

TECHNOPOLIS

**VUOSIKERTOMUS
2007**



Sisällysluettelo

Tietoja osakkeenomistajille	2
Technopolis jatkoivat vahvaa kasvuaan <i>Liikevaihto ja liikevoitto nousivat ennätystasolle, toiminta laajeni voimakkaasti</i>	3
Toimitusjohtajan katsaus	4
Vilkas vuosi 2007 <i>Investointeja, yrityskauppoja ja osakeanteja</i>	5
Kattava teknologiakeskusten verkosto <i>Technopolis toimii tärkeissä huipputekniikan keskittymissä</i>	6
Tukea yritysten kasvulle ja menestykselle <i>Technopolis-konsepti yhdistää toimitilat sekä yritys- ja kehityspalvelut</i>	10
Nykyaikaiset toimitilat, parhaat sijainnit <i>Teknologiakeskukset tarjoavat toimintaa tehostavat tilat</i>	11
Mahdollisuus keskittyä ydintoimintaan <i>Yrityspalvelut lisäävät asiakasyritysten kilpailukykyä</i>	11
Osaaminen muuttuu menestystuotteeksi <i>Kehityspalvelut vievät kansainvälisille markkinoille</i>	12
Yhtiön johto ja hallinto	13
Tilinpäätös	16
Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.2007	16
Yhteenveto konsernin tilinpäätöksestä ja osakekohtaisista luvuista	20
Konsernin tuloslaskelma, tase, rahavirtalaskelma ja oman pääoman muutoslaskelma	21
Konsernitalinpäätöksen laatimisperiaatteet	24
Konsernitalinpäätöksen liitetiedot	28
Emoyhtiön tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma	43
Emoyhtiön tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	44
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot	45
Tunnuslukujen laskentakaavat	50
Hallituksen voitonjakoehdotus	51
Tilintarkastuskertomus	51
Hyvä hallintotapa	52

Tietoja osakkeenomistajille

YHTIÖKOKOUS

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 27.3.2008 klo 12.30 alkaen Technopolis Innopolin Leonardo-auditoriossa, Tekniikantie 12, 02150 Espoo. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 17.3.2008 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiön pääkonttoriin viimeistään 18.3.2008 klo 16.00 mennessä joko puhelimitse numeron (08) 551 3242, sähköpostitse osoitteeseen teija.koskela@technopolis.fi tai kirjallisesti osoitteella Teija Koskela, Technopolis Oyj, Elektroniikkatie 8, 90570 Oulu. Kirjallisesti ilmoittautuessa kirjeen on oltava perillä ennen ilmoittautumisaikojen päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennakoilmoittautumisen yhteydessä.

Jäljennökset tilinpäätöksestä, toimintakertomuksesta ja tilintarkastuskertomuksesta sekä hallituksen ehdotuksista ovat osakkeenomistajien nähtävillä 20.3.2008 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 31.12.2007 päättyneeltä tilikaudelta 0,15 euroa osakkeelta ja että loput voittovarot siirretään yhtiön voittovarojen tilille. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 1.4.2008 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää, että osinko maksetaan 8.4.2008.

OSAVUOSIKATSAUKSET VUONNA 2008

Technopolis Oyj julkaisee kolme osavuosisikatsausta vuonna 2008. Tammi-maaliskuun osavuosisikatsaus julkaistaan 22.4.2008, tammi-kesäkuun osavuosisikatsaus 18.7.2008 ja tammi-syyskuun osavuosisikatsaus 21.10.2008.



Technopolis jatkoi vahvaa kasvuaan

Liikevaihto ja liikevoitto nousivat ennätystasolle, toiminta laajeni voimakkaasti

Technopolis jatkoi vuonna 2007 menestyksekkäästi kasvustrategiansa toteuttamista. Yhtiö onnistui nostamaan liikevaihtonsa ja liikevoittonsa korkeammalle kuin koskaan aikaisemmin. Samalla se laajensi voimakkaasti toimintaansa.

Yhtiön tavoitteena on asema Euroopan houkuttelevimpana teknologiakeskusten verkostona, joka toimii Suomen ja Venäjän lisäksi yhdessä tai kahdessa muussa maassa. Verkostonsa kasvattamiseen se käyttää sekä yritysostoja että organista kasvua.

EUROOPAN SUURIMPIA TEKNOLOGIAKESKUKSIA

Asiakasyritystensä lukumäärällä mitattuna Technopolis on noussut Euroopan suurimpien teknologiakeskusten joukkoon. Sen verkosto kattaa nyt merkittävät suomalaiset huipputekniikan paikkakunnat. Yhtiöllä on toiminnassa tai rakenteilla teknologiakeskuksia Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Lappeenrannassa, Kuopiossa, Oulussa, Tampereella ja Vantaalla sekä Pietarissa.

Yhtiön toiminnan maantieteellinen kattavuus on laaja ja asiakaskunnan rakenne monipuolinen. Sen

teknologiakeskuksissa työskentelee noin 15 500 ihmistä ja noin 1 150 yritystä ja yhteisöä.

Technopoliksen liikevaihto viime vuonna oli 56,9 miljoonaa (edellisvuonna 44,8 miljoonaa), käyttökate 28,6 miljoonaa (22,7) ja liikevoitto 42,6 miljoonaa (38,2) euroa. Liikevaihto kasvoi 26,9 ja käyttökate 26,1 prosenttia. Yhtiön tarjoamien toimittilojen taloudellinen vuokrausaste kohosi merkittävästi 96,8 prosenttiin (94,4 prosenttia edellisvuonna). Osingon suuruudeksi hallitus esittää 0,15 euroa osaketta kohti – vuosi sitten osinko oli 0,14 euroa osakkeelta.

LÄHES 200 MILJOONAN EURON INVESTOINNIT

Investointipäätöksiä Technopolis teki viime vuonna yhteensä 195 miljoonan euron edestä. Merkittävimpiä investointeja olivat espoolaisen Innopoli 2:n ja kuopiolaisen Teknologiakeskus Teknia Oy:n hankinta. Teknia siirtyi osaksi Technopolis-konsernia vuoden 2008 helmikuun lopussa.

Lisäksi Technopoliksella on meneillään tai suunnitelmassa laajennuksia kaikilla suomalaisilla toimin-

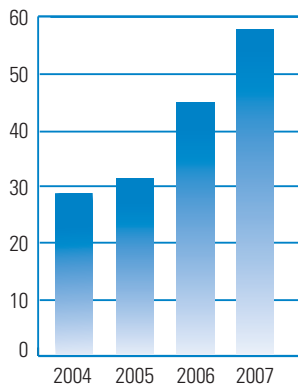
tapaikkakunnillaan. Kotimaan lisäksi Technopolis on edennyt Venäjällä. Pulkovon teknologiakeskuksen pääsuunnittelu ja ensimmäisen rakennusvaiheen toteuttamissuunnittelu Pietarissa ovat edistyneet hyvin. Keskuksen rakentamisedellytysten arvioidaan muodostuvan tämän vuoden alkupuoliskolla.

KONSEPTI TUKEE ASIAKKAIDEN KASVUA JA MENESTYSTÄ

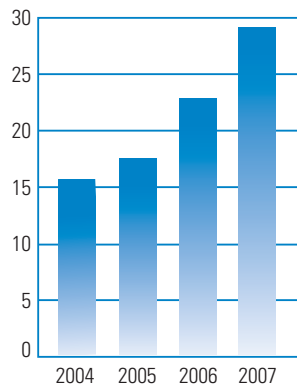
Technopoliksen toiminnan ydin on sen tarjoama palvelukonsepti, joka yhdistää yritys- ja kehityspalvelut nykyaikaisiin toimitiloihin. Yhtiön erinomainen menestys osoittaa, että sen teknologiayrityksille kehittämä palvelukokonaisuus tukee tarkoitettua tavalla alan yritysten ja yhteisöjen kasvua ja menestymistä.

Technopoliksen laajentuminen on nostanut sen kokonaiskonseptiin kuuluvan yrityskehitys- ja hautomoyhtiö Technopolis Ventures -konsernin alansa johtavaksi yritykseksi Suomessa. Technopolis Venturesilla on toimintaa pääosin samoilla paikkakunnilla kuin emoyhtiölläkin.

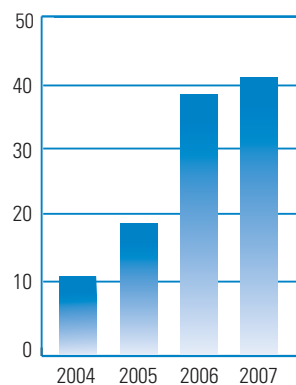
Liikevaihto, milj. euroa



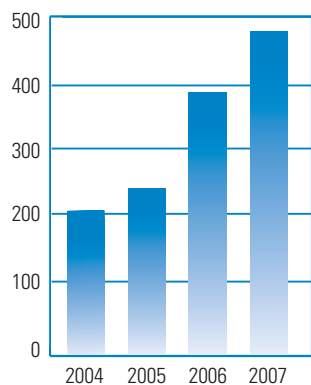
Käyttökate, milj. euroa



Liikevoitto, milj. euroa



Kiinteistöjen arvo, milj. euroa



Toimitusjohtajan katsaus

Vuosi 2007 oli Technopolis Oyj:n historian paras useilla mittareilla arvioituna. Konsernin liikevaihto ja käyttökate kohosivat korkeammiksi kuin kertaakaan aikaisemmin. Technopoliksen toiminta kehittyi ja uusia investointeja käynnistettiin miltei kaikilla toimintapaikkakunnillamme.

Yhtiön osake noteerataan OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingin listalla keskisuurten yritysten ryhmässä. Osakkeen arvonkehitykseen heijastui vuoden 2007 varsin turbulентinen pörssimarkkinan tilanne. Vuoden alun kurssi oli 7,70 euroa/osake, vuoden korkein päätöskurssi oli kesäkuun alussa 8,31 euroa/osake ja vuoden lopussa kurssi oli 5,81 euroa/osake.

Technopolis muodostaa nyt valtakunnallisen teknologiakeskusten verkoston, joka kattaa Oulun, Espoon, Vantaan, Lappeenrannan, Tampereen, Jyväskylän ja Kuopion. Tulossa on vielä teknologiakeskus Helsinkiin. Lisäksi verkosto ulottuu rajojemme ulkopuolella Pietariin. Technopoliksen erinomainen kehitys ja toimintaympäristöjen varsin korkea käyttöaste ovat mainio osoitus siitä, että yhtiön palvelukonsepti tukee alan yritysten ja yhteisöjen menestymistä.

ASIAKKAAT

Technopoliksella on 1 150 erinomaista asiakasta – teknologia-alalla monipuolisesti toimivia yrityksiä ja yhteisöjä sekä näitä palvelevia organisaatioita. Kokonaisuutena ne muodostavat merkittävän osan suomalaisesta osaamisrakenteesta ja varmistavat toiminnallaan kansallisen hyvinvoinnin ja menestyksen kehityksen myös tulevaisuudessa.

Technopolis palvelee asiakkaitaan näiden moninaisissa toimintaympäristöihin liittyvissä tar-

peissa helpottaen asiakkaiden mahdollisuuksia menestyä omassa toiminnassaan. Tavoittemme uusien innovatiivisten palvelukonseptien kehittämistä asiakastarpeiden pohjalta. Hyvin monet uudet ideat ovat lähtöisin asiakkailtamme, mistä aloitteellisuudesta tahdon jälleen esittää parhaimmat kiitokseni.

OMISTAJAT

Technopoliksella oli vuoden lopussa 3 425 omistajaa, joista 3 106 oli kotitalouksia. Kotitalouksien osakkeiden osuus oli 12 prosenttia omistuksesta. Ulkomaisten ja hallintarekisterissä olevien omistajien osuus kasvoi kertomusvuonna 51,2 prosentista 55,7 prosenttiin. Tarkempaa tietoa omistajista on sivulla 41.

VISIO 2011

Technopolis tavoittelee kannattavaa kasvua myös tulevaisuudessa. Yhtiö pyrkii saavuttamaan vuosittain keskimäärin 15 prosentin kasvun liikevaihdossa ja käyttökatteessa.

Kasvun toteutumisessa yhtiö hakee sekä orgaanista kasvua että transaktioiden toteutuvaa etenemistä. Molempia tapoja toteutetaan sekä kotimaassa että ulkomailla.

Suomen kasvu tapahtuu ensisijaisesti nykyisillä toimintapaikkakunnilla. Ulkomainen kasvu tapahtuu sekä Venäjällä että 1 - 2 muussa maassa.

NÄKYMÄT 2008

Arvioimme vuoden 2008 liikevaihdon ja käyttökateen kasvavan 16 - 20 prosenttia edellisvuoteen verraten. Yhtiö arvioi sen toimintaympäristöjen

käyttöasteiden säilyvän tyydyttävällä tasolla aiempaan verraten.

ARVOT

Technopoliksen liiketoimintaa ohjaavat arvot ovat asiakaslähtöisyys, innovatiivisuus, kannattava kasvu ja yhteiskuntavastuullisuus. Näitä arvoja yhtiö pyrkii toteuttamaan kaikilla palvelukonseptinsa alueilla työskennellessään.

HENKILÖSTÖ JA HALLITUS

Technopolis-konsernin palveluksessa oli vuoden 2007 lopussa yhteensä 138 henkilöä seitsemässä kaupungissa. Asiakastytyväisyystutkimuksissa on henkilöstömme ammattitaidosta tullut myönteistä palautetta. Esitän konsernin työntekijöille parhaat kiitokset erittäin hyvästä työstä vuonna 2007.

Technopolis Oyj:n hallitus ja konsernin omistamien tytäryhtiöiden hallitukset paneutuivat kertomusvuonna kiitettävästi yhtiön kehittämiseen. Kymmenet valtakunnalliset alansa huippuosaajat antoivat panostaan auliisti ja onnistuivat tärkeissä päätöksissään erinomaisesti.

Oulu 21.2.2008



Pertti Huuskonen
toimitusjohtaja



Vilkas vuosi 2007

Investointeja, yrityskauppoja ja osakeanteja

Technopolikselle vuosi 2007 oli erittäin vilkas. Yhtiö aloitti uusien teknologiakeskusten rakentamisen useilla paikkakunnilla, laajensi toimintaansa yrityskauppojen avulla ja teki monia merkittäviä investointipäätöksiä. Lisäksi Technopolis järjesti kaksi institutionaalisille sijoittajille suunnattua osakeantia.

Vuonna 2007 tuli myös kuluneeksi neljännesvuosisata Technopoliksen toiminnan aloittamisesta.

Tammikuussa Technopolis järjesti suunnatun osakeannin suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Osakeannissa merkittiin kaikki tarjolla olleet 687 960 osaketta. Annin seurauksena yhtiön osakepääoma nousi 1 162 652,40 eurolla.

Mycs tammikuussa yhtiö aloitti Tampereella noin 5 000 kerrosneliömetrin laajuisen Hermia 12 -kiinteistön toteuttamisen. Rakennus valmistui vuoden 2008 helmikuussa.

Helmikuussa Technopolis osti Oulun kaupungilta, Pohjois-Pohjanmaan sairaanhoitopiiriltä ja muutamalta muulta vähemmistöosakkaalta Medipolis Oy:n osakkeet. Kaupan jälkeen yhtiö omistaa Kontinkankaalla Oulun yliopistollisen sairaalan vieressä sijaitsevan Medipoliksien kokonaan.

Huhtikuussa Technopolis solmi Oulun yliopiston kanssa strategisen yhteistyösopimuksen, jonka tavoitteena on muun muassa lisätä molempien osapuolten kilpailukykyä, Oulun alueen vetovoimaa sekä seudun yritysten menestymisen edellytyksiä

Toukokuussa Technopolis ryhtyi toteuttamaan teknologiakeskusta Helsingin Ruoholahteen. Ensimmäinen rakennusvaihe on kooltaan noin 6 600 kerrosneliömetriä. Suunnitelmien mukaan vaihe valmistuu elokuussa 2008. Teknologiakeskukseen sijoittuu muun muassa Technopolis Venturesin ja

Helsingin kauppakorkeakoulun Pienyrityskeskukseen yhteinen Start Up Center.

Yhtiö käynnisti toukokuussa Lappeenranta City -hankkeen rakennustyöt. Kooltaan noin 3 150 kerrosneliömetrin suuruinen ensimmäinen rakennusvaihe on asiakkaiden käytössä vuoden 2008 huhtikuun lopussa.

Kesäkuun alussa Technopolis kertoi aloittavansa uuden teknologiakeskusten suunnittelun Tampereen ydinkeskustaan. Tähän liittyen Tampereen kaupunginhallitus hyväksyi yhtiön tontinvarauspyynnön. Tontti mahdollistaa noin 30 000 kerrosneliömetrin suuruisen teknologiakeskusten rakentamisen.

Oulun Kontinkankaan teknologiakeskusten laajentamisen Technopolis aloitti niin ikään kesäkuussa. Keskusten kolmannen ja neljännen vaiheen koko on yhteensä 7 790 bruttoneliömetriä.

Saman kuukauden aikana Technopolis solmi Stockmannin kanssa sopimuksen, joka koskee Pietariin rakenteilla olevan Nevsky Centre -kauppakeskusten toimisto-osaa. Sopimuksen mukaan Technopolis vuokraa Stockmannilta kauppakeskuksesta noin 4 300 neliömetrin toimisto-osan ja tarjoaa sen tiloja edelleen omille asiakasyrityksilleen.

Kesäkuussa Technopolis solmi esisopimuksen Espoon Otaniemessä sijaitsevan Kiinteistö Oy Innopoli II:n koko osakekannan ostamisesta. Arvoltaan noin 54 miljoonan euron kauppa toteutui lopullisesti elokuussa. Myyjinä olivat Espoon kaupunki, Etera ja Sitra. Innopoli II koostuu lähes 21 000 kerrosneliömetrin suuruudesta rakennuksesta ja 1,9 hehtaarin suuruudesta tontista.

Syyskuussa Technopolis aloitti Helsinki-Vantaan teknologiakeskusten viidennen – noin 6 700 bruttoneliömetrin suuruinen – rakennusvaiheen toteuttamisen.

Lokakuussa Technopolis solmi aiesopimuksen Moskovan kaupungin kanssa yhteistyöstä, joka tähtää teknologiakeskusten luomiseen Venäjän pääkaupunkiin.

Marraskuussa Technopolis ja Kuopion kaupunki solmivat esisopimuksen kuopiolaisen teknologiakeskus Teknian siirtymisestä Technopoliksen omistukseen. Lopullinen kauppa toteutettiin helmikuussa 2008. Kaupan arvo on noin 67 miljoonaa euroa.

Marraskuussa Technopolis järjesti suunnatun osakeannin kotimaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Annissa merkityt 1 880 000 osaketta korottivat yhtiön osakepääomaa 3 177 200 eurolla.

Joulukuussa eteni Technopoliksen uuden teknologiakeskusten toteuttaminen Jyväskylään, kun keskusta koskeva arkkitehtikilpailu ratkesi. Korkeakoskenlahteen sijoittuvaan teknologiakeskukseen tulee tiloja noin 40 000 neliömetriä.

Joulukuussa Technopolis hankki omistukseensa enemmistön tamperelaisen kehitysyritys Profesia Oy:n osakkeista.

Technopolis ja pietarilainen St. Petersburg Technopark OJSC solmivat joulukuussa yhteistyösopimuksen, joka koskee Pietariin rakennettavaksi suunniteltua teknologiakeskusta. Valmistetta olevan keskuksen toiminta pohjautuisi läheiseen toimintaan televiestintään erikoistuneen pietarilaisen Bonch-Bruевич-yliopiston kanssa. Technopoliksella on myös vireillä teknologiakeskusten toteuttaminen Pietariin Pulkovon alueelle.

Kattava teknologiakeskusten verkosto

Technopolis toimii tärkeissä huipputekniikan keskittymissä

Technopolis on kasvanut teknologiakeskusten vahvaksi ja tiiviiksi verkoksi, joka kattaa hyvin kaikki Suomen tärkeimmät huipputekniikan liiketoiminnan ja tutkimuksen keskittymät sekä ulottuu myös Venäjälle.

