kuluttua	44 784	49 222
Yhteensä	**60 587**	**65 770**
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Vuoden kuluessa	1 127	1 113
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	5 092	4 851
Yli viiden vuoden kuluttua	33 083	34 409
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	**39 301**	**40 373**
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä	21 285	25 397
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä	**60 587**	**65 770**
Rahoitusleasingsopimuksella vuokrattujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.	**58 523**	**56 716**

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

19. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Konsernin lähipiiriin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj:n lisäksi tytär- ja osakkuusyritykset 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	70,00
Technopolis Ventures Lappeenranta Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	100,00
Technopolis Ventures Kuopio Oy, 1 000 kpl, Kuopio	100,00
Technopolis Ventures Professia Oy, 1 445 kpl, Tampere	50,07
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	100,00
Oulun Teknoparkki Oy, 122 kpl, Oulu	84,14
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, 122 kpl, Oulu	62,24
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, 12 252 kpl, Oulu	98,77
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1-3, 8 500 kpl, Kuopio	100,00
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu 1, 4 737 kpl, Kuopio	91,24

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

	2008	2007
Osakkuusyritykset		
Myynti osakkuusyrityksille	317	182
Saamiset osakkuusyrityksiltä		5

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

	2008	2007
Emoyhtiön johdon palkat ja työsuhde-etuudet		
Toimitusjohtajat		
Silverang Keith	50	
Huuskonen Pertti	279	322
	328	**322**
Hallituksen jäsenet		
Huuskonen Pertti, puheenjohtaja	104	
Pennanen Matti, hallituksen varapuheenjohtaja	37	40
Kuutsa Jussi	31	
Ritakallio Timo	31	
Veikkolainen Erkki	32	36
Yli-Rajala Juha	33	32
Yhteensä	**269**	**108**
Hallituksen aiemmat jäsenet		
Korhonen Pekka	2	31
Paajanen Juhani		5
Parmasuo Timo	35	63
Voutilainen Pertti		10
Yhteensä	**37**	**109**

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

Hankitut omat osakkeet	Osakkeiden lkm	Hankintahinta
Myönnetyt osakkeet	14 690	-84
Hankitut ja luovutetut osakkeet	14 690	76
Omia osakkeita 31.12.2008	-	

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

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

Optio-ohjelmien ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 20.

20. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT

Optio-ohjelma 2005
Varsinainen yhtiökokous päätti 22.3.2005 optio-ohjelmasta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille. Optio-oikeuksia jaettiin 1 208 000 kappaletta ja ne on tarkoitettu osaksi avainhenkilöiden kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää.

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

Alkuperäisten ehtojen mukaan kukin optio-oikeus oikeutti merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Päättäessään merkintäetuoikeusannista 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 toimisuhde 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.

	2008		2007	
Muutokset kauden aikana, 2005A	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	3,84	301 000	3,97	316 000
Myönnetyt uudet optiot	3,84	29 000		
Menetetyt optiot			3,97	-10 000
Toteutetut optiot	3,84	-4 300	3,97	-5 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	3,54	325 700	3,84	301 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		325 700		301 000

Muutokset kauden aikana, 2005B	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	6,73	426 000	6,87	421 000
Myönnetyt uudet optiot			6,87	25 000
Menetetyt optiot			6,87	-20 000
Tilikauden lopussa ulkona olevat	6,19	426 000	6,73	426 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		426 000		-

Optio-ohjelma 2007
Varsinainen yhtiökokous päätti 29.3.2007 optio-ohjelmasta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille. Optio-oikeuksia jaettiin 1 650 000 kappaletta ja ne on tarkoitettu osaksi avainhenkilöiden kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää.

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

Alkuperäisten ehtojen mukaan kukin optio-oikeus oikeutti merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Päättäessään merkintäetuoikeusannista 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 toimisuhde 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.