Yhtiöllä on teknologiakeskuksia Oulun seudulla, pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Jyväskylässä, Lappeenrannassa, Kuopiossa ja Pietarissa.

OULUN SEUTU

Technopolis on toiminut Oulussa jo yli neljänneksivuosikauden ajan. Teknologiakeskusyhteisö Oulussa on laaja ja tiivis. Keskukset sijaitsevat Linnanmaalla, kaupungin ydinkeskustassa, Kontinkankaalla, Laanilassa ja Kempeleessä Oulun lentokentän lähellä.

Linnanmaan Technopolis sijaitsee samalla alueella Oulun yliopiston ja VTT:n kanssa. Kontinkankaalla lähinaapureita ovat muun muassa Oulun yliopistollinen sairaala, Oulun kaupunginsairaala ja Nokian Peltolan-yksiköt. Ydinkeskustan Technopoliksessa toimii muun muassa asiantuntijapalveluja tarjoavia ja media-alan yrityksiä, joiille sijoittuminen kaupungin keskustaan on usein luontevaa. Kempele tarjoaa sopivat toimitilat tuotantotiloja tarvitseville ja lentokentän läheisyyttä arvostaville. Laanilaan puolestaan on muodostunut vesi- ja ympäristöosaamisen painottuva keskittymä.

Oulussa Technopoliksen asiakkaina ovat lähes kaikki Suomen merkittävät teknologiayritykset, mikä tarjoaa asiakasyrityksille erinomaiset mah-

dollisuudet verkottumiseen. Oulun seudun ehdottomia vahvuuksia ovat langaton teknologia ja mobiilisovellusten kehitys. Lupaavia kasvualoja ovat puolestaan muun muassa vesi-, ympäristö- ja hyvinvointitekniikka.

Technopoliksen kaksi uusinta kohdetta valmistuu Kontinkankaalle syksyllä 2008.

PÄÄKAUPUNKISEUTU

Pääkaupunkiseudun markkinat ovat Suomen suurimmat ja tarjoavat Technopolikselle merkittävimmän kasvupotentiaalin. Yhtiön teknologiakeskukset ovat sijoittuneet alueen parhaille paikoille: Helsingissä kaupungin keskustaan Ruoholahteen, Espoossa Otaniemeen ja Vantaalla kansainvälisen lentokentän viereen.

Otaniemessä Technopolis on Suomen suurimman ja tunnetuimman teknologiayhteisön ytimessä. Tutkimus, koulutus ja yritystoiminta ovat Otaniemessä tuottavassa ja läheisessä vuorovaikutuksessa. Alueella toimivat Technopoliksen lisäksi Teknillinen korkeakoulu ja VTT sekä useat muut tutkimukseen ja tuotekehitykseen keskittyneet yksiköt ja yhteisöt.

Vantaan Technopoliksen asiakkaille lentokentän läheisyys tuo runsaasti etuja, kuten mainiot liikenneyhteydet Suomeen ja muualle maailmaan sekä lyhyet matka-ajat. Lisäksi teknologiakeskus sijaitsee erittäin näkyvällä paikalla. Vantaan Technopolis kasvaa parhaillaan viidennellä rakennusvaiheella.

Helsingin Ruoholahden teknologiakeskuksen ensimmäinen vaihe valmistuu elokuussa 2008. Ruoholahden tiloihin sijoittuu muun muassa Helsingin kauppakorkeakoulun Pienyrityskeskus ja Technopolis Venturesin yhteinen Start Up Center.

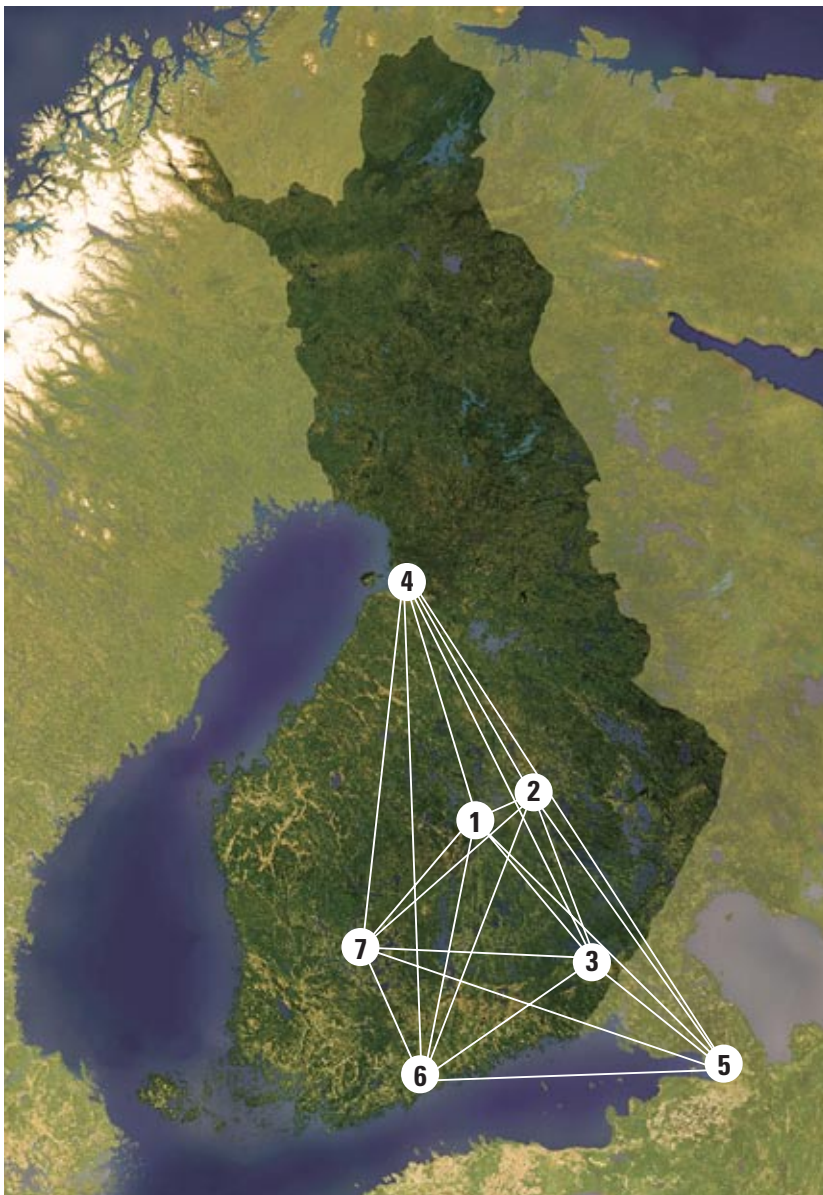
TAMPERE

Tampere on pääkaupunkiseudun jälkeen Suomen suurin kasvukeskus. Technopoliksen teknologiakeskuksissa toimiville yrityksille on tarjolla osavia työntekijöitä ja korkealaatuista tutkimusyhteistyötä. Tamperelaiset yritykset ja korkeakoulut ovatkin synnyttäneet yhteisvoimin runsaasti kansainvälisiä menestystuotteita.

Yhtiöllä on nykyisin toimintaa Finn-Medin ja Hermian alueilla. Finn-Medi on suunnattu etenkin bio- ja terveysteknologian yrityksille ja yhteisöille; Hermia taas tarjoaa vahvan toimintaympäristön useiden eri alojen teknologiayrityksille sekä suorat yhteydet Tampereen teknillisen yliopiston ja VTT:n osaamiseen. Hermian alueelle valmistui vuoden 2008 helmikuussa Hermia 12 -kiinteistö.

Technopoliksen tavoitteena on aloittaa uudenlaisen teknologiakeskuksen toteuttaminen Tampereen keskustaan vuoden 2008 aikana. Yliopiston viereen nouseva Yliopistonrinteen keskus on tarkoitettu ennen kaikkea osaamisintensiivisiä liike-elämän palveluja tarjoaville ja niitä hyödyntäville yrityksille. Palveluihin keskittyvä teknologiakeskus on ainutlaatuinen koko Euroopassa. Lisäksi yhtiö suunnittelee bio- ja ter-





Technopoliksen teknologiakeskukset muodostavat vahvan ja tiiviin verkoston, joka kattaa valtaosan Suomen keskeisistä huipputekniikan paikkakunnista sekä voimakkaassa kasvussa olevan Pietarin.

1. Jyväskylä
2. Kuopio
3. Lappeenranta
4. Oulu
5. Pietari
6. Pääkaupunkiseutu
7. Tampere



veysteknologian yrityksille tarkoitetun uuden teknologiakeskuksen rakentamista Finn-Medin alueelle.

JYVÄSKYLÄ

Myös Jyväskylässä Technopoliksen ja yliopiston yhteistyö on tiivistä. Yliopisto on yhtiön merkittävä asiakas, joka toimii neljässä kiinteistössä yhdessä yritysten kanssa. Näin tarjoutuu luonteva tilaisuus tutkimuksen, koulutuksen ja yrityselämän kohtaamiselle. Lisäksi molemmat osapuolet ovat mukana erilaisissa alueen elinkeinoelämää kehittämissä hankkeissa.

Vahvoja aloja Jyväskylässä ovat metsä-, prosessi- ja energiateknologia sekä nano-, tieto- ja viestintäteknologia. Tämä heijastuu Technopoliksen asiakaskunnan rakenteeseen. Jyväskyläläinen erityispiirre on poikkitieteellisyys, mikä näkyy muun muassa ihmistieteiden, kuten psykologian, liikunnan ja terveystieteen, vahvana hyödyntämisinä.

Technopolis suunnittelee Jyväskylässä myös uuden teknologiakeskuksen toteuttamista Korkeakoskenlahden alueelle. Keskuksesta pyritään luomaan aivan uusia käytännön yhteistyömalleja koulutuksen, tutkimuksen ja yritysten välille. Keskinäistä vuorovaikutusta edistetään myös tilajärjestelyjen avulla. Yliopistolla ja ammattikorkeakoululla on Technopoliksen kanssa tilojen vuokraamisesta esisopimukset, jotka vahvistuvat vuokrasopimuksiksi keskuksen suunnittelun edetessä. Sopimusten koh-

teena olevien tilojen suuruus on noin 3 600 neliometriä eli neljäsosa teknologiakeskuksen ensimmäisestä vaiheesta.

LAPPEENRANTA

Lappeenranta tunnetaan ennen kaikkea monipuolisista liiketoimintayhteyksistä Venäjän kanssa, teknillisen yliopiston vahvuuksista ja metsäteollisuudesta. Lappeenranta houkuttelee sekä länsimaaisia että venäläisiä yrityksiä, sillä se sijaitsee EU-kaupungeista lähimpänä Pietaria ja vain parin tunnin etäisyydellä Helsingistä.

Technopolis pyrkii yhdessä kaupungin, yliopiston ja yritysten kanssa entisestään vahvistamaan Lappeenrannan asemaa Venäjän-liiketoiminnan keskuksena. Kaupungin keskustaan keväällä 2008 valmistuvaan Technopolis Cityyn sijoittuu suuri määrä Venäjän-toimintaa palvelevia yrityksiä. Technopolis edistää menestymistä Venäjän markkinoilla myös tarjoamalla toimitiloja ja palveluja yritysten käyttöön Pietarissa sekä osallistumalla Pietarissa sijaitsevan suomalais-venäläisen innovaatiokeskuksen toimintaan.

Metsäteollisuudessa Lappeenrannan ympärillä on alan suurin eurooppalainen keskittymä. Sitä vahvistavat yritysten tutkimuskeskukset, lukuisat asiantuntijayritykset sekä teknillisen yliopiston ja ammattikorkeakoulun opetus ja tutkimus.

Kaupungin keskustaan valmistuvan Technopolis Cityn lisäksi Technopolis toimii Lappeenrannas-

sa yliopiston välittömässä läheisyydessä Skinnarilassa. Alueelle on syntynyt Itä-Suomen johtava tutkimus- ja tuotekehityskeskus muun muassa energia- ja sähkötekniikan, Venäjän talouden ja teknologiaaliiketoiminnan aloille. Asiakaskunnassa on runsaasti energia- ja metsäteknologian, suunnittelupalvelujen ja tietotekniikan osaajia.

Technopolis Cityn toisen rakennusvaiheen suunnittelu ja markkinointi ovat myös jo alkaneet.

KUOPIO

Technopolis ulotti verkostonsa Kuopioon helmikuussa 2008. Tuolloin toteutui lopullisesti yrityskauppa, jolla yhtiö hankki omistukseensa kuopiolaisen Teknologiakeskus Teknia Oy:n. Kuopio lisää entisestään Technopoliksen toiminnan maantieteellistä kattavuutta ja monipuolistaa sen asiakasrakennetta.

Kuopion vahvoja osaamisalueita ovat hyvinvointi, terveydenhuollon teknologia, bioteknologia ja lääkekehitys, elintarvikekehitys ja ravitsemus sekä ympäristöteknologia. Keskeistä myös Kuopiossa kuten muillakin Technopoliksen toimintapaikkakunnilla on yritysten ja yliopiston välinen vuorovaikutus ja siitä syntyvät innovaatiot.

Technopolis tarjoaa Kuopiossa asiakkailleen toimitiloja ja palveluja kolmessa rakennuksessa: Microtekniassa, Biotekniassa ja Innotekniassa. Innoteknian alueen ensimmäinen rakennus, Innoteknia 1 otettiin käyttöön huhtikuussa 2007.



PIETARI

Nopeasti kasvava talous, korkeatasoiset yliopistot, osaavat ihmiset ja jatkuvasti kasvava venäläisten ja kansainvälisten huipputekniikan yritysten määrä antavat hyvän syyn kutsua Pietaria Venäjän Piilaaksoksi. Pietari on myös Venäjän toiseksi ja Euroopan neljänneksi suurin kaupunki.

Technopolis valmistele parhaillaan Pietarissa teknologiakeskuksen toteuttamista Pulkovon lentokentän läheisyyteen. Ensimmäisen rakennusvaiheen koko on 22 000 neliometriä. Täysin valmiina keskus on noin 80 000 neliömetrin suuruinen.

Yhtiö toimii jo nyt Pietarissa nykyaikaisissa ja länsimaiset vaatimukset täyttävissä vuokratiloissa. Lisäksi Technopolis on solminut Stockmannin kanssa sopimuksen, joka koskee Pietariin rakenteilla olevan Nevsky Centre -kauppakeskuksen toimisto-osaa. Sopimuksen mukaan Technopolis vuokraa Stockmannilta kauppakeskuksesta sen valmistuttua noin 4 300 neliömetrin toimisto-osan ja tarjoaa sen tiloja edelleen omien asiakasyritystensä käyttöön.





Tukea yritysten kasvulle ja menestykselle

Technopolis-konsepti yhdistää toimitilat sekä yritys- ja kehityspalvelut

Technopoliksen toiminta-ajatus ja tärkein tehtävä on edistää yhtiön asiakasyritysten kasvua ja menestystä. Tämän tehtävän suorittamiseksi yhtiö on luonut ainutlaatuisen palvelukonseptin, joka on tarkoitettu erityisesti vastaamaan teknologiayritysten ja näitä palvelevien yksiköiden tarpeita. Konsepti yhdistää toimitilat, yrityspalvelut ja kehityspalvelut saumattomaksi ja tehokkaaksi kokonaisuudeksi.

Technopolis on järjestelmällisesti kehittänyt palvelukonseptiaan jo yli neljännesvuosisadan ajan yhteistyössä asiakkaidensa kanssa.

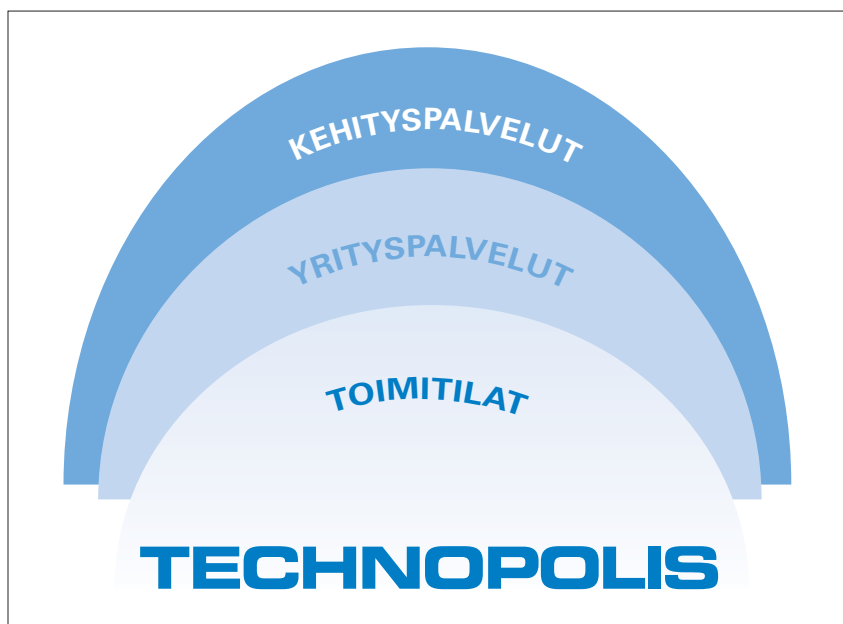
LUOVA TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Technopoliksen teknologiakeskukset tarjoavat asiakasyrityksilleen poikkeuksellisen luovan ja dynaamisen toimintaympäristön. Yritysten sekä tutkimus- ja koulutuslaitosten kohtauspaikkoina teknologiakeskukset muodostavat innovatiivisia yhteisöjä. Keskukset ovat myös vilkkaassa vuorovaikutuksessa ympäristönsä kanssa.

Teknologiakeskuksissa asiakkaiden käytössä ovat nykyaikaiset ja korkeatasoiset toimitilat. Teknologiakeskukset sijaitsevat Suomen keskeisimmillä huipputekniikan paikkakunnilla: Oulun seudulla, pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Kuopiossa. Lisäksi Technopolis toimii Pietarissa Venäjällä.

MONIPUOLISET YRITYSPALVELUT

Technopoliksen laadukkaat ja monipuoliset yrityspalvelut on tarkoitettu yhtiön asiakasyrityksille ja niiden henkilökunnalle. Palvelut parantavat yritys-



ten kustannustehokkuutta ja lisäävät niiden toiminnan joustavuutta. Tämän ansiosta yritykset pystyvät keskittymään ydintoimintaansa ja jättämään muun Technopoliksen hoidettavaksi.

Palvelujen toteuttamisesta vastaavat Technopolis ja sen huolella valitut yhteistyökumppanit.

KILPAILUKYKYÄ KEHITYSPALVELUILLA

Kehityspalvelut puolestaan parantavat Technopoliksen asiakasyritysten kilpailukykyä ja valmiuksia menestyä kansainvälisillä markkinoilla – olivatpa siten kysymyksessä aloittavat ja vahvaa kasvua haavevat yritykset tai jo kansainvälisillä markkinoilla toimivat kärkiyhtiöt.

Tytärtyhtiönsä Technopolis Ventures Oy:n kautta Technopolis tarjoaa huippuluokan yrityskehitys- ja hautomopalveluja. Lisäksi yhtiö toteuttaa erilaisia alueellisia vetovoimaohjelmia ja harjoittaa teknologiakeskuskuulointia sekä siihen liittyvää suunnittelua ja koulutusta.



Nykyaikaiset toimitilat, parhaat sijainnit

Teknologiakeskukset tarjoavat toimintaa tehostavat tilat

Laaja ja monipuolinen Technopoliksen teknologiakeskusten verkosto antaa yhtiön asiakasyrityksille mahdollisuuden valita käyttöönsä liiketoimintaansa tehokkaimmin tukevat toimitilat.

Teknologiakeskukset sijaitsevat Suomen keskeisillä huipputekniikan paikkakunnilla: Oulun alueella, pääkaupunkiseudulla, Tampereella, Jyväskylässä, Lappeenrannassa ja Kuopiossa. Lisäksi Technopolis toimii Pietarissa Venäjällä.

Verkosto on edelleen laajenemassa. Helsingin keskustaan Ruoholahteen valmistuu uusi teknologiakeskus vuoden 2008 aikana. Lisäksi yhtiöllä on meneillään useita laajennushankkeita nykyisillä toimintapaikkakunnillaan.

LUONNE JA SIJAINTI VAIHTOLEVAT

Technopoliksen teknologiakeskusten luonne ja sijainti vaihtelevat. Osa niistä tarjoaa poikkeuksellisen hyvät edellytykset yritysten ja korkeakoulujen väliselle yhteistyölle. Toiset keskukset ovat puolestaan erityisen sopivia sellaisille yrityksille, joille lentokentän läheisyys ja nopea saavutettavuus ovat tärkeitä. Myös muun muassa sijaintia kaupungin keskustassa arvostaville löytyy omat vaihtoehdot.

Teknologiakeskukset sopivat yhtä hyvin muutama ihmisen pienyrityksille kuin tuhansien työntekijöiden pääkontoreillekin. Keskuksissa on tarjolla tiloja niin toimisto-, tuotekehitys- kuin tuotantokäyttöönkin. Tilat on erityisesti suunniteltu teknologiayritysten ja niitä palvelevien yritysten vaatimusten mukaisiksi.

NYKYAIKAISET JA MUUNNELTAVAT TILAT

Asiakasyritysten käytössä ovat nykyaikaiset, korkeatasoiset ja helposti muunnettavat toimitilat. Kun yritysten kasvustrategiat ja suunnitelmat ovat tiedossa, pystyy Technopolis joustavasti tarjoamaan asiakkailleen oikeanlaisia tiloja, sillä niiden pienentäminen, suurentaminen ja muokkaaminen käy nopeasti ja kustannustehokkaasti. Tilat vastaavat aina tarkalleen asiakkaiden tarpeita.

Tilojen käytön tehokkuutta lisäävät toimivat yhteiskäyttötilat ja viihtymiskeskukset.

HUOMIO YMPÄRISTÖYSTÄVÄLLISYYTEEN

Technopolis kiinnittää myös kasvavaa huomiota teknologiakeskustensa toiminnan ympäristöystävällisyyteen sekä energiatehokkuuteen. Tässä se käyttää hyväkseen alan uudenaikaisinta tekniikkaa.

Mahdollisuus keskittyä ydintoimintaan

Yrityspalvelut lisäävät asiakasyritysten kilpailukykyä

Technopoliksen teknologiakeskuksissa toimivien yritysten käytettävissä ovat monipuoliset ja laadukkaat yrityspalvelut. Ne parantavat yritysten kilpailukykyä ja antavat niille mahdollisuuden keskittyä omaan ydintoimintaansa.

Technopoliksen yrityspalvelujen tarkoitus on vapauttaa yhtiön asiakasyritykset keskittymään ydintoimintaansa. Kaiken muun hoitavat tarvittaessa Technopolis ja sen yhteistyökumppanit. Palveluissa on luonnollisesti otettu huomioon myös kansainvälisesti toimivien yritysten tarpeet.

Yrityspalvelujen käyttö on kustannustehokasta, sillä Technopoliksen laaja toiminta varmistaa toimintojen mittakaavaedut. Asiakasyritykset voivat myös valita käyttöönsä aina tarkalleen haluamansa palvelut.

LAADUKKAAT TIETOLIKENNELPALVELUT

Erityisesti Technopolis on kehittänyt tietoliikennepalvelujaan. Ne ovat uusimman teknologian mukaiset ja ottavat huomioon globaalisti toimivien asiakasyritystensä tarpeet. Teknologiakeskusten välillä on myös korkeatasoiset videoneuvotteluyhteydet.

Lisäksi yrityksillä on keskuksissa käytössään muun muassa aula-, toimisto-, sihteeri-, posti-, toimistosiiivous- ja kalustevuokrauspalvelut. Yrityspalveluihin kuuluvat myös kiinteistöjen kokonaisvaltainen johtaminen ja hoitaminen. Kaikissa yhtiön kohteissa on kiinteistöpalvelujen hallintaohjelma Infospace, joka sisältää muun muassa eService-osion. Sen avulla tehdään, välitetään ja



Osaaminen muuttuu menestystuotteiksi

Kehityspalvelut vievät kansainvälisille markkinoille

vastaanotetaan palvelupyynnöt ja vikailmoitukset sekä seurataan niiden tilannetta.

RUNSAASTI ASIAANTUNTIJAPALVELUJA

Teknologiakeskuksissa toimii myös suuri joukko eri alojen asiantuntijayrityksiä, jotka tarjoavat muiden yritysten käyttöön muun muassa asianajo-, tilitoimisto-, patentti-, käännös- ja viestintäpalveluja.

Asiakasyritysten käytössä on myös Technopoliksen rakentama yhteistyökumppaneiden verkosto. Yhtiö hyväksyy verkostoon hyväksi ja luotettaviksi arvioimiaan yrityksiä, joiden toiminnan laatuun se itse luottaa. Useat kymmenet kumppaniyritykset kattavat suuren joukon eri asiantuntija- ja palvelualoja.

PAREMPAA TYÖVIIHTYVYYTTÄ

Technopolis pyrkii kohentamaan asiakasyritystensä henkilökunnan työviihtyvyyttä sekä lisäämään henkilöstön tehokkuutta ja yritysten vetovoimaa. Monessa teknologiakeskuksessa onkin monipuolinen valikoima yritysten henkilökunnalle suunnattuja palveluja kuten henkilöstöravintolat, työterveyshuolto, hammaslääkäri, pesulapalvelu, päiväkotit, kuntosali, parturi-kampaamo, matkatoimisto ja fysikaalinen hoito.

Technopoliksen kehityspalvelujen tärkein tehtävä on kohentaa yritysten kilpailukykyä ja valmiuksia toimia kansainvälisillä markkinoilla. Erityisesti ne auttavat teknologia-aloita innovaatioita ja yrityksiä kehittämään menestystarinoiksi.

Merkittävin kehityspalvelujen toteuttaja on Technopolis-konserniin kuuluva Technopolis Ventures Oy – Suomen suurin yrityskehitys- ja hautomoketju. Sen tavoitteena on löytää parhaat teknologiaosaamiseen pohjautuvat ideat ja muuttaa ne kansainvälisiksi menestystuotteiksi. Se auttaa arvioimaan tuoteideoita, valmentaa ja opastaa yrittäjiä järjestelmällisellä tavalla, kanavoi rahoitusta, tarjoaa verkostointipalveluja ja tukee kaikin tavoin ideoiden menestyksellistä kaupallistamista.

Lisäksi Technopolis on vähemmistöosakkaana Oulu Innovation Oy:ssä, Lappeenranta Innovation Oy:ssä ja Jyväskylä Innovation Oy:ssä, jotka muun muassa toteuttavat erilaisia alueellisia kehittämis- ja vetovoimaohjelmia. Ohjelmilla pyritään muun muassa lisäämään alueiden kilpailukykyä ja kiinnostavuutta yritysten sijaintipaikkana.

KONSULTOINTIA JA KOULUTUSTA

Technopolis tarjoaa lisäksi teknologiakeskus konsultointia sekä tähän liittyvää koulutusta. Tavoitteena

on tukea uusien teknologiakeskusten perustamista ja kehittää jo olemassa olevien toimintaa. Konsultointitoiminnan asiakkaita ovat teknologiakeskusten lisäksi valtiolliset ja alueelliset organisaatiot sekä kaupungit ja yritykset. Konsultointiyksikön päämarkkina-alueena ovat Eurooppa ja Venäjä, mutta sillä on merkittäviä hankkeita myös muualla.

Varsinaisten kehityspalvelujen lisäksi Technopoliksen teknologiakeskuksissa on yrityksille tarjolla kattavasti muutakin tukea. Keskuksissa toimii suuri määrä eri alojen asiantuntijayrityksiä, joiden palvelut ovat kätevästi muiden yritysten saavutettavissa.

TUOTTAVAA VERKOTTUMISTA

Tärkeä merkitys on myös teknologiakeskuksissa päivittäin tapahtuvalla epävirallisella verkottumisella ja ajatusten vaihdolla eri alojen ja yritysten ihmisten tavatessa toisiaan erilaisissa yhteyksissä. Yritysten, koulutuksen ja tutkimuksen keskityminä teknologiakeskukset luovat otollisen alustan luovalle vuorovaikutukselle ja yhteistyölle.



Yhtiön johto ja hallinto

HALLITUS

Timo Parmasuo, ins., syntynyt 1950, on toiminut yhtiön hallituksen puheenjohtajana kevästä 2007 alkaen ja hallituksen jäsenenä vuodesta 2003 alkaen. Hän on Meconet Oy:n ja Meconet Baltic AS:n hallituksen puheenjohtaja ja toiminut aiemmin mm. Oy Teräsjousen toimitusjohtajana ja hallituksen puheenjohtajana. Hän on Finpro ry:n, Space Economy Furniture Oy:n, Teknologiateollisuuden 100-vuotissäätiön ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton (TT) -säätiön hallituksen jäsen sekä Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarisen hallituksen varajäsen. Hänellä oli 31.12.2007 2 846 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 Palvelusäätiön hallituksen puheenjohtaja sekä Oulun yliopiston tukisäätiön ja Suomen Satamaliitto ry:n hallituksen jäsen. Hänellä oli 31.12.2007 1 856 Technopolis Oyj:n osaketta.

Pekka Korhonen, OTK, TK, syntynyt 1952, on toiminut hallituksen jäsenenä kevästä 2007 alkaen. Hän on OP-Eläkekassan ja OP-Eläkesäätiön toimitusjohtaja ja toiminut aiemmin mm. OP-Eläkesäätiön sijoituspäällikkönä. Hän on Castra Oy Ab:n, Eläkesäätiöyhdistys ry:n, Kalliolan Kannatusyhdistys ry:n, Kalliolan Senioripalvelusäätiön, OP-Asuntoluottopankki Oyj:n, S-Asunnot Oy:n, Suomen Metsäsijoitus Oy:n, Tornator Oy:n, Tornator Timberland Oy:n, Vuosselinmaa Oy:n ja Ylläksen Laavu Oy:n hallituksen jäsen sekä Maatalouskoneiden Tutkimussäätiön asiamies. Hänellä oli 31.12.2007 1 547 Technopolis Oyj:n osaketta.



Technopolis Oyj:n hallitus 31.12.2007. Vasemmalta: Timo Parmasuo ja Matti Pennanen (istumassa), Juha Yli-Rajala, Pekka Korhonen ja Erkki Veikkolainen.



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. Elektrobitt Group Oy:n varatoimitusjohtajana ja liiketoimintajohtajana, Elektrobitt Oy:n toimitusjohtajana, liiketoiminnan kehitysjohtajana ja liiketoimintajohtajana. Hän on Elcoflex Oy:n ja Kodinkone Markus Oy:n hallituksen puheenjohtaja sekä Aplicom Oy:n, Elcoflex (Suzhou) Co. Ltd:n, Maustaja Oy:n, Mecanova Oy:n, Mecapinta Oy:n, Newtest Oy:n, Proventia Group Oy:n ja Sijoitus Kapteeni Oy:n hallituksen jäsen. Hänellä oli 31.12.2007 16 947 Technopolis Oy: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 Finn-Medi Tutkimus Oy:n, Tor, Joe ja Pentti Borgin Säätiön ja Yhteishotelli Oy:n hallituksen jäsen. Hänellä oli 31.12.2007 1 547 Technopolis Oy:n osaketta.

Kaikki hallituksen jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia.

Hallitus on kokoontunut vuoden 2007 aikana 16 kertaa. Keskimääräinen kokousten osallistumisprosentti on ollut 95. Hallituksen palkat ja kokouspalkkiot vuodelta 2007 ovat yhteensä 216 380 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 seuraaja-suunnitelmasta, merkittävistä investoinneista ja omaisuuden myynneistä, tehdä voitonjakoehdotus yhtiökokoukselle sekä seurata yhtiön taloutta ja riskiasemaa. Hallitus arvioi vuosittain omaa työtään ja sen tuloksellisuutta.

TOIMITUSJOHTAJA

Pertti Huuskonen, DI, MKT, eMBA, syntynyt 1956, on toiminut emoyhtiö Technopolis Oy:n toimitusjohtajana vuodesta 1985 lähtien. Hän on konsernin johtoryhmän puheenjohtaja. Aiemmin hän on toiminut toimitusjohtajana perustamassaan koneautomaatioalan yrityksessä Vakote Oy. Hän on Finpro ry:n hallintoneuvoston jäsen ja Detection Technology Oy:n hallituksen jäsen.

Toimitusjohtajalle on vuonna 2007 maksettu peruspalkkaa luontoisetuineen 242 111 euroa sekä vuosibonusina 79 610 euroa. Toimitusjohtajan yksilöllisen eläkevakuutuksen maksut vuonna 2007 olivat 6 048 euroa. Toimitusjohtajalla oli 31.12.2007 61 800 Technopolis Oy:n osaketta ja 265 000 optio-oikeutta vuoden 2005 optio-ohjelmasta ja 170 000 optio-oikeutta vuoden 2007 optio-ohjelmasta. Toimitusjohtajan työsopimuksen irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 18 kuukautta.

JOHTORYHMÄ

Pertti Huuskonen, toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja.

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

Hannu Eronen, rak.ins., syntynyt 1959, toimii Kuopion liiketoimintayksikön johtajana. Hän on toiminut konsernissa helmikuusta 2008 lähtien. Aiemmin hän toimi Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n kiinteistöpäällikkönä, NCC Rakennus Oy:n ja Oy Juva Engineering Ltd:n projektipäällikkönä.

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

Markku Hokkanen, DI, syntynyt 1967, toimii Lappeenrannan liiketoimintayksikön johtajana. Hän on toiminut konsernissa vuodesta 2005 lähtien. Aiemmin hän toimi mm. Technopolis Ventures Kareltek Oy:n toimitusjohtajana, Teknologiakeskus Kareltek Oy:n projektipäällikkönä ja SecGo Group Oy:n johtotehtävissä.

Martti Launonen, TKT, syntynyt 1953, toimii konsultointiyksikön johtajana. Hän on toiminut konsernissa vuodesta 1999 lähtien. Aiemmin hän toimi mm. POHTOn johtajana liikkeenjohdon ja organisaatioiden kehittämistehtävissä.

Jarkko Ojala, KTM, syntynyt 1973, toimii talousjohtajana. Hän on toiminut konsernissa toukuusta 2007 lähtien. Aiemmin hän toimi mm. PKC Eesti As:n toimitusjohtajana ja PKC Cables do Brasil Ltda:n controller/talousjohtajana.

Seppo Selmgren, Dip.EMC, syntynyt 1965, toimii Oulun liiketoimintayksikön johtajana. Hän on ollut konsernissa vuodesta 1997 lähtien. Aiem-



min hän toimi mm. Kylpylähotelli Edenin markkinoituspäällikkönä.

Keith Silverang, BA, MBA, syntynyt 1961, toimii pääkaupunkiseudun liiketoimintayksikön johtajana. Hänelle raportoivat lisäksi Technopolis Ventures Oy:n toimitusjohtaja ja konsultointiyksikön johtaja. 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.

Reijo Tauriainen, FM, syntynyt 1956, toimii Muu Suomi -johtajana. 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 määräysvalta-yhteisöjensä omistamia osakkeita oli 31.12.2007 yhteensä 100 203 kappaletta eli 0,23 % koko osakekannasta.

Johtoryhmän jäsenillä oli 31.12.2007 yhteensä 75 460 Technopolis Oyj:n osaketta, yhteensä 576 000 optio-oikeutta vuoden 2005 optio-ohjelmasta ja yhteensä 405 000 optio-oikeutta vuoden 2007 optio-ohjelmasta.

HENKILÖKUNNAN KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Yhtiön johdolle ja henkilöstölle voidaan maksaa yhtiön tulokseen ja henkilökohtaiseen suorituk-

seen perustuvia palkkioita. Jos kannustimena käytetään osakkeita tai niiden merkintään oikeutettavia 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 2007 aikana maksettu tilintarkastuspalkkioita 15 061 euroa ja muita palkkioita 93 994 euroa.

Yhtiöjärjestyksen mukaan Technopolis Oyj:llä on yksi yhtiökokouksen valitsema tilintarkastaja. Sekä tilintarkastajan että mahdollisen varatilintarkastajan tulee olla Keskuskauppamarin hyväksymiä tilintarkastajia tai tilintarkastusyhteisöjä. Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Hallitus pitää keran 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 päättämään siten, ettei saman vuoden aikana ole päätymässä useita merkittäviä sopimuksia.

Riskien hallinnasta kerrotaan myös hallituksen toimintakertomuksessa sivuilla 18 - 19.

Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.2007

Pääkohdat vuodelta 2007 verrattuna edelliseen vuoteen

- liikevaihto kohosi 56,9 milj. euroon (44,8 milj. euroa), jossa kasvua 26,9 %
- käyttökate kohosi 28,6 milj. euroon (22,7 milj. euroa), jossa kasvua 26,1 %
- liikevoitto oli 42,6 milj. euroa (38,2 milj. euroa), luku sisältää 14,6 milj. euroa (16,1 milj. euroa) sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta
- tulos/osake oli 0,58 euroa (0,63 euroa)
- hallituksen osingonjakoehdotus on 0,15 euroa/osake (0,14 euroa/osake)

Yleistä

Technopolis Oyj on yritysten lukumäärällä mitattuna Euroopan suurimpia teknologiakeskuksia. Konserni on Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yhtiö, jonka palvelukokonaisuudessa yhdistyvät yritys- ja kehityspalvelut nykyaikaisiin toimitiloihin. Technopoliksella on toiminnassa tai rakenteilla toimintaympäristöjä Espoossa, Helsingissä, Jyväskylässä, Lappeenrannassa, Oulussa, Tampereella ja Vantaalla sekä Pietarissa Venäjällä. Konsernin teknologiakeskuksissa työskentelee noin 13 000 ihmistä ja noin 1 000 yritystä ja yhteisöä.

Vuonna 2007 Technopolis jatkoi kasvustrategiansa toteuttamista hankkimalla omistukseensa uusia kiinteistöjä ja investoimalla olemassa oleviin teknologiakeskuksiinsa. Merkittävä hankinta oli Kiinteistö Oy Innopoli II:n ostaminen 54,2 milj. eurolla elokuussa. Kiinteistökaupan myötä Technopoliksen vuokrattavien neliöiden kokonaisuus Espoon Otaniemessä miltei kaksinkertaistui. Vuoden lopussa konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli yhteensä 468,8 milj. euroa (392,2 milj. euroa). Konsernin sijoituskiinteistöjen käypää arvoa nostivat investointien ja hankintojen lisäksi nettotuottovaatimusten lasku ja vuokraustoiminnan muutokset.

Vuoden aikana konserni käynnisti useita teknologiakeskushankkeita toiminta-alueillaan. Merkittävä toiminnan laajentumiseen liittyvä tapahtuma oli marraskuussa allekirjoitettu esisopimus Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n ostamisesta. Kaupan on tarkoitus toteutua viimeistään helmikuussa 2008 ja sen kokonaisarvo on noin 67,3 milj. euroa.

Huipputeknologian toimintaympäristöjen kysyntä Technopoliksen toiminta-alueilla kehittyi suotuisasti ja konsernin taloudellinen vuokrausaste nousi vuonna 2007. Katsauskauden lopussa konsernin taloudellinen vuokrausaste oli 96,8 % (94,4 %). Konsernin toiminta-alueilla pääkaupunkiseudulla, Jyväskylässä ja Oulussa laadukkaiden toimitilojen kysyntä jatkui hyvänä ja taloudelliset vuokrausasteet nousivat. Tampereella nykyaikaisen toimitilojen kysyntä ja taloudellinen vuokrausaste säilyi hyvällä tasolla. Lappeenrannassa konsernin toimitilojen kysyntä pysyi tyydyttävällä tasolla ja ydinkeskustan uuden kohteen kysyntä oli hyvää.