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

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

21. OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc, ja yhtiön kotipaikka on Oulu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.9.1982 Oulun Teknologiakylä 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 keskisuurten yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009006886 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

Osakkeet ja osakepääoma
Technopolis Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan osakepääoma on vähintään 15 000 000 euroa ja enintään 300 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestystä muuttamatta. Yhtiöllä on vähintään 5 000 000 osaketta ja enintään 600 000 000 osaketta. Yhtiön rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma 1.1.2008 oli 74 541 676,69 euroa ja 31.12.2008 96 913 626,29 euroa. Se jakautui 57 345 341 kappaleeseen, 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
74 541 676,69	1,69	44 107 501	13.11.2007
74 548 943,69	1,69	44 111 801	6.2.2008
96 913 626,29	1,69	57 345 341	26.5.2008

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

Varsinainen yhtiökokous 27.3.2008
Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,15 euroa osaketta kohti. Yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä on korkeintaan 4 000 000 osaketta, mikä vastasi noin 9,07 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Omia osakkeita voidaan valtuutuksen nojalla hankkia vain vapaalla omalla pääomalla. Omia osakkeita voidaan hankkia hankintapäivänä julkisessa kaupankäynnissä muodostuvaan hintaan tai muuten markkinoilla muodostuvaan hintaan.

Hallitus päättää, miten osakkeita hankitaan. Hankinnassa voidaan käyttää muun ohessa johdannaisia. Osakkeita voidaan hankkia muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa (suunnattu hankinta). Valtuutus on voimassa enintään 31.5.2009 asti.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakeyhtiölain 10 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutuksen nojalla annettavien osakkeiden lukumäärä voi olla yhteensä enintään 8 000 000 osaketta, mikä vastasi noin 18,14 prosenttia yhtiön kaikista osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään kaikista osakeannin ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisen ehdoista. Valtuutus koskee sekä uusien osakkeiden antamista että omien osakkeiden luovuttamista. Osakeanti ja osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antaminen voi tapahtua suunnatusti. Valtuutus ei kumoa ylimääräisen yhtiökokouksen 29.11.2007 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta. Valtuutus on voimassa enintään 31.5.2009 asti.

Merkintäetuoikeusanti 7.5. - 20.5.2008
Yhtiön hallitus päätti 27.4.2008 varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2008 ja ylimääräisen yhtiökokouksen 29.11.2007 antamien valtuutusten nojalla 59,6 miljoonan euron merkintäetuoikeusannista, jossa oli mahdollista laskea liikkeeseen enintään 13 233 540 uutta osaketta. Osakeannissa liikkeeseen laskettavat osakkeet vastasivat enintään noin 30,0 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä ennen osakeantia ja enintään noin 23,1 prosenttia yhtiön kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä osakeannin jälkeen. Osakeannissa tarjotut osakkeet laskettiin liikkeeseen ensisijaisesti varsinaisen yhtiökokouksen 27.3.2008 antaman valtuutuksen nojalla ja sen osalta kuin tarjottavat osakkeet ylittivät kyseisen valtuutuksen enimmäismäärän, jäljelle jäävät osakkeet laskettiin liikkeeseen ylimääräisen yhtiökokouksen 29.11.2007 antaman valtuutuksen nojalla.

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

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

Suurimmat omistajat 31.12.2008 Osakkeenomistaja	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	5 374 740	9,37
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	3 737 725	6,52
Oulun kaupunki	3 062 925	5,34
Tampereen kaupunki	1 956 649	3,41
OP-Henkivakuutus	1 222 884	2,13
OP-Eläkekassa	885 938	1,54
Jyrki Hallikainen	839 612	1,46
OP-Eläkesäätiö	757 380	1,32
Suomen Kulttuurirahasto	712 693	1,24
Odin Finland	707 200	1,23
10 suurinta yhteensä	19 257 746	33,58
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	25 461 358	44,40
Muut	12 626 237	22,02
Kaikki yhteensä	57 345 341	100,00