Liiketoiminta

Konsernin kauden liikevaihto oli 56,9 milj. euroa (44,8 milj. euroa vuonna 2006), jossa oli kasvua 26,9 %. Vuoden käyttökate oli 28,6 milj. euroa (22,7 milj. euroa),

jossa kasvua 26,1 %. Tilikauden liikevoitto oli 42,6 milj. euroa (38,2 milj. euroa). Tilikauden voitto ennen veroja oli 32,9 milj. euroa (33,0 milj. euroa). Konsernin nettorahoituskulut olivat 9,7 milj. euroa (5,2 milj. euroa). Tulos/osake oli 0,58 euroa (0,63 euroa). Technopoliksen hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että vuodelta 2007 maksetaan osinkoa 0,15 euroa osakkeelta. Ehdotuksen mukainen osinkojen määrä on 6,6 milj. euroa (5,7 milj. euroa), jossa on kasvua 16,6 %.

Taseen loppusumma oli 534,2 milj. euroa (431,4 milj. euroa), missä oli kasvua 23,8 %. Konsernin omavaraisuusaste vuoden lopussa oli 39,0 % (38,5 %).

Konsernin sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli vuoden lopussa 468,8 milj. euroa (392,2 milj. euroa). Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutos johtui ostettujen ja valmistuneiden kiinteistöjen käypien arvojen vaikutuksesta, markkinoiden tuottovaatimusten alentumisesta, tulevaisuuden tuottojen ja ajanmukaistamiskulujen muutoksista, koko kauden omistettujen kiinteistöjen arvonmuutoksesta ja kaudella erillisyyhtiöihin kirjatusta hankintamenon lisäyksistä. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen tulosvaikutus kaudella oli 14,6 milj. euroa (16,1 milj. euroa).

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 366 045 kerrosneliometriä (348 415 kerrosneliometriä). Konsernin keskimääräinen taloudellinen vuokrausaste kauden lopussa oli 96,8 % (94,4 %). Taloudellinen vuokrausaste kuvaa kiinteistöistä saatujen vuokratuottojen prosentuaalista osuutta vuokrattujen tilojen vuokran ja vapaana olevien tilojen arvioidun markkinavuokran yhteismäärästä. Konsernin vuokrasopimuskanta oli kauden lopussa 111,0 milj. euroa (121,1 milj. euroa).

Konsernirakenne

Technopolis-konserniin kuuluu emoyhtiö Technopolis Oyj, jolla on toimintaa Espoossa, Jyväskylässä, Lappeenrannassa, Oulussa, Tampereella ja Vantaalla, ja sen tytäryhtiöt Innopoli Oy Espoossa (omistusosuus 100 %), Kiinteistö Oy Innopoli II Espoossa (100 %) ja muita tytäryhtiöitä.

Konserni on toteuttanut seuraavien konsernin tytäryhtiöiden sulauttamisen emoyhtiöihinsä: Technopolis JSP Oy, Technopolis JSPF Oy, Technopolis Kareltek Oy, Technopolis TSP Oy, Kiinteistö Oy Hermia Kymppi, Kiinteistö- ja Sijoitusyhtiö Joreco Oy, Kiinteistöosakeyhtiö Teknologiantie 11, Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat, Kiinteistö Oy Oulun Moderava, Kiinteistö Oy Oulun Mediaani ja Medipolis Oy. Sulautumisten tarkoituksena on lisätä konsernin toiminnan kustannustehokkuutta sekä yksinkertaistaa ja keventää konsernin hallintoa.

Emoyhtiöllä on vähemmistöosuus osakkuusyhtiöissä Kiinteistö Oy Hermia (49,3 %), Technocenter Kempele Oy (48,5 %), Iin Micropolis Oy (25,7 %), Jyväskylä 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 Kareltek Oy Lappeenrannassa (100 %),

Technopolis Ventures JSP Oy Jyväskylässä (100 %), Technopolis Ventures Oulutech Oy Oulussa (70 %) ja Technopolis Ventures Professia Oy Tampereella (50,1 %). Lisäksi Technopolis Ventures Oy omistaa Otaniemen kehitys Oy:stä 25 %.

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

Merkittävimmät investoinnit ja kehityshankkeet

Hermia 12 -kiinteistön rakennuttaminen Tampereella päätettiin käynnistää helmikuussa. Hankkeen kustannusarvio on 9 milj. euroa ja bruttoala 8 600 neliometriä, johon sisältyy 115 paikan autotalli. Rakennuksesta on vuokrattu 97 %. Rakennus on kooltaan noin 5 000 kerrosneliometriä ja se valmistuu helmikuussa 2008.

Oulun kaupungin ja Pohjois-Pohjanmaan Sairaanhoidopiirin kanssa päästiin helmikuussa neuvottelutulokseen Medipolis Oy:n osakkeiden, yhteensä 19 250 kpl, hankinnasta. Mainittujen tahojen ja vähemmistöosakkaiden kanssa tehtyjen kauppajen jälkeen Technopolis omistaa kokonaan Medipolis Oy:n. Osakkeiden hankintahinta oli yhteensä 3,7 milj. euroa.

Helsingin kaupungin Ruoholahteen rakettuvan teknologiakeskuksen ensimmäisen vaiheen toteuttaminen käynnistettiin toukokuussa. Kohde on kooltaan 6 600 kerrosneliometriä ja kustannusarvio runsaat 20 milj. euroa pysäköinti- ja tonttikuluineen. Rakennuksesta on vuokrattu 47 %. Ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan elokuussa 2008.

Lappeenranta City -hankkeen ensimmäisen vaiheen toteuttaminen aloitettiin toukokuussa. Kohteen koko on 3 150 kerrosneliometriä ja kustannusarvio noin 6,5 miljoonaa euroa. Rakennuksesta on vuokrattu 89 %. Rakennus on suunnitelmien mukaan valmis huhtikuun lopussa 2008.

Tampereen ydinkeskustaan yliopiston viereen ryhdyttiin suunnittelemaan teknologiakeskusta keväällä. Tampereen kaupunginhallitus hyväksyi 4.6.2007 pitämässään kokouksessaan Technopoliksen tonttivarauspyynnön, joka mahdollistaa 30 000 kerrosneliometrin rakennusoikeuden omaavan tontin varaimisen Technopolikselle uuden teknologiakeskuksen toteuttamista varten.

Oulun Kontinkankaan teknologiakeskuksen kolmannen ja neljännen vaiheen toteuttaminen käynnistettiin kesäkuussa. Kolmannen vaiheen koko on 3 500 bruttoneliometriä ja investointi noin 5 milj. euroa. Kolmannelta vaiheesta on vuokrattu 84 %. Sen arvioitu valmistumisaika on elokuu 2008. Neljännen vaiheen koko on 4 290 bruttoneliometriä ja investointi noin 7,5 milj. euroa. Sen arvioitu valmistumisaika on syyskuu 2008. Neljännessä vaiheesta on vuokrattu yhteensä 98 %.

Kiinteistö Oy Innopoli II:n koko osakkeiden ostamista koskeva kauppakirja Espoon kaupungin, Keskinäisen eläkevakuutusyhtiö Eteran ja Suomen itsenäisyyden juhlarahaston kanssa allekirjoitettiin 15.8.2007. Kauppahinta oli 54,2 miljoonaa euroa. Kauppahinnasta 19,4 % maksettiin Technopolis Oy:n uusilla osakkeilla ja loput rahana. Kiinteistö Oy Innopoli II koostuu 20 625 kerrosneliometrin rakennuksesta ja yhtiön omistamasta 1,9 hehtaarin tontista Espoon Otaniemessä. Kiinteistö on valmistunut vuonna 2002.

Helsinki-Vantaan teknologiakeskuksen viidennen rakennusvaiheen toteuttaminen käynnistettiin syyskuussa. Kohteen koko on noin 6 700 bruttoneliometriä ja investointi vajaat 15 milj. euroa. Viidennen vaiheen arvioidaan valmistuvan loppusyksyllä 2008.

Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n ostamista koskeva esisopimus allekirjoitettiin Kuopion kaupungin kanssa 5.11.2007. Kaupan kohteena on 99,8 % Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy:n osakkeista. Kauppahinta on 18,1 milj. euroa yhtiön 30.9.2007 nettovelka-aseman perusteella. Yhtiön nettovelat olivat 30.9.2007 49,2 milj. euroa. Mikäli nettovelka-asema muuttuu ennen kaupan toteutumista, kauppahintaa muutetaan vastaavasti. Kauppahinta maksetaan rahana.

Kaupan lopullinen toteutuminen edellyttää mm., että Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyy esisopimuksessa tarkoitetun osakekaupan, että

kaupunginhallitus hyväksyy lopullisen kauppakirjan ja että Technopoliksen teettämässä due diligence -tarkastuksissa tai muutoin ei ilmene sellaisia olennaisia seikkoja, jotka estäisivät kaupan toteuttamisen. Kuopion kaupunginvaltuusto hyväksyi esisopimuksessa tarkoitetun osakekaupan kokouksessaan 19.11.2007.

Kuopion Teknologiakeskus Teknia Oy koostuu kolmesta ajanmukaisesta kiinteistöyhtiöstä, joissa on yhteensä 47 860 vuokrattavaa neliötä. Teknian tiloissa toimii 148 yritystä tai yhteisöä ja noin 2 500 työntekijää. Teknian tilojen nettovuokratuotto syyskuun lopun tilanteessa oli 7,9 %. Saatujen tietojen mukaan vuonna 2007 konsernin liikevaihdon ennustetaan olevan 7,2 milj. euroa ja käyttökateen 3,4 milj. euroa. Konsernin vuodelle 2008 budjetoitu liikevaihto on saatujen tietojen mukaan 7,4 milj. euroa ja käyttökate 4,4 milj. euroa.

Jyväskylään Korkeakoskenlahden alueelle sijoittuvan teknologiakeskuksen toteuttaminen eteni joulukuussa, kun keskusta koskeva arkkitehtikilpailu ratkesi. Alueelle on mahdollisuus toteuttaa noin 40 000 neliometrin suuruinen teknologiakeskus ja sen toteuttamisen aloittamiseen tähdätään vuonna 2009.

Stockmann Oyj Abp:n kanssa allekirjoitettiin kesäkuussa sopimus, jolla Technopolis vuokraa noin 4 300 neliometrin toimisto-osan rakenteilla olevasta Nevsky Centre -kauppakeskuksesta Pietarissa edelleen vuokrattavaksi asiakasyrityksilleen. Kauppakeskus sijaitsee Pietarin kaupungin pääkadulla Nevski Prospektilla. Stockmannin lokakuussa julkistaman tiedon mukaan tavoitteena on avata tavaratalo ja liikekeskus vuoden 2009 loppuun mennessä.

Pietarin Pulkovon teknologiakeskuksen aluesuunnitelman arvioidaan valmistuvan vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen aikana. Noin 22 000 bruttoneliometrin suuruisen ensimmäisen vaiheen rakentamisedellytysten arvioidaan muodostuvan vuoden 2008 ensimmäisen vuosipuoliskon aikana.

Technopolis ja pietarilainen Petersburg Technopark OJSC solmivat joulukuussa yhteistyösopimuksen koskien Pietariin rakennettavaksi suunniteltua teknologiakeskusta. Valmisteilla olevan keskuksen toiminta pohjautuisi läheiseen toimintaan televiestintään erikoistuneen pietarilaisen Bonch-Bruевич-yliopiston kanssa.

Technopolis on aloittanut esiselvitykset teknologiakeskustoiminnan käynnistämismahdollisuuksista Moskovan alueella. Aiesopimus yhteistyöstä solmittiin Moskovan kaupungin kanssa lokakuussa.

Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Kehityksen vahvistamiseksi yhtiön tarkoituksena on uudistaa hallitusta ja operatiivista organisaatiota sekä käynnistää tähän liittyvä uuden toimitusjohtajan valintaprosessi.

Technopolis Oyj:n hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja ovat yhtiön hallituksen päätösten ja yhtiön corporate governance -ohjeiden mukaisesti selvittäneet yhdessä yhtiön suurimpien osakkeenomistajien kanssa yhtiön hallituksen tulevaa kokoonpanoa ja tähän liittyvää uuden toimitusjohtajan valintaa. Alla kuvatut hallitusmuutokset tarkoitus esittää päätettäväksi Technopoliksen varsinaisessa yhtiökokouksessa, joka pidetään maaliskuun 27. päivänä 2008.

Yhtiön viisi suurinta osakkeenomistajaryhmittymää, joista kaksi on ulkomaista ja kolme kotimaista tahoa edustaen noin 28,1 % yhtiön osakkeista, ovat ilmoittaneet kannattavansa ehdotettuja muutoksia. Muutosten myötä yhtiön Venäjä- ja rahoitusosaaminen lisääntyy merkittävästi ja yhtiössä oleva huomattava teknologiakeskus-tietotaito vahvistaa yhä paremmin yhtiön kasvua.

Yhtiökokoukselle on tarkoitus esittää, että Technopoliksen nykyinen toimitusjohtaja Pertti Huuskonen siirtyy yhtiön päätoimiseksi hallituksen puheenjohtajaksi. Siirtyminen tapahtuu alkusyksyllä 2008 uuden toimitusjohtajan aloittaessa yhtiössä. Uuden toimitusjohtajan rekrytoimiseksi asetetaan nimitysvaliokunta, johon kuuluvat nykyinen hallituksen puheenjohtaja Timo Parmasuo, varapuheenjohtaja Matti Pennanen ja toimitusjohtaja Pertti Huuskonen.

Hallituksen uusiksi jäseniksi on yhtiökokouksessa tarkoitus esittää Stockmann-konsernin ulkomaantoimintojen kehitysjohtaja Jussi Kuutsaa ja OKO Pankki Oyj:n varatoimitusjohtaja Timo Ritakalliota. Lisäksi yhtiökokoukselle on tarkoitus esittää, että hallituksessa jatkavat Timo Parmasuo (hallituksen puheenjohtajan vaihdokseen saakka), Matti Pennanen, Erkki Veikkolainen ja Juha Yli-Rajala.

Yhtiön hallitus on lisäksi päättänyt muuttaa Technopoliksen operatiivisen organisaation käsittämään kolme tulosyksikköä: Pääkaupunkiseutu, Muu Suomi ja Venäjä. Pääkaupunkiseudun yksikön johtajana toimii Keith Silverang, Muun Suomen yksikön johtajana Reijo Tauriainen ja Venäjän yksikön johtajana Peter Coachman. Konsernin organisaatiossa on lisäksi matriisitoimintoja konsernin kiinteistökehityksen, markkinoinnin ja myynnin sekä palvelukonseptin toteuttamiseksi. Konsernin Konsultoinnin yksikkö ja yrityskehitys-yhtiö Technopolis Ventures Oy raportoivat Keith Silverangille. Yhtiön talousjohtajana toimii edelleen Jarkko Ojala. Technopolis-konsernin johtoryhmän kokoonpano säilyy entisellään.

Technopolis hankki omistukseensa Tampereen kaupungilta noin 3 950 neliömetrin suuruisen tontin Tampereen yliopiston vierestä Kalevantien ja Kanslerinrinteen kulmasta. Tonttikauppa allekirjoitettiin 3.1.2008 ja Tampereen kaupunginvaltuusto hyväksyi tonttikaupan kokouksessaan 23.1.2008. Kauppahinta oli 480 euroa/rakennusoikeusneliometri eli yhteensä noin 5,6 milj. euroa. Technopoliksen tavoitteena on käynnistää Tampereen ydinkestävän teknologiateollisuuden toteuttaminen tämän vuoden kuluessa.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Technopolis toteutti vuoden aikana onnistuneesti kaksi institutionaalille sijoittajille suunnattua osakeantia, joiden tarkoituksena oli yhtiön investointisuunnitelman mukaisten investointien rahoittaminen, yhtiön kasvun varmistaminen ja yhtiön omavaraisuusasteen ylläpitäminen. Näiden lisäksi toteutettiin yksi suunnattu osakeanti Kiinteistö Oy Innopoli II:n kauppahinnan osana.

Yhtiön hallitus päätti 4.1.2007 varsinaisen yhtiökokouksen sille 24.3.2006 myöntämän valtuutuksen nojalla korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 1 162 652,40 eurolla eli yhteensä 687 960 osakkeella hyväksymällä institutionaalisten sijoittajien tekemät osakemerkinnät. Kysyntä ylitti noin 3,5-kertaisesti tarjotun osakemäärän. Osakkeen merkintähinnaksi päätettiin 7,70 euroa osakkeelta. Osakepääoman korotus rekisteröitiin 8.1.2007 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 9.1.2007.

Yhtiön hallitus päätti 8.11.2007 korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 3 177 200 eurolla eli yhteensä 1 880 000 osakkeella hyväksymällä institutionaalisten sijoittajien tekemät osakemerkinnät. Suunnattu osakeanti perustui varsinaisen yhtiökokouksen 29.3.2007 antamaan valtuutukseen. Kysyntä ylitti noin 1,3-kertaisesti tarjotun osakemäärän. Osakkeen merkintähinnaksi päätettiin 6,00 euroa osakkeelta. Osakepääoman korotus rekisteröitiin 13.11.2007 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 14.11.2007.

Konsernin hallitus päätti 14.8.2007 varsinaisen yhtiökokouksen sille 29.3.2007 antaman valtuutuksen nojalla antaa suunnatulla osakeannilla Espoon kaupungille, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eteralle ja Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle yhteensä 1 581 429 osaketta Kiinteistö Oy Innopoli II:n osakevastikkeen maksamista varten. Osakepääoman korotus, 2 672 615,01 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 20.8.2007. Kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 21.8.2007.

Vuoden 2001 optio-oikeuksilla merkittiin joulukuussa 2006 yhteensä 26 131 osaketta. Osakepääoman korotus, 44 161,39 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 13.2.2007. Vuoden 2001 optio-oikeuksilla merkittiin aiempien osakemerkintöjen jälkeen ja 30.4.2007 mennessä yhteensä 98 399 osaketta. Osakepääoman korotus, 166 294,31 euroa, merkittiin kaupparekisteriin 12.6.2007. Osakkeiden merkintäaika vuoden 2001 kaikilla optio-oikeuksilla päättyi 30.4.2007.

Yhtiön osakepääoma on em. korotusten jälkeen 74 541 676,70 euroa ja osakkeiden määrä 44 107 501 kappaletta.

Rahoitus

Konsernin nettorahoituskulut olivat 9,7 milj. euroa (5,2 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 534,2 milj. euroa (431,4 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 327,0 milj. euroa (266,1 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 39,0 % (38,5 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 4,69 euroa (4,03 euroa).

Konsernin korollisten velkojen määrä kauden lopussa oli 277,9 milj. euroa (229,5 milj. euroa). Korollisten velkojen kesikorko 31.12.2007 oli 4,82 % (3,99 %).

Osana kokonaisrahoitusta Technopoliksella on 90 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Yritystodistusohjelman kokoa kasvatettiin 60 milj. eurosta 90 milj. euroon vuoden 2007 viimeisen neljänneksen aikana. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 31.12.2007 oli 35,2 milj. euroa.

Organisaatio ja henkilöstö

Yhtiön johtoryhmään kuuluvat toimitusjohtaja Pertti Huuskonen, johtajat Jukka Akselin, Satu Eskelinen, Martti Launonen, Seppo Selmgren, Keith Silverang, Reijo Tauriainen ja Markku Hokkanen sekä talousjohtaja Jarkko Ojala.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 142 (113) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 49 (34) henkilöä, yrityspalveluissa 33 (28) henkilöä ja kehityspalveluissa 60 (51) henkilöä.

Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous 29.3.2007 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman ja taseen tilikaudelta 2006, myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille ja päätti jakaa osinkoa 31.12.2006 päättyneeltä tilikaudelta 0,14 euroa osaketta kohti.

Yhtiökokouksessa valittuun hallitukseen kuuluvat Timo Parmasuo, puheenjohtaja, ja Matti Pennanen, varapuheenjohtaja, sekä jäsenenä Pekka Korhonen, Erkki Veikkolainen ja Juha Yli-Rajala. Toimitusjohtajana toimii Pertti Huuskonen. Yhtiön tilintarkastajana toimii KHT-yhteisö KPMG Oy Ab, päävastuullisena tilintarkastajanaan Tapio Raappana, KHT.

Yhtiökokous päätti muuttaa yhtiön yhtiöjärjestystä. Muutokset johtuvat pääosin 1.9.2006 voimaan tulleesta uudesta osakeyhtiölaista ja ovat pääosin teknisiä. Lisäksi yhtiökokous päätti valtuuttaa hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta, osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeeseen oikeuttavien erityisten oikeuksien antamisesta, optio-oikeuksien 2007 antamisesta konsernin avainhenkilöille sekä optio-oikeuksien 2005C mitätöimisestä.

Ylimääräinen yhtiökokous

Technopolis Oyj:n ylimääräinen yhtiökokous pidettiin 29.11.2007 Oulussa. Yhtiökokous päätti valtuuttaa 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 13 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 30,79 %:a 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 29.3.2007 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista. Valtuutus on voimassa enintään 31.12.2010 asti.

Arvio toiminnan riskeistä ja epävarmuustekijöistä

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

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on lainasalkkuun kohdistuva korkoriski. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa tai poistaa markkina-

korkeiden heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan tavoitteena on hajauttaa lainasopimusten korkoriski eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiössä luodun korkonäkemyksen pohjalta. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini-, koronvaihto- ja korko-optiosopimuksia. Rahoitusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä sekä pitää yllä korkeaa vakavaraisuutta.

Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen.

Technopoliksen kauden lopun lainasalkun rakennetta kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasona 1,2 milj. euroa.

Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Lainakannasta 31.12.2007 oli 65,2 % sidottu 3-12 kk euribor -korkoon. Lainoista 34,8 % oli kiinteäkorkoisia 13-60 kuukauden ajalle. Lainojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 11,1 vuotta. Osana kokonaisrahoitusta on Technopoliksella 90,0 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka myötä yritys voi laskea liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 31.12.2007 oli 35,2 milj. euroa.

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.

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 vuokratavajärjestelyjä. Kiinteistöt on vakuutettu täysarvovakuutuksella.

Konsernin kiinteistökatanta on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle, Jyväskylään, Lappeenrantaan, Tampereelle ja Oulun seudulle. Konsernin yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 11,1 %:a. Konsernilla on yhteensä noin 1 000 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Yhtiön vuokrasopimukset jakaantuvat kahteen ryhmään, määräaikaisiin ja toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin. Yhtiö pyrkii käyttämään

molempia sopimustyyppejä markkinatilanteesta, kiinteistöistä ja vuokralaisasiakkaan toimialasta riippuen.

Konsernin vuokrasopimuskannan arvo oli 31.12.2007 111,0 milj. euroa. Sopimuskannasta vuonna 2008 päättyviä on 15 %, vuonna 2009 - 2011 päättyviä 25 %, vuonna 2012 - 2014 päättyviä 24 %, vuonna 2015 - 2017 päättyviä 17 % ja vuonna 2018 tai myöhemmin päättyviä on 19 %. Sopimuskannan jakauma kuvaa vuokrasopimusten mukaisia vuokratuottoja, jotka on kohdistettu sopimusten päättymishetkille ja jaettu koko sopimuskannan arvolla.

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 ympäristökatselmuksia ennen lopullista sitoutumista kauppaan.

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

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis-konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä kysynnän olevan vuonna 2008 tyydyttävää tasoa ja konsernin vuokraamisen toimitilojen käyttöasteen ja sen tarjoamien palvelujen kysynnän säilyvän hyvänä. Konserni arvioi liikevaihdon ja käyttökatteen kasvavan vuonna 2008 16 - 20 % edellisvuoteen verrattuna olettaen, että Kuopion Teknologikeskus Teknia Oy:n hankinta toteutuu suunnitellusti helmikuun 2008 loppuun mennessä.

Technopolis pyrkii kasvustrategiansa mukaisesti toimimaan vuonna 2011 parhaissa huipputekniikan kaupungeissa Suomessa sekä lisäksi Venäjällä ja 1 - 2 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.

Yhteenveto konsernin tilinpäätöksestä ja osakekohtaisista luvuista

	2007	2006	2005	2004	2003
	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	FAS
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	56 899	44 837	31 730	28 840	28 479
Liiketoiminnan muut tuotot	5 237	3 863	2 418	6 024	5 621
Käyttökate	28 631	22 670	17 486	15 932	15 067
Liikevoitto	42 558	38 213	18 533	10 521	11 579
Tulos ennen veroja	32 893	33 047	15 110	6 796	8 068
Tulos tilikaudelta emoyhtiön omistajille	24 039	23 736	12 679	7 297	5 945
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	534 156	431 394	270 162	219 728	179 229
Sijoituskiinteistöt ¹⁾	468 760	392 160	249 325	203 006	164 631
Rahat ja pankkisaamiset	1 076	2 803	2 397	1 659	1 616
Oma pääoma	207 167	165 276	124 807	93 113	56 602
Korollinen vieras pääoma	277 851	229 488	125 176	108 554	107 740
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Liikevaihdon muutos, %	26,9	41,31	10,02	1,27 ²⁾	25,77
Liikevoitto/liikevaihto, %	74,8	85,23	58,41	36,48	40,66
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	12,93	16,95	11,77	8,04	10,38
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	9,87	11,94	8,26	5,46	7,74
Omavaraisuusaste, %	38,96	38,49	46,44	42,59	35,21
Velkaantumisaste, %	133,6	137,14	98,31	114,71	168,45
Korkokate, %	412,57	708,78	527,22	273,45	312,38
Henkilöstö konserniyhtiöissä, keskimäärin	142	113	74	95	95
Osakekohtaiset tiedot					
Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,58	0,63	0,38	0,26	0,22
Tulos/osake, laimennusvaikutuksella oikaistu, euro	0,58	0,63	0,38	0,26	0,22
Oma pääoma/osake, euro	4,69	4,03	3,39	3,04	2,20
Osinko/osake, euro	0,15 ³⁾	0,14	0,13	0,12	0,156 ⁴⁾
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	41 407 380	37 472 329	33 358 468	28 075 286	26 510 570
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	44 107 501	39 833 582	35 852 046	29 469 481	26 610 882
Muut tunnusluvut					
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta ¹⁾	7,45	7,73	8,56	8,75	10,17
Bruttoinvestoinnit taseen pitkäaikaisiin varoihin	88 962	137 974	46 011	14 399	48 646
P/E-luku	10,01	12,16	13,16	12,16	10,73
Osinko tuloksesta, %	25,84 ³⁾	22,10	34,20	46,17	69,68
Efektiiivinen osinkotuotto, %	2,58 ³⁾	1,82	2,60	3,80	6,49
Osakkeiden markkina-arvo, euro	256 264 581	306 718 581	179 260 230	93 123 560	64 032 434
Osakkeiden vaihto, kpl	21 519 642	23 293 922	21 690 055	6 126 353	3 640 689
Osakkeiden vaihto keskimääräisestä lukumäärästä, %	51,97	62,16	65,02	21,82	21,97
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	8,31	7,99	5,23	3,31 ⁴⁾	2,59
Alin kurssi	4,55	4,41	3,17	2,30 ⁴⁾	1,67
Keskikurssi	6,85	6,01	4,10	2,75 ⁴⁾	1,93
Kurssi 31.12.	5,81	7,70	5,00	3,16	2,41

1) Tasearvot ovat vuosina 2004 - 2007 IFRS:n mukaiset käyvät arvot, vuonna 2003 FAS:n mukaiset kirjanpitoarvot.

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

3) Osingonjakoehdotus

4) Rahastoantioikaistuna

Konsernin tuloslaskelma

	Liitetieto	2007	2006
Liikevaihto	1	56 899	44 837
Liiketoiminnan muut tuotot	1	5 237	3 863
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut	2	-8 992	-6 572
Poistot, arvonalentumiset ja konsernireservin tuloutus	3	-623	-561
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset	7	14 550	16 075
Liiketoiminnan muut kulut	4	-24 513	-19 429
Liikevoitto		42 558	38 213
Rahoitustuotot yhteensä	5	846	298
Rahoituskulut yhteensä	5	-10 523	-5 427
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	5, 9	13	-36
Voitto ennen veroja		32 893	33 047
Tuloverot	11	-8 809	-8 460
Tilikauden tulos		24 083	24 588
Tilikauden tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön osakkeenomistajille		24 039	23 736
Vähemmistöosakkaille		45	852
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä, keskimäärin		41 407 380	37 472 329
Osakekohtainen tulos, laimentamaton, euro		0,58	0,63
Osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä, keskimäärin		41 469 091	37 619 867
Osakekohtainen tulos, laimennettu, euro		0,58	0,63

Konsernin tase

	Liitetieto	31.12.2007	31.12.2006
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Aineettomat hyödykkeet	6	2 486	2 632
Sijoituskiinteistöt	7	468 760	392 160
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	8	26 902	2 442
Osuudet osakkuusyrittäyksissä	9	12 343	10 769
Sijoitukset ja saamiset	10, 13	9 879	11 054
Laskennalliset verosaamiset	11	2 414	1 769
Pitkäaikaiset varat yhteensä		522 784	420 826
Lyhytaikaiset varat			
Lyhytaikaiset saamiset	12, 13	8 420	7 732
Rahoitusarvopaperit	12	4	33
Rahat ja pankkisaamiset		1 076	2 803
Lyhytaikaiset varat yhteensä		9 500	10 568
Myytavissä olevat pitkäaikaiset varat	14	1 872	
VARAT YHTEENSÄ		534 156	431 394
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Oma pääoma			
Osakepääoma		74 542	67 319
Ylikurssirahasto		18 551	18 551
Käyvän arvon rahasto		72	48
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		27 311	7 322
Osakesidonnainen palkitseminen		553	320
Edellisten tilikausien voitto		61 702	43 404
Tilikauden voitto		24 039	23 736
Oma pääoma ennen vähemmistön osuutta yhteensä		206 769	160 700
Vähemmistön osuus		398	4 576
Oma pääoma yhteensä		207 167	165 276
Velat			
Pitkäaikaiset velat	15	229 367	184 668
Laskennalliset verovelat	11	35 080	22 682
Lyhytaikaiset velat	15	62 542	58 768
Velat yhteensä		326 989	266 117
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		534 156	431 394

Konsernin rahavirtalaskelma

	Liitetieto	2007	2006
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA			
Liikevoitto		42 558	38 213
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset		-14 550	-16 075
Poistot		623	562
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa		518	320
Käyttöpääoman muutos		333	262
Saadut korot		818	290
Maksetut korot ja maksut		-11 155	-5 502
Saadut osingot		19	6
Maksetut verot		-2 915	-1 921
Liiketoiminnan rahavirta		16 249	16 155
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA			
Investoinnit muihin sijoituksiin		-1 645	-25
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-27 564	-40 655
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-377	-438
Lainasaamisten takaisinmaksut		18	36
Luovutusvoitot muista sijoituksista		342	149
Tytäryritysten hankinta	17	-48 928	-18 158
Investointien rahavirta		-78 154	-59 091
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA			
Pitkäaikaisten lainojen lisäys		67 886	31 490
Pitkäaikaisten lainojen vähennys		-15 658	-11 425
Rahoitusleasingvelkojen vähennys		-4 430	-965
Rahoitusleasingrahoituksen vähennys		809	187
Maksetut osingot		-5 677	-4 664
Maksullinen osakeanti		16 786	1 115
Lyhytaikaisten lainojen muutos		462	27 604
Rahoituksen rahavirta		60 178	43 342
Rahavarojen muutos		-1 727	405
Rahavarat tilikauden alussa		2 803	2 397
Rahavarat tilikauden lopussa		1 076	2 803

Rahavirtalaskelman liitetiedot on esitetty konsernin liitetiedoissa.

Konsernin oman pääoman muutoslaskelma

	Osake- pääoma	Ylikurssi- rahasto	Käyvän arvon rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot	Oma pääoma ennen väh. osuuksia	Vähemmistö- osuudet	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 31.12.2005	60 590	12 727	18	6	48 075	121 416	3 391	124 807
Osakeanti	6 729					6 729		6 729
Emissiovoitto		5 850		7 322		13 172		13 172
Osingonjako					-4 664	-4 664		-4 664
Osakesidonnainen palkitseminen					320	320		320
Tilikauden tulos					23 736	23 736	852	24 588
Muut muutokset		-26	30	-6	-6	-9		-9
Yritysten yhteenliittymät							334	334
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							225	225
Vähemmistön hankinta							-4 447	-4 447
Oma pääoma 31.12.2007	74 542	18 551	72	27 311	86 294	206 769	398	207 167

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

YRITYKSEN PERUSTIEDOT

Technopolis on teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yritys, jonka tarjoamassa palvelukokonaisuudessa yhdistyvät toimitilat, yrityspalvelut ja kehityspalvelut. Technopolis toimii Espoossa, Jyväskylässä, 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 Elektriikkatie 8, 90570 Oulu.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Technopolis Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti. Tilinpäätöstä laadittaessa on noudatettu 31.12.2007 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 %:a osakkeiden tuottamasta äänimäärästä tai sillä muuten on määräysvalta. Osakkuusyritykset ovat yrityksiä, joissa konsernilla on huomattava vaikutusvalta. Huomattava vaikutusvalta toteutuu, kun konserni omistaa 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 siirtymäsääntönsä 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 tytäryritykset 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. Vähemmistölle kuuluva osuus on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta ja se 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 veloitteiden täyttämiseen.

Tytäryritykset, 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 kurssija käyttäen. Monetaarisia erä ovat raha sekä sellaiset varat ja velat, jotka saadaan tai maksetaan kiinteään tai määritettävissä olevaan määrään rahayksikköjä. Ulkomaan rahan määräisistä liiketapahtumista ja monetaaristen erien muuntamisesta syntyneet voitot ja tappiot on kirjattu tuloslaskelmaan. Konsernilla on venäläinen tytäryhtiö Pietarissa, joka käyttää euroa tilinpäätöksen esittämisvaluuttana.

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. Konserni arvioi säännöllisesti tulevia muutoksia ja sitä kautta segmenttien muodostumista.

Tuloutusperiaatteet

Konsernin liikevaihto koostuu pääosin liiketoiminnasta saaduista toimitilojen vuokratuotoista, palvelutuotoista ja konsultointituotoista. Liikevaihto on oikaistu välillisillä veroilla, myynnin oikaisueroilla ja valuuttamääräisen myynnin kurssierolla. Konsernin tuotot kirjataan, kun omistukseen liittyvät riskit ja edut ovat siirtyneet ostajalle ja kun on todennäköistä, että liike-toimeen 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 tuloksesta syntyvät suoriteperusteiset verot, aikaisempien tilikausien oikaisu 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 verosaamiaisia syntyy, kun tase-erän kirjanpidollinen arvo konsernitaseessa alittaa verotuksellisen arvon. Laskennallisia verosaamiaisia on kirjattu siihen määrään asti, kun on oletettavissa, että ne pystytään hyödyntämään tulevaisuuden verotettavaa tuloa vastaan. Laskennalliset verosaamiset kirjataan pitkäaikaisiin saamisiin.

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

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettynä alkuperäiseen hankintamenuun ja ne poistetaan niiden taloudellisena vaikutusajana ennalta laadittujen poistosuunnitelmien mukaisesti. Aineettomat oikeudet poiste-

taan 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 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 hankiakseen 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, minkä vuoksi omassa käytössä olevia tiloja ei ole kirjattu erikseen hankintamallin mukaisesti, vaan ne sisällytetään käyvän arvon laskentaan.

Käyvän arvon laskentamalli

Sijoituskiinteistöjen käypää arvoa määrittäessä pyritään selvittämään tarkastushetkellä toimivilla markkinoilla maksetut hinnat kiinteistöistä, jotka ovat luonteeltaan, sijainniltaan, kunnoiltaan 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 kassavirtamenetelmään, 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 hankintamenoista.

Tulevaisuuden tuotot perustuvat olemassa oleviin sopimuksiin. Olemassa olevat sopimukset katsotaan päättyväksi niiden ensimmäisen mahdollisen irtisanomishetken ja sen jälkeisen irtisanomisajan päättyttyä. Tämän jälkeen toimitilat oletetaan vuokrattavan markkinavuokralle. Markkinavuokra on yhtiön itse määrittämä vuokra, joka määritetään sekä tila-

teistökohtaisesti. Myös arvonmäärittäyshetkellä 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 omistussuuteen kohdistuvat hoito-, pienkorjaus- ja kunnossapitokustannukset koko laskentakaudelle. Kustannukset korotetaan vuosittain inflaatio-odotuksella. Jäännösarvon laskennassa käytetyt kunnossapitokustannukset perustuvat sisäisiin kohdekohtaisiin arvioihin.

Arvioitujen tulevaisuuden tuottojen ja kulujen nettokassavirta diskontataan nykyhetkeen nettotuottovaatimuksesta ja inflaatio-odotuksesta saadulla diskonttorolla. Aluekohtaisista nettotuottovaatimuksista pyydetään lausunto kahdelta ulkopuoliselta asiantuntijalta. Näistä yhtiö arvioi sisäisesti nettotuottovaatimukset kohteittain.

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

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

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

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

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

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 siirtyä 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 tasasuuruina erinä vuokra-ajan kuluessa, jollei jokin muu systemaattinen peruste kuvaa paremmin sopimuksen tosiasiallista luonnetta.

Konserni vuokralle antajana

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

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

Konserni vuokralle ottajana

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

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

Vieraan pääoman menot

Konsernissa on tilikauden aikana siirrytty vapaaehtoisesti soveltamaan uudistettua IAS 23-standardia, joka edellyttää rakennusaikaisten vieraan pääoman menojen kohdistamisen 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 arvostushetken vastapuolen

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

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

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 hankintamenoan arvonalennuksilla vähennettynä. Myytävissä olevien rahoitusvarojen käyvän arvon muutokset kirjataan suoraan omaan pääomaan arvomuutosrahastoon verovaiikutuksella vähennettynä. Kun tällainen omaisuus myydään, kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan omasta pääomasta tulokseen.

Myytävissä 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 vähennettynä käypään arvoon.

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. Rahavarihin luokitelluilla erillä on enintään kolmen kuukauden maturiteetti hankinta-ajankohdasta lukien.

Myyntisaamiset

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

Työsuhde-etuudet

Technopolis-konsernin työnantajan maksama eläketurva perustuu pääosin Suomen TEL-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, volatiliiteetin, option odotetun elinajan ja riskittömän koron avulla. Volatiliiteetti määritetään yhtiön historiatietojen perusteella ja 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 omistusyhteisyritykset. Lisäksi lähipiiriin kuuluvat konsernin johto ja näiden perheenjäsenet.

Arvioiden käyttö

Tilinpäätöstä laadittaessa konsernin johto joutuu käyttämään harkintaa laatimisperiaatteita sovellettaessa ja tekemään tilinpäätökseen sisältöön vaikuttavia arvioita ja oletuksia. Konsernin tilinpäätöksen merkittävimmät arvot liittyvät sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskentamallissa käytettävien parametrien arviointiin. Merkittävin yksittäinen muuttuja, jolla voi olla olennainen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon, on markkinoiden tuottovaatimus. Markkinoiden tuottovaatimuksen määrittelyä kaksi ulkopuolista arvioijaa. Saaduista tuottovaatimuksista yhtiö arvioi sisäisesti tuottovaatimuksen kohteittain huomioiden kiinteistökohtaisen riskin. Epävarmuustekijöitä liittyy myös tulevaisuutta koskevia oletuksia ja arvioita vaatimaan kiinteistökohtaisen kassavirran määrittämiseen. Arvioi-

ta ja oletuksia tehtäessä johto on käyttänyt parhaita tietämystään, joka sillä tilinpäätöshetkellä on. Tulevaisuuden toteumat saattavat poiketa tämän hetken arvioista.