Liputusilmoitukset vuonna 2008 Osakkeenomistaja	Omistusosuuden muuttumis- ajankohta	Uusi omistus osakkeita, kpl	Omistus osakkeista ja äänistä, % muutoshetkellä
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	12.12.2008	5 374 740	9,37
Gazit-Globe Ltd	12.12.2008	-	alle 5,00
Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	11.12.2008	3 737 725	6,52
Gazit-Globe Ltd	3.7.2008	8 620 000	15,03
Gazit-Globe Ltd	15.5.2008	4 429 690	10,04
ABN AMRO Asset Management Holding N.V.	25.3.2008	2 524 000	5,72
Gazit-Globe Ltd	12.2.2008	3 126 959	7,09

Omistusmääräjakauma 31.12.2008	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni-määrä, kpl	%
1 – 100	211	6,35	11 367	0,02
101 – 500	860	25,87	247 119	0,43
501 – 1 000	684	20,57	488 584	0,85
1 001 – 5 000	1 229	36,96	2 718 366	4,74
5 001 – 10 000	174	5,23	1 191 370	2,08
10 001 – 50 000	124	3,73	2 337 270	4,08
50 001 – 100 000	12	0,36	835 249	1,46
100 001 – 500 000	12	0,36	2 383 624	4,16
500 001 –	19	0,57	47 113 112	82,16
Yhteensä,	3 325	100,00	57 326 061	99,97
joista hallintarekisteröityjä	7		24 603 402	42,90
Yhteistilillä			19 280	0,03
Liikkeeseenlaskettu määrä			57 345 341	100,00

Sektorijakauma 31.12.2008	Omistajia, kpl	%	Osake-/ääni-määrä, kpl	%
Yritykset	186	5,59	3 004 772	5,24
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	26	0,78	26 532 332	46,27
Julkisyhteisöt	22	0,66	16 940 919	29,54
Kotitaloudet	3 029	91,10	7 091 106	12,37
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	46	1,38	2 756 389	4,81
Ulkomaat	16	0,48	1 000 543	1,75
Kaikki yhteensä,	3 325	100,00	57 326 061	99,97
josta hallintarekisteröityjä	0		24 603 402	42,90
Yhteistilillä			19 280	0,03
Liikkeeseenlaskettu määrä			57 345 341	100,00

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

Rahayksikkö: 1 000 euroa

	2008	2007
Pörssikurssit, euro		
Ylin kurssi	6,48	8,31
Alin kurssi	2,26	4,55
Osakevaihdolla painotettu keskikurssi	4,84	6,85
Kurssi 31.12.	2,88	5,81
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euro	165 154 582	256 264 581
Osakevaihto, euro	137 765 193	146 751 976
Vaihdettuja osakkeita, kpl	33 013 701	21 519 642
Konsernin oman pääoman jakautuminen		
Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma	96 914	74 542
Ylikurssirahasto	18 551	18 551
Käyvän arvon rahasto	43	72
Sidottu oma pääoma 31.12.	**115 507**	**93 164**
Vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	63 777	27 311
Osakesidonnainen palkitseminen	550	553
Edellisten tilikausien voitto	79 621	61 702
Tilikauden tulos	15 987	24 039
Vapaa oma pääoma 31.12.	**159 935**	**113 605**
Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma		
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	64 750	27 479
Emoyhtiön edellisten tilikausien voitto	10 567	7 785
Jaetut osingot	-6 617	-5 677
Vanhentuneet osingot	11	
Omien osakkeiden hankinta	-76	-75
Emoyhtiön tilikauden tulos	5 274	8 534
Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	**73 910**	**38 046**

Rahayksikkö: 1 000 euroa

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	Liitetieto	2008	2007
Liikevaihto	**1**	58 413	39 665
Liiketoiminnan muut tuotot	**2**	1 262	2 046
Henkilöstökulut	**3**	-5 935	-5 094
Poistot ja arvonalentumiset	**4**	-8 238	-5 844
Liiketoiminnan muut kulut	**5**	-24 149	-14 780
Liikevoitto		**21 353**	**15 993**
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	**6**	1 443	405
Rahoitustuotot yhteensä	**6**	578	168
Rahoituskulut yhteensä	**6**	-11 900	-7 558
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		**11 473**	**9 009**
Satunnaiset erät	**7**	-335	
Tulos ennen veroja		**11 139**	**9 009**
Poistoeron muutos	**8**	-4 343	1 410
Tuloverot	**9**	-1 522	-1 884
Tilikauden tulos		**5 274**	**8 534**