Uusien tai muutettujen IFRS-standardien soveltaminen

Konserni on huomioinut IASB:n tilikaudella julkaisemat uudet standardit ja tulkinnot ja ottaa nämä käyttöön tulevilla tilikausilla niiden voimaan astuessa. Konserni soveltaa tässä tilinpäätöksessä ensimmäistä kertaa IFRS 7-standardia sekä vapaaehtoisesti uudistettua IAS 23-standardia. Konserni huomioi IFRS 8:n vaikutukset raportointiin viimeistään säännöksen voimaan tullessa 1.1.2009. Konserni arvioi, että muilla tilikauden aikana julkaistuilla uusilla standardeilla, standardimuutoksilla ja tulkinnoilla ei tule olemaan olennaista vaikutusta konsernin tuleviin tilinpäätöksiin. IFRIC 8 – IFRIC 14 eivät vaikuta olennaisesti konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot

1. LIIKEVAIHTO JA LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Konsernin vuokrattava pinta-ala oli vuoden lopussa yhteensä 366 045 kerrosneliometriä (348 415 kerrosneliometriä 31.12.2006).
Konsernin taloudellinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 96,8 % (94,4 %).

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 111,0 milj. euroa (121,1 milj.euroa).

	2007	2006
Liikevaihto	56 899	44 837
Liiketoiminnan muut tuotot	5 237	3 863

Muutamien asiakkaiden kohdalla sovelletaan muuttuvia vuokria, joissa vuokra perustuu vuokralle ottajan liikevaihtoon. Tällaisia muuttuvia vuokria on kirjattu tilikauden liikevaihtoon 1 038 tuhatta euroa (981 tuhatta euroa vuonna 2006).

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

Liiketoiminnan muihin tuottoihin on kirjattu erilaisiin kehittämissohjelmiin saadut toiminta-avustukset. Kehittämissohjelmiin kohdistuvat kulut ovat liiketoiminnan muissa kuluissa ja henkilöstökuluissa.

2. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Palkat ja palkkiot	6 934	5 057
Eläkekulut, maksupohjaiset järjestelyt	1 194	824
Myönnetyt osake-optiot	553	320
Muut henkilösivukulut	311	370
Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut yhteensä	8 992	6 572

Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	142	113
--	-----	-----

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetietojen kohdassa 19.

3. POISTOT, ARVONALENTUMISET JA KONSERNIRESERVIN TULOUSTUS

Poistot hyödykeryhmittäin

Aineettomat hyödykkeet: Aineettomat oikeudet	194	131
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet: Koneet ja kalusto	429	431
Poistot, arvonalentumiset ja konsernireservin tuloutus yhteensä	623	561

4. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Toimitilakulut	10 965	8 375
Palvelukulut	6 161	5 385
Kehittämissohjelmien kulut	4 849	3 604
Muut liiketoiminnan kulut	2 538	2 064
Liiketoiminnan muut kulut yhteensä	24 513	19 429

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Osuus osakkuusyritysten tuloksista	13	-36
Osinkotuotot	19	11
Korkotuotot	828	288
Korkokulut	-10 523	-5 427
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksissa	-1	-1
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-9 665	-5 166

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

	2007	2006
6. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	2 926	383
Lisäykset	2	20
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	47	2 522
Hankintameno 31.12.	2 975	2 926
Kertyneet poistot 1.1.	-294	-163
Tilikauden poisto	-194	-131
Aineettomat oikeudet 31.12.	2 486	2 632
Kirjanpitoarvo 1.1.	2 632	220
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 486	2 632
7. SIJOITUSKIINTEISTÖT		
Vuokratuotot	42 380	29 010
Kiinteistöjen hoitokulut	-13 492	-7 942
Nettovuokratuotto	28 888	21 068
Luvut eivät sisällä kesken vuotta käyttöönotettuja ja hankittuja kiinteistöjä.		
Muutokset sijoituskiinteistöjen käyvässä arvoissa		
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1.	392 160	249 325
Tilikaudella hankittujen sijoituskiinteistöjen hankintameno	2 603	11 540
Sijoituskiinteistöt yritysten yhteenliittymistä	60 666	79 272
Siirrot keskeneräisistä hankinnoista		28 759
Siirrot keskeneräisiin hankintoihin	-1 084	
Siirrot muihin tase-eriin	-1 872	
Käyvän arvon muutos	16 288	23 266
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.	468 761	392 160
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutokset		
Käyvän arvon muutos ilman nettotuottovaatimuksissa tapahtunutta muutosta	3 344	-6 786
Nettotuottovaatimusten muutoksesta aiheutuva muutos	12 944	30 052
Muutokset sijoituskiinteistöjen hankintamenoissa tilikaudella	-1 737	-7 191
Sijoituskiinteistöjen arvonmuutoksen tulosvaikutus	14 550	16 075
8. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET		
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	4 551	3 876
Kertyneet poistot	-3 056	-2 626
Menojäännös 1.1.	1 495	1 250
Lisäykset	354	427
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	99	296
Vähennykset	-83	-47
Vähennysten kertyneet poistot	38	
Tilikauden poisto	-429	-431
Koneet ja kalusto 31.12.	1 473	1 495
Kirjanpitoarvo 1.1.	1 495	1 250
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 473	1 495
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	27	28
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	27	
Lisäykset	2	
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	56	28
Kirjanpitoarvo 1.1.	28	28
Kirjanpitoarvo 31.12.	56	28

	2007	2006
Ennakomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	920	7 331
Lisäykset/vähennykset	23 368	22 347
Siirrot sijoituskiinteistöistä	1 084	
Siirrot sijoituskiinteistöihin		-28 759
Ennakomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	25 372	920

9. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Osuudet osakkuusyrityksissä 1.1.	10 769	1 092
Lisäykset/vähennykset	1 551	9 713
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä	10	
Konsernin osuus tilikauden voitosta/tappiosta	13	-36
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	12 343	10 769

Osuudet osakkuusyrityksissä	Osuus, %	Alkuperäinen hankintameno	Konsernin osuus kert. voittovaroista
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	25,7	84	-84
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	48,5	588	332
Jyväskylä Innovation Oy, 1 200 kpl, Jyväskylä	24,0	12	3
Lappeenranta Innovation Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	20,0	10	-10
Otaniemen kehitys Oy, 35 kpl, Espoo	35,0	35	0
Kiinteistö Oy Hermia, 9 692 kpl, Tampere	49,3	11 372	0
Yhteensä		12 102	241

Osakkuusyritysten osakkeiden käypä arvo ei poikkea olennaisesti kirjanpitoarvosta.

Technopolis Oyj on kirjannut osuudestaan osakkuusyritysten tuloksista kertyneitä tappioita vain osakkeiden hankintamenoon asti.

Iin Micropoliksen osalta 21 tuhatta euroa (21 tuhatta euroa vuonna 2006) ja Lappeenranta Innovation Oy:n osalta 6 tuhatta euroa (10 tuhatta euroa) on jätetty kirjaamatta.

Tiedot osakkuusyrityksistä	Varat	Velat	Liikevaihto	Tilikauden tulos
2007				
Iin Micropolis Oy	332	413	38	0
Technocenter Kempele Oy	3 011	582	448	26
Otaniemen kehitys Oy	329	230	85	0
Lappeenranta Innovation Oy	1 171	1 203	153	17
Jyväskylä Innovation Oy	968	925	3 215	0
Kiinteistö Oy Hermia	8 485	186	886	0
2006				
Iin Micropolis Oy	276	358	81	10
Technocenter Kempele Oy	3 172	772	369	-62
Otaniemen kehitys Oy	280	181	168	-1
Lappeenranta Innovation Oy	491	440	78	-99
Jyväskylä Innovation Oy	360	296	713	14
Kiinteistö Oy Hermia	8 726	1 189	872	-102

	2007	2006
10. MYTTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT		
Myytävissä olevat rahoitusvarat 1.1.	4 840	268
Lisäykset	47	31
Lisäykset yritysten yhteenliittymistä		4 616
Vähennykset	-268	-104
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	32	30
Myytävissä olevat rahoitusvarat 31.12.	4 651	4 840

Käypään arvoon on kirjattu 3,9 milj. euroa (3,9 milj. euroa vuonna 2006) ja hankintamenoon 712 tuhatta euroa (933 tuhatta euroa).

	2007	2006
Käyvän arvon rahasto		
Käyvän arvon rahasto 1.1.	48	18
Käypään arvoon kirjattujen varojen käyvän arvon muutos	32	42
Tuloslaskelmaan siirretty määrä	-1	-2
Laskennalliset verot	-8	-11
Käyvän arvon rahasto 31.12.	72	48

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	-2 621	-2 247
Siirto sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon	-59	
Laskennallisten verojen muutos	-6 129	-6 212
Verokulu tuloslaskelmassa	-8 809	-8 460

Tuloverojen täsmäytyslaskelma

Tulos ennen veroja	32 893	33 047
Verot laskettuna tilinpäätöspäivän verokannalla 26 %	-8 552	-8 592
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	-108	-208
Verovapaat tulot	41	
Ulkomaisten tytäryhtiöiden poikkeavien verokantojen vaikutukset	42	
Aikaisemmin kirjaamattomia vähennyskelpoisia eroja	31	342
Tilikauden tappioista kirjaamaton vero	-192	-27
Aikaisempien tilikausien verot	-46	-4
Siirto sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon	-59	
Muut	33	29
Verokulu tuloslaskelmassa	-8 809	-8 460

Laskennalliset verovelat

Sijoituskiinteistöt	27 005	20 659
Muut väliaikaiset erot	8 074	2 023
Laskennalliset verovelat yhteensä	35 080	22 682

Laskennalliset verosaamiset

Sijoituskiinteistöt	2 187	1 346
Käyttämättömät verotuksessa vahvistetut tappiot	101	256
Muut väliaikaiset erot	125	167
Laskennalliset verosaamiset yhteensä	2 414	1 769

Konsernitiilinpäätökseen ei ole kirjattu laskennallista verosaamista sellaisista väliaikaisista eroista ja vahvistetuista tappioista, joista ei ole täyttä varmuutta siitä, että ne pystytään tulevaisuudessa hyödyntämään. Tällaisia väliaikaisia eroja oli vuonna 2007 0,2 milj. euroa (vuonna 2006 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	2 376	2 404
Saamiset osakkuusyrityksiltä	5	
Lainasaamiset	94	7
Siirtosaamiset	3 492	2 666
Rahoitusleasingsaamiset, eritelty kohdassa 13.	876	792
Johdannaiset	282	
Muut saamiset	1 228	1 808
Tuloverosaamiset	66	55
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	8 420	7 732

Rahoitusarvopaperit

Muut arvopaperit	4	33
------------------	---	----

	2007	2006
13. RAHOITUSLEASINGSAAMISET		
Konsernitilinpäätökseen kirjatut rahoitusleasing sopimukset ovat vuokralle annettuja kiinteistövuokrasopimuksia sekä kalustevuokrasopimuksia. Pitkäaikaiset rahoitusleasing saamiset on kirjattu pitkäaikaisiin varoihin sijoituksiin ja saamisiin.		
Vuokralle annetut kalustevuokrasopimukset		
Rahoitusleasing saamisten erääntymisajat		
Vuoden kuluessa	34	34
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluttua	17	52
Bruttosijoitus rahoitusleasing sopimuksiin	50	85
Vähimmäisvuokrasaamisten nykyarvo		
Vuoden kuluessa	31	28
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	16	48
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	47	76
Kertymätön rahoitustuotto	3	10
Bruttosijoitus rahoitusleasing sopimuksiin kalustosta	50	85
Vuokralle annetut kiinteistöjen rahoitusleasing sopimukset		
Rahoitusleasing saamisten erääntymisajat		
Vuoden kuluessa	1 395	1 395
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	4 369	5 177
Yli viiden vuoden kuluttua	2 544	3 131
Bruttosijoitus rahoitusleasing sopimuksiin	8 309	9 704
Vähimmäisvuokrasaamisten nykyarvo		
Vuoden kuluessa	845	764
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa	3 062	3 569
Yli viiden vuoden kuluttua	2 116	2 469
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä	6 023	6 802
Kertymätön rahoitustuotto	2 285	2 901
Bruttosijoitus vuokralle annettujen kiinteistöjen rahoitusleasing sopimuksiin	8 309	9 704
14. MYYTÄVISSÄ OLEVAT PITKÄAIKAISET OMAISUUSERÄT		
Konsernilla on Tampereella Hepolamminkadulla myytävänä oleva tuotantohalli, joka on tilikauden viimeisellä neljänneksellä yhtiötetty omaksi kiinteistöyhtiökseen. Konserni omistaa tilinpäätöshetkellä koko kiinteistöyhtiön osakekannan. Kiinteistöyhtiön osakkeet on kirjattu myytävissä oleviin pitkäaikaisiin varoihin ja niiden tasearvo on 1,9 milj. euroa. Osakekannan myynnin odotetaan tapahtuvan vuoden 2008 ensimmäisen neljänneksen aikana. Kiinteistöyhtiö myydään konsernin ydinliiketoimintaan kuulumattomana.		
15. VELAT		
Pitkäaikaiset korolliset velat		
Pankkilainat	188 692	139 535
Pitkäaikaiset rahoitusleasing velat	39 259	43 627
Pitkäaikaiset korolliset velat yhteensä	227 952	183 162
Lyhytaikaiset korolliset velat		
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	13 538	10 318
Yritystodistukset	35 248	34 833
Lyhytaikaiset rahoitusleasing velat	1 113	1 176
Lyhytaikaiset korolliset velat yhteensä	49 899	46 326
Korolliset velat		
Kiinteäkorkoiset	84 373	57 107
Vaihtuvakorkoiset	193 478	172 381
Korolliset velat	277 851	229 488
Korollisten velkojen käypä arvo	276 073	229 262
Korolliset velat (eivät sisällä rahoitusleasingvelkoja) ovat kaikki euromääräisiä ja ne erääntyvät seuraavasti:		
2007		46 416
2008	48 795	14 598
2009	11 940	12 272
2010	22 000	17 089
2011	20 992	12 396
2012	22 452	
Myöhemmin	111 299	81 915
Yhteensä	237 478	184 686

	2007	2006
Korollisten velkojen efektiivisten korkokantojen painotetut keskiarvot, %		
Pankkilainat	4,65	3,78
Pankkilainat ml. koron- ja valuutanvaihtosopimukset	4,64	3,82
Rahoitusleasingvelat	5,62	4,56
Muut lainat		3,78
Yritystodistukset	4,97	3,32
Pitkäaikaiset korottomat velat		
Laskennalliset verovelat	35 080	22 682
Muut velat	1 416	1 506
Pitkäaikaiset korottomat velat yhteensä	36 496	24 188
Lyhytaikaiset korottomat velat		
Saadut ennakot	2 466	2 013
Ostovelat	3 911	4 129
Siirtovelat	5 414	4 569
Johdannaiset		44
Muut velat	360	1 284
Tuloverovelka	492	402
Lyhytaikaiset korottomat velat yhteensä	12 643	12 442

16. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

Technopoliksen liiketoimintaan liittyvät merkittävimmät riskit ovat lähinnä rahoitus- ja asiakasriskejä. Rahoitusriskien hallinnalla konserni pyrkii turvaamaan tehokkaan ja kilpailukyisen rahoituksen toiminnalleen sekä vähentämään rahoitusmarkkinoiden liikkeiden negatiivisia vaikutuksia liiketoimintaansa. Technopolis käyttää johdannaisinstrumentteja ainoastaan taseessa olevien rahoitusriskien alentamiseen tai poistamiseen. Konsernin pääasiallinen rahoitusriski on korkoriski.

Korkoriski

Technopoliksen keskeisin rahoitusriski on korolliseen velkaan kohdistuva korkoriski. Korkoriskin hallinnan tavoitteena on alentaa markkinakorkojen heilahtelujen negatiivista vaikutusta yhtiön tulokseen, taseeseen ja kassavirtaan. Yhtiön rahoituspolitiikan mukaisesti lainasopimusten korkoriski hajautetaan eri maturiteeteille kulloinkin vallitsevan markkinatilanteen ja yhtiön korkonäkemyksen pohjalta. Lainoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Yhtiön lainajärjestelyihin sisältyy tavanomaisia vakuutuksia ja kovenantteja. Yhtiö käyttää lainajärjestelyissä vakuuksia ja yhtiön lainajärjestelyihin liittyy tavanomaisia panttauskieltoja. Tarvittaessa yhtiö käyttää korkotermini- ja koronvaihtosopimuksia. Technopoliksen vuoden 2007 lopun lainasalkun korkoherkkyyttä kuvaa se, että rahamarkkinakorkojen nousu yhdellä prosenttiyksiköllä nostaisi korkokustannuksia vuositasona 1,2 milj. euroa (vuonna 2006 0,9 milj. euroa).

Sijoituskiinteistöihin liittyvä markkinoiden tuottovaatimusriski

Konserni altistuu kiinteistömarkkinoiden tuottovaatimusten vaihtelusta aiheutuvalla riskillä, joka heijastuu sijoituskiinteistöjen käypään arvoon. Tuottovaatimusten muutokset vaikuttavat konsernin tuloskehitykseen merkittävästi sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksen kautta. Koska Technopolis ei käy kauppa kiinteistöillään, riskiä markkinoiden tuottovaatimuksen muutoksista ei ole suojattu. Sijoituskiinteistöjen arvonmuutos kirjataan omana eränään tuloslaskelmaan. Tuottovaatimusten muutos yhdellä prosenttiyksiköllä vaikuttaisi sijoituskiinteistöjen käypään arvoon seuraavasti:

		Tuottovaatimuksen muutos	
	31.12.2007	+1 %	-1 %
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	468 761	413 951	541 738

Valuuttariski

Yhtiön toiminnan laajennuttua myös euroalueen ulkopuolelle yhtiö altistuu valuuttakurssimuutoksista aiheutuvalla riskillä. 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 rahoituskuluihin ja -tuottoihin. Pietarin maa-alueen hankinta on rahoitettu paikallisessa valuutassa. Valuuttariski on minimoitu valuutanvaihtosopimuksella, joka ei kuitenkaan täytä suojauslaskennan edellytyksiä. Toiminta Venäjällä on vielä niin vähäistä, että sillä ei ole ollut oleellista vaikutusta konsernin liiketoiminnan tai rahoituksen rahavirtoihin.

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 veloitteitaan.

Konsernilla ei ole sellaisia epävarmoja saamia, joissa olisi todennäköistä, että toiset osapuolet eivät pystyisi täyttämään veloitteitaan. Myyntisaamisten määrä on pieni ja erääntyneitä myyntisaamia seurataan säännöllisesti. Tilikauden aikana tulosvaikutteisesti kirjattujen luottotappioiden määrä on hyvin vähäinen. Konsernin luottoriskin enimmäismäärä vastaa rahoitusvarojen kirjanpitoarvoa tilikauden lopussa.

Maksuvalmiusriski

Konsernin talousjohto arvioi ja seuraa jatkuvasti liiketoiminnan vaatiman rahoituksen määrää, jotta konsernilla olisi tarpeeksi likvidejä varoja toiminnan rahoittamiseksi ja erääntyvien lainojen takaisinmaksuun. Maksuvalmiusriskin hallitsemiseksi Technopolis käyttää laajaa rahoittajapiiriä

ja pitää yllä korkeaa vakavaraisuutta. Konsernin pitkäaikainen rahoitus on järjestetty useiden kotimaisten ja ulkomaisten rahoituslaitosten kanssa ja lainat on hajautettu sekä sopimuksellisesti että maturiteetillaan. Lisäksi konsernilla on voimassaolevat yritystodistusohjelmat kolmen kotimaisen rahoituslaitoksen kanssa. Lyhytaikaiseen rahoitustarpeeseen konsernilla on myös luottolimittejä.