Rahayksikkö: 1 000 euroa

EMOYHTIÖN TASE

	Liitetieto	31.12.2008	31.12.2007
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	**10**	1 907	1 817
Aineelliset hyödykkeet	**11**	319 889	263 665
Osuudet saman konsernin yrityksissä	**12**	141 970	89 352
Osuudet osakkuusyrityksissä	**12**	12 546	7 824
Sijoitukset	**12**	15 351	10 077
Pysyvät vastaavat yhteensä		**491 663**	**372 735**
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	**13**	8 309	5 010
Rahat ja pankkisaamiset		6 818	898
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		**15 128**	**5 908**
VASTAAVAA YHTEENSÄ		**506 791**	**378 643**
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	**14**		
Osakepääoma		96 914	74 542
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		64 750	27 479
Edellisten tilikausien voitto		3 885	2 033
Tilikauden voitto		5 274	8 534
Oma pääoma yhteensä		**189 766**	**131 530**
Tilinpäätössiirtojen kertymä	**15**	17 276	12 933
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	**16**	268 340	175 870
Lyhytaikainen vieras pääoma	**17**	31 409	58 310
Vieras pääoma yhteensä		**299 749**	**234 179**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		**506 791**	**378 643**

Rahayksikkö: 1 000 euroa

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	2008	2007
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	21 353	15 993
Suunnitelman mukaiset poistot	8 238	5 844
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-423	-1 543
Käyttöpääoman muutos	1 198	635
Saadut korot	2 268	565
Maksetut korot ja maksut	-13 526	-7 884
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	8	8
Maksetut verot	-2 153	-1 884
Liiketoiminnan rahavirta	**16 963**	**11 734**
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-3 969	-4 912
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-88 163	-66 950
Investointien rahavirta	**-92 131**	**-71 863**
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	70 214	55 000
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-10 617	-8 724
Maksetut osingot	-6 597	-5 677
Maksullinen osakeanti	59 567	16 786
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-31 283	415
Konsernitili	-236	-61
Rahoituksen rahavirta	**81 048**	**57 738**
Fuusioissa siirtyneet rahavarat	41	977
Rahavarojen muutos	**5 921**	**-1 413**
Rahavarat tilikauden alussa	898	2 311
Rahavarat tilikauden lopussa	**6 818**	**898**

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tilikausien 2007 ja 2008 luvut eivät ole vertailukelpoisia. Vuonna 2007 Technopolis Oyj:öön on sulautunut kesken tilikauden seuraavat tytäryhtiöt:

Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatalot, Kiinteistö- ja Sijoitusyhtiö Joreco Oy, Kiinteistö Oy Oulun Moderava, Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, Oulu, 1.5.2007
Technopolis Kareltek Oy, Lappeenranta, 1.5.2007
Technopolis JSP Oy, Jyväskylä, 1.8.2007
Technopolis TSP Oy, Tampere, 1.8.2007
Medipolis Oy, Oulu, 1.11.2007
Vuonna 2008 Technopolis Oyj:öön on sulautunut kesken tilikauden Technopolis Kuopio Oy.

	2008	2007
1. LIIKEVAIHTO		
Vuokratuotot	50 451	33 121
Palvelutuotot	7 962	6 544
Liikevaihto yhteensä	**58 413**	**39 665**
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Kehittämisprojektit	253	521
Muut liiketoiminnan tulot	1 009	1 526
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	**1 262**	**2 046**

Muut liiketoiminnan tulot sisältää vuoden 2007 ja 2008 osalta luovutusvoittoja.

3. HENKILÖSTÖKULUT		
Palkat ja palkkiot	4 856	4 213
Eläkemenot	699	722
Muut henkilösivukulut	380	159
Henkilöstökulut yhteensä	**5 935**	**5 094**
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	108	95
Johdon palkat		
Toimitusjohtaja	417	322
Hallituksen jäsenet	305	216
Johdon palkat yhteensä	**723**	**538**
4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENTUMISET		
Poistot aineettomista hyödykkeistä	319	198
Poistot fuusioerotus	1 054	453
Poistot aineellisista hyödykkeistä	6 865	5 194
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset yhteensä	**8 238**	**5 844**
5. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT		
Liiketoiminnan muut kulut sisältävät tilintarkastajalle maksettuja palkkioita seuraavasti:		
Tilintarkastus	25	15
Todistukset ja lausunnot	7	
Muut palvelut	87	73
Tilintarkastuspalkkiot yhteensä	**119**	**88**
6. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä	800	
Osinkotuotot muilta	8	8
Muut korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	643	405
Muut korko-ja rahoitustuotot muilta	570	160
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-1 058	-59
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-12 105	-7 498
Johdannaisten käyvän arvon muutos	1 263	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**-9 879**	**-6 985**

Rahayksikkö: 1 000 euroa

	2008	2007
7. SATUNNAISET ERÄT		
Satunnaiset kulut	335	
Satunnaiset kulut muodostuvat Technopolis Kuopio Oy:n fuusioitumisessa Technopolis Oyj:öön syntyneestä fuusiotappiosta.		
8. TILINPÄÄTÖSSIIRROT		
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	4 343	-1 410
9. VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 522	1 884
Välittömät verot yhteensä	**1 522**	**1 884**
10. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	434	371
Lisäykset	94	62
Hankintameno 31.12.	528	434
Kertyneet poistot 1.1.	-290	-214
Tilikauden poisto	-81	-75
Aineettomat oikeudet 31.12.	**157**	**144**
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2 173	580
Lisäykset	315	1 593
Hankintameno 31.12.	2 488	2 173
Kertyneet poistot 1.1.	-500	-377
Tilikauden poisto	-239	-122
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	**1 750**	**1 673**
11. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	24 872	15 829
Lisäykset	5 847	9 043
Vähennykset	-128	
Maa-alueet 31.12.	**30 591**	**24 872**
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	2 170	1 727
Lisäykset	1 036	444
Liittymismaksut 31.12.	**3 207**	**2 170**
Maa-alueet yhteensä 31.12.	**33 798**	**27 043**
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	221 851	160 031
Lisäykset	60 129	61 820
Kokonaishankintameno 31.12.	281 980	221 851
Kertyneet poistot 1.1.	-28 627	-23 675
Tilikauden poisto	-6 552	-4 952
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	**246 801**	**193 224**
Rakennusaikaiset korot 1.1.	413	413
Lisäykset	939	
Rakennusaikaiset korot 31.12.	1 352	413
Kertyneet poistot 1.1.	-30	-22
Tilikauden poisto	-16	-8
Rakennusaikaiset korot 31.12.	**1 306**	**383**

	2008	2007
Fuusioerotus 1.1.	19 438	
Lisäykset	1	19 438
Vähennykset	-71	
Fuusioerotus 31.12.	19 369	19 438
Kertyneet poistot 1.1.	-453	
Tilikauden poisto	-1 054	-453
Fuusioerotus 31.12.	**17 862**	**18 986**
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	**265 970**	**212 593**

Valmistuneiden rakennusten rakentamisen aikaisten aktivoitujen korkojen sekä fuusioerotuksen poistot esitetään tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.

Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	1 778	1 126
Kertyneet poistot	-690	-456
Menojäännös 1.1.	1 088	670
Lisäykset	193	681
Vähennykset	-47	-29
Tilikauden poisto	-298	-234
Koneet ja kalusto 31.12.	**937**	**1 088**
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	23	18
Tilikauden lisäykset	0	6
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	**24**	**23**
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	22 918	896
Lisäykset/vähennykset	-3 757	22 022
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	**19 161**	**22 918**