Korollisten velkojen lyhennysten ja rahoituskulujen erääntyminen:	alle vuosi	1 - 5 vuotta	yli 5 vuotta
Pankkilainat	22 765	106 928	131 872
Yritystodistukset	36 000		
Rahoitusleasingvelat	3 319	13 228	49 222
Ostovelat ja muut velat	4 271	936	

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

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 31.12.2007 39,0 % (38,5 % 31.12.2006). Pitkän aikavälin omavaraisuusastetavoite on 38 %.

Rahoitusvarojen ja -velkojen jakautuminen

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

2007	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat	Rahoitusvarat/-velat yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
	Myytavissä olevat sijoitukset	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						
	Myyntisaamiset ja muut saamiset	12	8 138	282		8 420
	Myytavissä olevat sijoitukset			4		4
	Yhteensä		8 138	282	4	8 424
Pitkäaikaiset velat						
	Pitkäaikaiset korolliset velat	15			227 952	227 952
	Pitkäaikaiset korottomat velat				1 416	1 416
	Yhteensä				229 367	229 367
Lyhytaikaiset velat						
	Yritystodistukset	15			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

2006	Liitetieto	Lainat ja muut saamiset	Käypään arvoon tulosvaikuttaisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat	Rahoitusvarat/-velat yhteensä
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Myytävissä olevat sijoitukset	10			4 840		4 840
Pitkäaikaiset rahoitusleasingsaamiset	13	6 086				6 086
Pitkäaikaiset muut saamiset		127				127
Yhteensä		6 214		4 840		11 054
Pitkäaikaiset velat						
Pitkäaikaiset korolliset velat	15				183 162	183 162
Pitkäaikaiset korottomat velat					1 506	1 506
Yhteensä					184 668	184 668
Lyhytaikaiset varat						
Myyntisaamiset ja muut saamiset	12	7 732				7 732
Myytävissä olevat sijoitukset				33		33
Yhteensä		7 732		33		7 765
Lyhytaikaiset velat						
Yritystodistukset	15				34 833	34 833
Muut lyhytaikaiset korolliset velat					11 493	11 493
Ostovelat ja muut velat			44		11 995	12 040
Tuloverovelka					402	402
Yhteensä			44		58 724	58 768

17. HANKITUT LIKETOIMINNOT

Technopolis Oyj allekirjoitti elokuussa 2007 Kiinteistö Oy Innopoli II:n koko osakekannan hankkimista koskevan kauppakirjan Espoon kaupungin, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eteran ja Suomen itsenäisyyden juhlarahaston kanssa. Kauppahinta oli 54,2 milj. euroa. Kauppahinnasta 43,7 milj. euroa maksettiin rahana, minkä lisäksi laskettiin liikkeelle 1 581 429 Technopoliksen uutta osaketta, joiden merkintähinnaksi määräytyi 6,65 euroa osakkeelta. Muita hankinnasta syntyneitä kustannuksia oli yhteensä 1,0 milj. euroa.

Kiinteistö Oy Innopoli II:n hankinnasta syntyneet varat ja velat	Käyvät arvot	Kirjanpitoarvot
<i>Varat</i>		
Aineettomat hyödykkeet ja aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	60 770	37 971
Sijoitukset ja laskennalliset verosaamiset	10	10
Saamiset	145	145
Rahavarat	187	187
Varat yhteensä	61 111	38 312
<i>Velat</i>		
Pitkäaikaiset velat	79	79
Laskennalliset verovelat	5 618	
Lyhytaikaiset velat	232	232
Velat yhteensä	5 930	311
Nettovarallisuus	55 181	38 001
Vähemmistön osuus nettovarallisuudesta	0	
Konsernille jäävä nettovarallisuus	55 181	38 001
<i>Kauppahinnasta maksettu rahana</i>		
Kauppahinnasta maksettu osakeannilla	-43 703	
Muu hankintahinnan osuus	-10 517	
Liikearvo	-962	
<i>Rahana maksettu kauppahinta</i>		
Rahana maksettu kauppahinta	0	
Hankitun yhtiön rahavarat	44 478	
Rahavirtavaikutus	187	
	-44 478	

Kiinteistö Oy Innopoli II:n tilikauden tulos hankintapäivän jälkeen -32 tuhatta euroa on sisällytetty konsernin tilikauden tulokseen. Jos hankittu liike-toiminto olisi ollut konsernissa tilikauden alusta alkaen, konsernin tilikauden liikevaihto olisi ollut 57,2 milj. euroa ja tilikauden tulos 23,8 milj. euroa.

Lisäksi marraskuussa tehdyn kaupan tuloksena Professia Oy:stä, Tampere, tuli Technopolis Ventures Oy:n tytäryhtiö 50,07 %:n omistusosuudella. Tämä hankinta ei vaikuta oleellisesti konsernin lukuihin.

18. ANNETUT VAKUUKSET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT		2007	2006
Kiinnitykset kiinteistöihin			
Lainat rahoituslaitoksilta		242 532	194 617
Annetut kiinnitykset		201 719	195 504
Maanvuokravastuut			
Annetut kiinnitykset		1 056	528
Muut kiinnitysvastuut			
		925	925
Kiinnitykset yhteensä		203 700	196 957
Pantatut kiinteistöosakkeet			
Pantatut sijoituskiinteistöt		97 768	35 210
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet			
Takaukset		505	505
Muut takausvastuut			
		100	100
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset			
	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset 2007 (kiinteä korko 1 vuotta)	10 000	-15	
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 5 vuotta)			4 000 -44
Valuutanvaihtosopimus	7 277	298	
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	17 277	282	4 000 -44
Muut vastuut			
Arvonlisäveron palautusvastuu, joka realisoituu, jos kiinteistöt myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu AVL 33 § tarkoittamissa tilanteissa		11 495	13 267
Hankevastuut			
Hankevastuut		6 100	
Vakuustalletukset		40	10
Hankevastuut yhteensä		6 139	10
Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista			
Lyhytaikaiset leasingvelat		232	185
Pitkäaikaiset leasingvelat		248	190
Leasingvelat kalustevuokrasopimuksista yhteensä		480	376
Leasingvelat vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä			
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä			
Vuoden kuluessa		3 319	3 214
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa		13 228	12 850
Yli viiden vuoden kuluttua		49 222	52 607
Yhteensä		65 770	68 672
Vähimmäisvuokrien nykyarvo			
Vuoden kuluessa		1 113	1 176
Yli vuoden, enintään viiden vuoden kuluessa		4 851	5 195
Yli viiden vuoden kuluttua		34 409	38 432
Vähimmäisvuokrien nykyarvo yhteensä		40 373	44 803
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut yhteensä		25 397	23 869
Rahoitusleasingvelan kokonaismäärä vuokralle otetuista sijoituskiinteistöistä		65 770	68 672
Rahoitusleasing sopimuksella vuokrattujen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo 31.12.		56 716	57 066

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

Konserni on lunastanut tilikauden aikana yhden aiemmista vuokralle otetuista rahoitusleasingkiinteistöistään. Lunastushinta määräytyi kohteen jäljellä olevan pääoman perusteella. Lunastuksen johdosta rahoitusleasingvelka pienentyi 3,4 milj. euroa.

19. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

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

Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä	Osuus, %
Innopoli Oy, 1 414 280 kpl, Espoo	100,00
Kiinteistö Oy Innopoli II, 1 414 280 kpl, Espoo	100,00
Technopolis Ventures Oy, 15 000 kpl, Espoo	100,00
Technopolis Ventures JSP Oy, 1 000 kpl, Jyväskylä	100,00
Technopolis Ventures Oulutech Oy, 70 kpl Oulu	70,00
Technopolis Ventures Kareltek Oy, 1 000 kpl, Lappeenranta	100,00
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

Tytäryhtiöitä Tekno-Tennis Oy ja Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä, ei ole sisällytetty konsernitilinpäätökseen niiden toiminnan vähäisyyden vuoksi.

	2007	2006
Osakkuusyrietykset		
Myynti osakkuusyrietyksille	182	64
Saamiset osakkuusyrietyksiltä	5	

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

Emoyhtiön johdon palkat ja työsuhde-etuudet

Toimitusjohtaja	322	272
Hallituksen jäsenet		
Korhonen Pekka	31	
Paajanen Juhani	5	13
Parmasuo Timo	63	14
Pennanen Matti	40	13
Veikkolainen Erkki	36	13
Voutilainen Pertti	10	28
Yli-Rajala Juha	32	
Yhteensä	216	81

Vuoden 2007 varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen jäsenille maksetaan vuosikorvausta sekä lisäksi kokouspalkkiot. 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 2007. Kaikki hankitut osakkeet luovutettiin hankintapäivänä hallituksen jäsenille.

Hankitut omat osakkeet	Osakkeiden lkm	Hankintahinta
Myönnetty osakkeet, maaliskuu 2007	9 343	-69
Hankitut ja luovutetut osakkeet, huhtikuu 2007	9 343	76
Omia osakkeita 31.12.2007	-	

Toimitusjohtajan eläkeikä ja eläke määräytyvät yleisten säädösten mukaan. Toimitusjohtajan irtisanomisaika on 6 kuukautta ja päättymiskorvaus 18 kuukautta.

Avainhenkilöiden vapaaehtoisissa eläkejärjestelyissä konsernin oikeudellinen ja tosiasiallinen velvoite rajoittuu määrään, jonka se suorittaa työsuhteen jälkeisiä etuuksia koskevaan järjestelyyn. Avainhenkilöiden vapaaehtoisia eläkemaksuja on maksettu tilikaudella 11 tuhatta euroa (8 tuhatta euroa vuonna 2006).

Optio-ohjelmien ehdot on esitetty liitetietojen kohdassa 20.

20. OSAKEPERUSTEISET MAKSUT**Optio-ohjelma 2001**

Varsinainen yhtiökokous päätti vuonna 2001 optio-ohjelmasta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille. Optio-oikeuksien kokonaismäärä oli 600 000 kappaletta. Vuonna 2002 yhtiön hallitus päätti muuttaa optio-oikeuksien ehtoja siten, että optio-oikeudella merkittävissä olevien osakkeiden määrä muuttui yhdestä osakkeesta 1,25 osakkeeseen. Joulukuun 2004 rahastoannin johdosta optio-oikeudella merkittävien osakkeiden määrä muuttui 1,25 osakkeesta 2,6667 kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen. Osakkeen merkintähinta oli 1,69 euroa. Osakkeiden merkintäaika päättyi 30.4.2007.

Vuoden 2001 optio-oikeuksilla tehtävien merkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma ei voi enää nousta. Toteuttamispäivän osakehinnan painotettu keskiarvo tilikaudella toteutetuista osakeoptioista oli 7,45 euroa (6,05 euroa vuonna 2006).

Muutokset kauden aikana	2007		2006	
	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	1,69	31 700	1,69	286 500
Myönnetyt uudet optiot	1,69		1,69	2 500
Toteutetut optiot	1,69	-21 700	1,69	-257 300
Rauenneet optiot	1,69	-10 000		
Tilikauden lopussa ulkona olevat	1,69	0	1,69	31 700
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		31 700

Konserni sovelsi IFRS 2 Osakeperusteiset maksut -standardia vuoden 2001 optio-ohjelman niihin optiojärjestelyihin, joissa optiot oli myönnetty 7.11.2002 jälkeen ja joihin ei ollut syntynyt oikeutta ennen 1.1.2005. Edellä mainitut kriteerit täyttyivät ainoastaan vuoden 2001 optio-ohjelman D-optio-oikeuksien osalta ja vain niiltä osin, jotka oli myönnetty 7.11.2002 jälkeen.

D-optio-oikeuksia oli yhteensä 150 000 kappaletta. Kukin D-optio-oikeus oikeutti sen haltijan merkitsemään 2,6667 Technopolis Oyj:n osaketta. Yhteensä D-optio-oikeuksilla voitiin merkitä enintään 400 005 osaketta. Optio-oikeuksien merkintähinta oli 1,69 euroa/osake. Osakkeiden merkintäaika D-optio-oikeuksilla alkoi 31.10.2005 ja päättyi 30.4.2007. 10 000 optio-oikeutta raukesi käyttämättömänä.

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.

Liikkeesenlaskuvaiheessa 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.

Osakkeen merkintähinta on optio-oikeudella 2005A Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2005 lisätynä 10 prosentilla, optio-oikeudella 2005B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2006 lisätynä 10 prosentilla ja optio-oikeudella 2005C Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskikurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2007 lisätynä 10 prosentilla. Optio-oikeuksilla merkittävien osakkeiden merkintähintoja alennetaan merkintähinnan määräytymisjakson päättymisen jälkeen ja ennen osakemerkintää päätettävien osinkojen määrällä kunkin osingonjaon täsmäytyspäivänä. Osakkeiden merkintäaika on optio-oikeuksilla 2005A 1.6.2007 - 30.4.2010, optio-oikeuksilla 2005B 1.6.2008 - 30.4.2010 ja optio-oikeuksilla 2005C 1.6.2009 - 30.4.2010.

Alkuperäisten ehtojen mukaan kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Osakkeen kirjanpidollinen vasta-arvo on 1,69 euroa. Technopoliksen osakepääoma voi osakemerkintöjen seurauksena nousta enintään 2 041 520 eurolla ja osakkeiden lukumäärä enintään 1 208 000 uudella osakkeella. Merkityt ja täysin maksetut osakkeet kirjataan merkitsijän arvo-osuustilille.

Varsinainen yhtiökokous päätti 29.3.2007 mitätöidä yhtiökokouksen 22.3.2005 liikkeesenlaskemat 436 000 optio-oikeutta 2005C, jonka johdosta osakepääoma voi osakemerkintöjen seurauksena nousta enää enintään 1 304 680 eurolla ja osakkeiden lukumäärä enintään 772 000 uudella osakkeella.

Mikäli optionomistajan työ- tai toimisuhte Technopolis-konserniin päättyy muusta syystä kuin optionomistajan kuoleman tai lakisääteisellem 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.

	2007		2006	
Muutokset kauden aikana, 2005A	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	3,97	316 000	4,11	336 000
Menetetyt optiot	3,97	-10 000	3,97	-20 000
Toteutetut optiot	3,97	-5 000		
Tilikauden lopussa ulkona olevat	3,84	301 000	3,97	316 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		301 000		-
Muutokset kauden aikana, 2005B	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Tilikauden alussa	6,87	421 000		
Myönnetyt uudet optiot	6,87	25 000	6,87	421 000
Menetetyt optiot	6,87	-20 000		
Tilikauden lopussa ulkona olevat	6,73	426 000	6,87	421 000
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		-

Optio-ohjelma 2007

Varsinainen yhtiökokous päätti 29.3.2007 uudesta 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 keskimurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2007, optio-oikeudella 2007B Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskimurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2008 ja optio-oikeudella 2007C Technopoliksen osakkeen vaihdolla painotettu keskimurssi Helsingin Pörssissä 1.4. - 30.4.2009. 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. 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. Kukin optio-oikeus oikeuttaa merkitsemään yhden (1) Technopoliksen osakkeen. Osakkeen merkintähinta merkitään sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon. Technopoliksen osakkeiden lukumäärä voi osakemerkintöjen seurauksena nousta 1 650 000 uudelle osakkeella.

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

	2007		2006	
Muutokset kauden aikana, 2007A	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä	Painotettu merkintähinta, euroa/osake	Optioiden lukumäärä
Myönnetyt uudet optiot	7,85	488 500		
Tilikauden lopussa ulkona olevat		488 500		
Toteutettavissa olevat optiot tilikauden lopussa		-		

21. OSAKKEET JA OSAKKEENOMISTAJAT

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc, ja yhtiön kotipaikka on Oulu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.9.1982 Oulun Teknologia kylä 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 OMX Pohjoismainen Pörssi Helsingin keski suurten yritysten listalla. ISIN-koodi on FI0009006886 ja kaupankäyntitunnus TPS1V.

Osakkeet ja osakepääoma

Technopolis Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan osakepääoma on vähintään 15 000 000 euroa ja enintään 300 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiöllä on vähintään 5 000 000 osaketta ja enintään 600 000 000 osaketta. Yhtiön rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma 1.1.2007 oli 68 481 405,98 euroa ja 31.12.2007 74 541 676,69 euroa. Se jakautui 44 107 501 kappaaleeseen, 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
336 375,80	168,19	2 000	16.9.1982
1 345 503,40	168,19	8 000	22.5.1986
2 691 006,80	168,19	16 000	10.2.1988
4 372 886,10	8,41	520 000	28.3.1990
6 392 654,90	8,41	760 180	10.4.1991
8 092 362,10	8,41	962 300	7.3.1996
14 063 033,50	1,68	8 361 500	26.11.1998
16 875 135,60	1,68	10 033 500	8.6.1999
16 956 615,00	1,69	10 033 500	7.4.2000
19 488 235,00	1,69	11 531 500	20.4.2001
19 738 355,00	1,69	11 679 500	8.10.2001
24 672 943,75	1,69	14 599 375	2.4.2002
27 967 113,72	1,69	16 548 588	27.1.2003
28 107 743,69	1,69	16 631 801	3.10.2003
28 338 639,94	1,69	16 768 426	31.5.2004
31 127 139,94	1,69	18 418 426	1.7.2004
49 803 422,89	1,69	29 469 481	27.12.2004
49 830 461,20	1,69	29 485 480	31.1.2005
50 599 757,65	1,69	29 940 685	9.3.2005
59 725 757,65	1,69	35 340 685	11.5.2005
60 589 957,74	1,69	35 852 046	1.12.2005
60 634 122,51	1,69	35 878 179	15.2.2006
61 749 536,03	1,69	36 538 187	9.3.2006
64 284 835,16	1,69	38 038 364	6.7.2006
64 407 191,16	1,69	38 110 764	21.8.2006
67 204 337,20	1,69	39 765 880	26.10.2006
67 318 753,58	1,69	39 833 582	13.12.2006
68 481 405,98	1,69	40 521 542	8.1.2007
68 525 567,37	1,69	40 547 673	13.2.2007
68 691 861,68	1,69	40 646 072	12.6.2007
71 364 476,69	1,69	42 227 501	20.8.2007
74 541 676,69	1,69	44 107 501	13.11.2007

Osakepääoman korotukset optio-oikeuksilla

Vuoden 2001 optio-oikeuksilla merkittiin marras- ja joulukuussa 2006 yhteensä 26 131 osaketta, mistä johtuva osakepääoman korotus 44 161,39 euroa merkittiin kaupparekisteriin 13.2.2007. 30.4.2007 mennessä, jolloin osakkeiden merkintäaika vuoden 2001 kaikilla optio-oikeuksilla päättyi, merkittiin yhteensä 98 399 osaketta, josta johtuva osakepääoman korotus 166 294,31 euroa merkittiin kaupparekisteriin 12.6.2007.

Suunnattu osakeanti 4.1.2007

Yhtiön hallitus päätti 4.1.2007 varsinaisen yhtiökokouksen sille 24.3.2006 myöntämän valtuutuksen nojalla korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 1 162 652,40 eurolla eli yhteensä 687 960 osakkeella hyväksymällä institutionaalisten sijoittajien tekemät osakemerkinnät. Osakkeen merkintähinnaksi päätettiin 7,70 euroa osakkeelta. Osakepääoman korotus rekisteröitiin 8.1.2007 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 9.1.2007.

Varsinainen yhtiökokous 29.3.2007

Yhtiön varsinainen yhtiökokous päätti jakaa osinkoa 0,14 euroa osaketta kohti.

Yhtiökokous valtuutti yhtiön hallituksen päättämään yhtiön omien osakkeiden hankkimisesta. Hankittavien omien osakkeiden lukumäärä on korkeintaan 4 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 9,86 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 31.5.2008 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 vastaa noin 19,73 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 on voimassa enintään 31.5.2008 asti.

Suunnattu osakeanti 15.8.2007

Yhtiön hallitus päätti elokuussa yhtiökokoukselta saamansa valtuutuksen nojalla antaa suunnatulla osakeannilla Espoon kaupungille, Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Eteralle ja Suomen itsenäisyyden juhlarahastolle yhteensä 1 581 429 osaketta Kiinteistö Oy Innopoli II:n osakevastikkeen maksamista varten. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 20.8.2007 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 21.8.2007.