12. SIJOITUKSET

Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	89 352	94 648
Lisäykset	73 804	59 103
Vähennykset	-21 186	-64 399
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	**141 970**	**89 352**
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Hankintameno 1.1.	7 824	635
Lisäykset/vähennykset	4 722	7 190
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	**12 546**	**7 824**
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	3 479	120
Lisäykset/vähennykset	1 046	3 359
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	**4 525**	**3 479**
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	6 598	11 569
Lisäykset	15 795	7 474
Vähennykset	-11 568	-12 445
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	**10 826**	**6 598**

Rahayksikkö: 1 000 euroa

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2008	Osuus, %	Kirjanpitoarvo
Innopoli Oy, 1 414 280 kpl, Espoo	100,00	6 068
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	100,00	63
Oulun Teknoparkki Oy, 122 kpl, Oulu	84,14	50
Oulun Ydinkeskustan Parkki Oy, 122 kpl, Oulu	62,24	12
Kiinteistö Oy Oulun Ydinkeskusta, 12 252 kpl, Oulu	98,77	24 548
Kiinteistö Oy Innopoli II, 15 862 kpl Espoo,	100,00	55 216
Kiinteistö Oy Technopolis Microkatu, 4 737 kpl, Kuopio	91,24	51 108
Kiinteistö Oy Technopolis Viestikatu 1 - 3, 8 500 kpl, Kuopio	100,00	529
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	4 359
Yhteensä		**141 970**
Osuudet osakkuusyrityksissä		
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,64	24
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	48,50	588
Jyväskylä Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,00	12
Lappeenranta Innovation Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	20,00	10
Kiinteistö Oy Hermia, 9 692 kpl, Tampere	49,30	7 190
Kuopio Innovation Oy, 24 kpl, Kuopio	24,00	37
Kiinteistö Oy Bioteknia, 31 121 kpl, Kuopio	28,51	4 685
Yhteensä		**12 546**

	2008	2007
Muut osakkeet ja osuudet		
Pörssiosakkeet	8	8
Muut osakkeet	814	652
Huoneisto-osakkeet	2 937	2 052
Sampo sijoitusrahasto-osuudet	766	766
Yhteensä	**4 525**	**3 479**

13. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	202	151
Lainasaamiset saman konsernin yrityksiltä	70	
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	167	44
Muut konsernisaamiset	1 956	1 253
Myyntisaamiset osakkuusyrityksiltä		5
Myyntisaamiset	1 779	1 230
Siirtosaamiset	3 862	1 104
Muut saamiset	274	1 224
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**8 309**	**5 010**

14. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

Osakepääoma 1.1.	74 542	67 319
Osakepääoman korotus	22 372	7 223
Osakepääoma 31.12.	**96 914**	**74 542**
Osakeanti 1.1.	0	0
Lisäykset	59 643	27 380
Siirto osakepääomaan	-22 372	-7 223
Siirto sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon	-37 271	-20 157
Osakeanti 31.12.	**0**	**0**
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943	18 943
Emissiovoitto		
Ylikurssirahasto 31.12.	**18 943**	**18 943**
Sidottu oma pääoma 31.12.	**115 857**	**93 485**
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	27 479	7 322
Emissiovoitto	37 271	20 157
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	**64 750**	**27 479**

	2008	2007
Voittovarat 1.1.	10 567	7 785
Jaetut osingot	-6 606	-5 677
Omista osakkeista maksettu	-76	-75
Tilikauden tulos	5 274	8 534
Voittovarat 31.12.	**9 159**	**10 567**
Vapaa oma pääoma 31.12.	**73 910**	**38 046**
Oma pääoma 31.12.	**189 766**	**131 530**
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	**73 910**	**38 046**

15. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ

Poistoero 1.1.	12 933	13 498
Sulautuneista yhtiöistä siirtynyt		746
Tilikauden lisäys	4 427	1 736
Tilikauden vähennys	-85	-3 047
Poistoero 31.12.	**17 276**	**12 933**

16. PITKÄAIKAISET VELAT

Lainat rahoituslaitoksilta	266 964	174 454
Muut velat	1 375	1 416
Pitkäaikaiset velat yhteensä	**268 340**	**175 870**
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden tai pidemmän ajan kuluttua	161 871	

17. LYHYTAIKAISET VELAT

Lainat rahoituslaitoksilta	12 621	12 137
Saadut ennakot	2 186	1 490
Ostovelat	678	3 431
Velat saman konsernin yrityksille	1 331	1 028
Muut lyhytaikaiset velat	4 167	35 429
Siirtovelat	10 427	4 795
Lyhytaikaiset velat yhteensä	**31 409**	**58 310**

18. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Kiinnitykset kiinteistöihin		
Lainat rahoituslaitoksilta	279 585	186 561
Annetut kiinnitykset	231 010	170 800
Muut kiinnitysvastuut	**925**	**925**
Maanvuokravastuut		
Annetut kiinnitykset	1 172	1 056
Kiinnitykset yhteensä	**233 107**	**172 781**

	31.12.2008		31.12.2007	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset, Nordea	65 013	-1 428	10 000	-15
Koronvaihtosopimukset, Sampo	33 209	9		
Valuutanvaihtosopimus, Nordea	7 277	2 133	7 277	298
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	**105 499**	**714**	**17 277**	**282**

	2008	2007
Pantatut kiinteistöosakkeet		
Pantatut kiinteistöosakkeet	162 417	97 768

Rahayksikkö: 1 000 euroa

	2008	2007
TAKAUSVASTUUT		
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet		
Takaukset	13 240	100
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet		
Takaukset	505	505

MUUT VASTUUT

Kiinteistöinvestointien arvonlisäveron tarkistusvastuu

	5 vuoden tarkistuskausi			10 vuoden tarkistuskausi	
	2005	**2006**	**2007**	**2008**	**Yhteensä**
Kiinteistöinvestointimeno (netto)	10 390	5 144	888	56 648	73 069
Kiinteistöinvestoinnin alv	2 286	1 132	195	12 463	16 075
Vuotuinen osuus investoinnin alv:stä	457	226	39	1 246	1 969
Vähennetty alv	2 240	872	190	12 397	15 699
Vuotuinen osuus vähennetystä alv:stä	448	174	38	1 240	1 900
Jäljellä tarkistuskauteen sisältyviä vuosia	1	2	3	9	
Palautuksen alainen määrä vähennyksestä 31.12.2008	448	349	114	11 158	**12 068**
Tarkistusvastuu 31.12.2007					7 266
Muutos					4 802

	2008	2007
Hankevastuut	**206**	**6 139**
Kalustoleasingvastuut		
Alkaneella tilikaudella maksettavat	376	184
Myöhemmin maksettavat	432	170
Kalustoleasingvastuut yhteensä	**808**	**354**

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, %

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

NETTOVELKAANTUMISASTE, %

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

KORKOKATE, %

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

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

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

EFEKTIIVINEN 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, %

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

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

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

Helsingissä, 29. tammikuuta 2009

Pertti Huuskonen
hallituksen puheenjohtaja

Matti Pennanen
hallituksen varapuheenjohtaja

Jussi Kuutsa
hallituksen jäsen

Timo Ritakallio
hallituksen jäsen

Erkki Veikkolainen
hallituksen jäsen

Juha Yli-Rajala
hallituksen jäsen

Keith Silverang
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

TECHNOPOLIS OYJ:N YHTIÖKOKOUKSELLE
Olemme tarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2008 - 31.12.2008. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

HALLITUKSEN JA TOIMITUSJOHTAJAN VASTUU
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotettavalla tavalla järjestetty.

TILINTARKASTAJAN VELVOLLISUUDET
Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyyksiä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuudesta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvontaa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita. Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olemme suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

LAUSUNTO KONSERNITILINPÄÄTÖKSESTÄ
Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

LAUSUNTO TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA TOIMINTAKERTOMUKSESTA
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 29. tammikuuta 2009
KPMG Oy Ab

Tapio Raappana
KHT



TECHNOPOLIS

Technopolis Oyj • Elektroniikkatie 8 • FI-90570 Oulu
Tel. +358 8 551 3211 • Fax +358 8 551 3210 • www.technopolis.fi