Suunnattu osakeanti 8.11.2007

Yhtiön hallitus päätti korottaa yhtiön osakepääomaa enintään 3 177 200 eurolla eli yhteensä 1 880 000 osakkeella hyväksymällä institutionaalisten sijoittajien tekemät osakemerkinnät. Osakkeen merkintähinnaksi päätettiin 6,00 euroa osakkeelta. Osakepääoman korotus rekisteröitiin 13.11.2007 ja kaupankäynti uusilla osakkeilla alkoi 14.11.2007.

Ylimääräinen yhtiökokous 29.11.2007

Ylimääräinen yhtiökokous päätti valtuuttaa 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 enintään 13 000 000 osaketta, mikä vastaa noin 30,79 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. Valtuutus ei kumoa yhtiökokouksen 29.3.2007 antamaa valtuutusta päättää osakeannista sekä optio-oikeuksien ja muiden osakkeisiin oikeuttavien erityisten oikeuksien antamista. Valtuutus on voimassa enintään 31.12.2010 asti.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

Yhtiöllä on kolme avainhenkilöiden kannustukseksi ja sitouttamiseksi tarkoitettua osakepohjaista kannustinjärjestelmää, vuosien 2001, 2005 ja 2007 optio-ohjelmat. Osakkeiden merkintäaika vuoden 2001 optio-ohjelman optio-oikeuksilla päättyi 30.4.2007. Optio-ohjelmien ehdot esitetään konsernitilinpäätöksen liitetiedoissa kohdassa 2.

Suurimmat omistajat 31.12.2007

	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Oulun kaupunki	2 356 098	5,34
Tampereen kaupunki	1 505 116	3,41
OP-Henkivakuutus Oy	940 680	2,13
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	738 800	1,67
OP-Eläkekassa	681 491	1,55
Suomen itsenäisyyden juhlarahasto	666 036	1,51
Etera Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö	624 402	1,42
Vantaan kaupunki	600 000	1,36
OP-Eläkesäätiö	582 600	1,32
Odin Finland	554 000	1,26
10 suurinta yhteensä	9 249 223	20,97
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	24 585 786	55,74
Muut	10 272 492	23,29
Kaikki yhteensä	44 107 501	100,00

Vuonna 2007 yhtiön tietoon ei ole tullut yhtään arvopaperimarkkinalain 2. luvun 10. pykälän mukaista ilmoitusta omistuksen muutoksesta.

Omistuseräjäjakauma 31.12.2007

	Omistajia, kpl	%	Osake/ äänimäärä, kpl	%
1 – 100	262	7,65	16 597	0,04
101 – 500	1 053	30,74	323 362	0,73
501 – 1 000	745	21,75	585 673	1,33
1 001 – 5 000	1 094	31,92	2 497 739	5,66
5 001 – 10 000	145	4,23	1 086 864	2,46
10 001 – 50 000	90	2,63	1 805 153	4,09
50 001 – 100 000	7	0,20	478 716	1,08
100 001 – 500 000	12	0,35	2 467 814	5,59
500 001 –	17	0,50	34 826 303	78,96
Yhteensä, joista hallintarekisteröityjä	3 425 7	100,00	44 088 221 23 980 593	99,96
Yhteistilillä			19 280	0,04
Liikkeeseenlaskettu määrä			44 107 501	100,00

Sektorijakauma 31.12.2007	Omistajia, kpl	%	Osake/ äänimäärä, kpl	%
Yritykset	203	5,93	2 211 483	5,01
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	29	0,85	26 046 921	59,05
Julkisyhteisöt	25	0,73	7 556 134	17,13
Kotitaloudet	3 106	90,69	5 272 741	11,95
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	49	1,43	2 394 620	5,43
Ulkomaat	13	0,38	606 322	1,37
Kaikki yhteensä,	3 425	100,00	44 088 221	99,96
josta hallintarekisteröityjä	7		23 980 593	
Yhteistilillä			19 280	0,04
Liikkeeseenlaskettu määrä			44 107 501	100,00

	2007	2006
--	-------------	-------------

Osakekohtaisia tunnuslukuja*Osakkeiden lukumäärä*

Kauden lopussa, kpl	44 107 501	39 833 582
Osakeantioikaistu, keskimäärin kauden aikana, kpl	41 407 380	37 472 329
Laimennusvaikutuksella oikaistu, keskimäärin, kpl	41 469 091	37 619 867

Osakekohtaiset luvut

Tulos/osake, laimentamaton, euro	0,58	0,63
Tulos/osake, laimennettu, euro	0,58	0,63
Oma pääoma/osake, euro	4,69	4,03
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,15	0,14
Osinko/tulos, %	25,8	22,1
P/E-luku	10,0	12,2
Efektiiivinen osinkotuotto, %	2,58	1,8

Pörssikurssit, euro

Ylin kurssi	8,31	7,99
Alin kurssi	4,55	4,41
Osakevaihdolla painotettu keskimurssi	6,85	6,01
Kurssi 31.12.	5,81	7,70
Osakekannan markkina-arvo 31.12., euro	256 264 581	306 718 581
Osakevaihto, euro	146 751 976	140 759 800
Vaihdettuja osakkeita, kpl	21 519 642	23 293 922

Konsernin oman pääoman jakautuminen

Sidottu oma pääoma		
Osakepääoma	74 542	67 319
Ylikurssirahasto	18 551	18 551
Käyvän arvon rahasto	72	48
Sidottu oma pääoma 31.12.	93 164	85 918

Vapaa oma pääoma

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	27 311	7 322
Osakesidonnainen palkitseminen	553	320
Edellisten tilikausien voitto	61 702	43 404
Tilikauden tulos	24 039	23 736
Vapaa oma pääoma 31.12.	113 605	74 782

Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	27 479	7 322
Emoyhtiön edellisten tilikausien voitto	7 785	5 086
Jaetut osingot	-5 677	-4 664
Omien osakkeiden hankinta	-76	
Emoyhtiön tilikauden tulos	8 534	7 363
Emoyhtiön jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	38 046	15 107

Emoyhtiön tuloslaskelma

	Liitetieto	2007	2006
Liikevaihto	1	39 665	26 962
Liiketoiminnan muut tuotot	2	2 046	646
Henkilöstökulut	3	-5 094	-3 286
Poistot ja arvonalentumiset	4	-5 844	-3 664
Liiketoiminnan muut kulut		-14 780	-8 922
Liikevoitto		15 993	11 737
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksissä	5	405	2 703
Rahoitustuotot yhteensä	5	168	319
Rahoituskulut yhteensä	5	-7 558	-3 930
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja		9 009	10 828
Tulos ennen veroja		9 009	10 828
Poistoeron muutos	6	1 410	-1 923
Tuloverot	7	-1 884	-1 542
Tilikauden tulos		8 534	7 363

Emoyhtiön tase

	Liitetieto	31.12.2007	31.12.2006
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	8	1 817	360
Aineelliset hyödykkeet	9	263 665	155 886
Osuudet saman konsernin yrityksissä	10	89 352	94 648
Osuudet osakkuusyriksissä	10	7 824	635
Sijoitukset	10	10 077	11 689
Pysyvät vastaavat yhteensä		372 735	263 218
Vaihtuvat vastaavat			
Lyhytaikaiset saamiset	11	5 010	3 673
Rahat ja pankkisaamiset		898	2 311
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		5 908	5 983
VASTAAVAA YHTEENSÄ		378 643	269 201
VASTATTAVAA			
Oma pääoma			
Osakepääoma	12	74 542	67 319
Ylikurssirahasto		18 943	18 943
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		27 479	7 322
Edellisten tilikausien voitto		2 033	422
Tilikauden voitto		8 534	7 363
Oma pääoma yhteensä		131 530	101 369
Tilinpäätössiirtojen kertymä	13	12 933	13 498
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma	14	175 870	106 835
Lyhytaikainen vieras pääoma	15	58 310	47 500
Vieras pääoma yhteensä		234 179	154 335
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		378 643	269 201

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

	2007	2006
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	15 993	11 737
Suunnitelman mukaiset poistot	5 844	3 664
Muut oikaisut, joihin ei liity maksutapahtumaa	-1 543	
Käyttöpääoman muutos	635	-2 602
Saadut korot	565	230
Maksetut korot ja maksut	-7 884	-4 061
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	8	2 706
Maksetut verot	-1 884	-1 542
Liiketoiminnan rahavirta	11 734	10 132
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-4 912	-9 537
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-66 950	-47 344
Investointien rahavirta	-71 863	-56 880
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	55 000	30 040
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-8 724	-7 298
Maksetut osingot	-5 677	-4 664
Maksullinen osakeanti	16 786	1 115
Lyhytaikaisten lainojen muutos	415	27 733
Konsernitili	-61	1 441
Rahoituksen rahavirta	57 738	48 367
Fuusioissa siirtyneet rahavarat	977	
Rahavarojen muutos	-1 413	1 619
Rahavarat tilikauden alussa	2 311	692
Rahavarat tilikauden lopussa	898	2 311

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 kehittämissuunnitelmiin saadut toiminta-avustukset on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin. Kehittämissuunnitelmiin 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 vaikutusajankohdiin, ovat seuraavat:

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

Tilikauden aikana emoyhtiön sulautuneiden yhtiöiden suunnitelman mukaiset poistot poikkeavat emoyhtiön suunnitelman mukaisista poistoista. Sulautuneiden yhtiöiden suunnitelman mukaiset poistot yhtenäistetään vastaamaan emoyhtiön poistoajoja vuoden 2008 aikana.

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 keskenkäyttöön kiinteistöihin sisältyy myös aktivoituja korkomenoja tilikaudella. Keskenkäyttöön 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 keski-kurssiin.

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 2006 luvut eivät ole vertailukelpoisia. Vuonna 2007 Technopolis Oyj:öön on sulautunut seuraavat tytäryhtiöt:
 Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat, 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

1. LIIKEVAIHTO	2007	2006
Vuokratuotot	33 121	22 140
Palvelutuotot	6 544	4 822
Liikevaihto yhteensä	39 665	26 962

2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Kehittämiprojektit	521	426
Muut liiketoiminnan tulot	1 526	220
Liiketoiminnan muut tuotot yhteensä	2 046	646

Muut liiketoiminnan tulot sisältää vuoden 2007 osalta luovutusvoittoja.

3. HENKILÖSTÖKULUT

Palkat ja palkkiot	4 213	2 640
Eläkemenot	722	421
Muut henkilösivukulut	159	224
Henkilöstökulut yhteensä	5 094	3 286

Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin, henkilöä	95	57
--	----	----

Johdon palkat

Toimitusjohtaja	322	272
Hallituksen jäsenet	216	81
Johdon palkat yhteensä	538	353

4. SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Poistot aineettomista hyödykkeistä	75	117
Poistot fuusioerotus	453	
Poistot aineellisista hyödykkeistä	5 316	3 546
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset yhteensä	5 844	3 664

5. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Osinkotuotot saman konsernin yrityksiltä		2 703
Osinkotuotot muilta	8	8
Muut korkotuotot saman konsernin yrityksiltä	405	239
Muut korkotuotot muilta	160	72
Korkokulut ja muut rahoituskulut konsernin yrityksille	-59	
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille	-7 498	-3 930
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-6 985	-909

6. TILINPÄÄTÖSSIIRROT

Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus	-1 410	1 923
--	--------	-------

7. VÄLITTÖMÄT VEROT

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 884	1 542
Välittömät verot yhteensä	1 884	1 542

	2007	2006
8. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET		
Aineettomat oikeudet		
Hankintameno 1.1.	371	351
Lisäykset	62	20
Hankintameno 31.12.	434	371
Kertyneet poistot 1.1.	-214	-151
Tilikauden poisto	-75	-63
Aineettomat oikeudet 31.12.	144	157
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	580	580
Lisäykset	1 593	
Hankintameno 31.12.	2 173	580
Kertyneet poistot 1.1.	-377	-323
Tilikauden poisto	-122	-54
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	1 673	203
9. AINEELLISET HYÖDYKKEET		
Maa-alueet		
Hankintameno 1.1.	15 829	15 205
Lisäykset	9 043	625
Maa-alueet 31.12.	24 872	15 829
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	1 727	1 720
Lisäykset	444	7
Liittymismaksut 31.12.	2 170	1 727
Maa-alueet yhteensä 31.12.	27 043	17 556
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	160 030	152 581
Lisäykset	61 820	7 449
Kokonaishankintameno 31.12.	221 850	160 031
Kertyneet poistot 1.1.	-23 675	-20 360
Tilikauden poisto	-4 952	-3 315
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	193 223	136 355
Rakennusaikaiset korot 1.1.	413	413
Lisäykset		
Rakennusaikaiset korot 31.12.	413	413
Kertyneet poistot 1.1.	-22	-13
Tilikauden poisto	-8	-8
Rakennusaikaiset korot 31.12.	383	391
Fuusioerotus 1.1.		
Lisäykset	19 438	
Tilikauden poisto	-453	
Fuusioerotus 31.12.	18 986	
Valmistuneiden rakennusten rakentamisen aikaisten aktivoitujen korkojen sekä fuusioerotuksen poistot esitetään tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.		
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	212 592	136 747
Koneet ja kalusto		
Alkuperäinen hankintameno	1 126	929
Kertyneet poistot	-456	-232
Menojäännös 1.1.	670	697
Lisäykset	681	242
Vähennykset	-29	-46
Tilikauden poisto	-234	-224
Koneet ja kalusto 31.12.	1 088	670

	2007	2006
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	18	18
Lisäykset	6	
Muut aineelliset hyödykkeet 31.12.	23	18
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Keskeneräiset hankinnat 1.1.	896	590
Lisäykset/vähennykset	22 022	306
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat 31.12.	22 918	896
10. SIIJOITUKSET		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		
Hankintameno 1.1.	94 648	36 961
Lisäykset	59 103	57 688
Vähennykset	-64 399	
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.	89 352	94 648
Osuudet osakkuusyriksissä		
Hankintameno 1.1.	635	661
Lisäykset/vähennykset	7 190	-27
Osuudet osakkuusyriksissä 31.12.	7 824	635
Muut osakkeet ja osuudet		
Hankintameno 1.1.	120	149
Lisäykset/vähennykset	3 359	-29
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	3 479	120
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		
Lainasaamiset 1.1.	11 569	2 033
Lisäykset	7 474	12 847
Vähennykset	-12 445	-3 310
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.	6 598	11 569
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluvissa yrityksissä 31.12.2007	Osuus, %	Kirjanpito- arvo
Innopolis 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	23 633
Kiinteistö Oy Innopoli II, 15 862 kpl, Espoo	100,00	55 216
Kiinteistö Oy Tampereen Hepolamminkatu 36, 6 035 kpl, Tampere	100,00	1 872
Technopolis Neudorf LLC, Pietari, Venäjä	100,00	17
Technopolis St Petersburg LLC, Pietari, Venäjä	100,00	2 421
Yhteensä		89 352
Osuudet osakkuusyriksissä		
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
Yhteensä		7 824
Muut osakkeet ja osuudet		
Pörssiosakkeet		8
Muut osakkeet		652
Huoneisto-osakkeet		2 052
Sampo sijoitusrahasto osuudet		766
Yhteensä		3 479

	2007	2006
11. LYHYTAIKAISET SAAMISET		
Myyntisaamiset saman konsernin yrityksiltä	151	239
Siirtosaamiset saman konsernin yrityksiltä	44	664
Muut konsernisaamiset	1 253	1 330
Myyntisaamiset osakkuusyryksiltä	5	
Myyntisaamiset	1 230	814
Siirtosaamiset	1 104	623
Muut saamiset	1 224	2
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	5 010	3 673
12. OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET		
Osakepääoma 1.1.	67 319	60 590
Osakepääoman korotus	7 223	6 729
Osakepääoma 31.12.	74 542	67 319
Osakeanti 1.1.		
Lisäykset	27 380	19 901
Siirto osakepääomaan	-7 223	-6 729
Siirto ylikurssirahastoon		-5 850
Siirto sijoitetun vapaan oman pääoman rahastoon	-20 157	-7 322
Osakeanti 31.12.		
Ylikurssirahasto 1.1.	18 943	13 093
Emissiovoitto		5 850
Ylikurssirahasto 31.12.	18 943	18 943
Sidottu oma pääoma 31.12.	93 485	86 262
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	7 322	
Emissiovoitto	20 157	7 322
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	27 479	7 322
Voittovarot 1.1.	7 785	5 086
Jaetut osingot	-5 677	-4 664
Omista osakkeista maksettu	-75	
Tilikauden tulos	8 534	7 363
Voittovarot 31.12.	10 567	7 785
Vapaa oma pääoma 31.12.	38 046	15 107
Oma pääoma 31.12.	131 530	101 369
Jakokelpoinen vapaa oma pääoma 31.12.	38 046	15 107
13. TILINPÄÄTÖSSIIRTOJEN KERTYMÄ		
Poistoero 1.1.	13 498	11 575
Sulautuneista yhtiöistä siirtynyt	746	
Tilikauden lisäys	1 736	1 923
Tilikauden vähennys	-3 047	
Poistoero 31.12.	12 933	13 498
14. PITKÄAIKAISET VELAT		
Lainat rahoituslaitoksilta	174 454	105 899
Muut velat	1 416	936
Pitkäaikaiset velat yhteensä	175 870	106 836

	2007	2006		
15. LYHYTAIKAISET VELAT				
Lainat rahoituslaitoksilta	12 137	6 932		
Saadut ennakot	1 490	491		
Ostovelat	3 431	223		
Velat saman konsernin yrityksille	1 028	2 292		
Muut lyhytaikaiset velat	35 429	35 670		
Siirtovelat	4 795	1 892		
Lyhytaikaiset velat yhteensä	58 310	47 500		
16. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT				
Kiinnitykset kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	186 561	112 792		
Annetut kiinnitykset	170 800	111 194		
Muut kiinnitysvastuut	925	925		
Maanvuokravastuut				
Annetut kiinnitykset	1 056	468		
Kiinnitykset yhteensä	172 781	112 587		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	Nimellisarvo	Käypä arvo	Nimellisarvo	Käypä arvo
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 5 vuotta)			4 000	-44
Koronvaihtosopimukset 2007 (kiinteä korko 1 vuotta)	10 000	-15		
Valuutanvaihtosopimukset	7 277	298		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset yhteensä	17 277	282	4 000	-44
Pantatut kiinteistöosakkeet				
Pantatut kiinteistöosakkeet		97 768		33 134
Muut vastuut				
Arvonlisäveron palautusvastuu, joka realisoituu, jos kiinteistöt myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu AVL 33 § tarkoittamissa tilanteissa		7 266		12 234
Hankevastuut		6 139		10
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet				
Takaukset		100		100
Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet				
Takaukset		505		505
Kalustoleasingvastuut				
Alkaneella tilikaudella maksettavat		184		41
Myöhemmin maksettavat		170		71
Kalustoleasingvastuut yhteensä		354		112

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto, % (ROE)		Oma pääoma/osake	
100 x	$\frac{\text{voitto tai tappio ennen veroja - verot}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus tilikaudella keskimäärin}}$		$\frac{\text{oma pääoma}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)		Osinko/osake	
100 x	$\frac{\text{voitto tai tappio ennen veroja + korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{taseen loppusumma - korottomat velat}}$		$\frac{\text{osinko}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Omavaraisuusaste, %		Osinko/tulos, %	
100 x	$\frac{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	100 x	$\frac{\text{osakekohtainen osinko}}{\text{osakekohtainen tulos}}$
Nettovelkaantumisaste, %		P/E-luku	
100 x	$\frac{\text{korolliset velat - rahat, pankkisaamiset ja rahoitusarvopaperit}}{\text{oma pääoma + vähemmistöosuus}}$		$\frac{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{osakekohtainen tulos}}$
Korkokate, %		Efektiiivinen osinkotuotto, %	
100 x	$\frac{\text{tulos ennen satunnaisia eriä + rahoituskulut}}{\text{rahoituskulut}}$	100 x	$\frac{\text{osakeantioikaistu osinko per osake}}{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}$
Tulos/osake, laimentamaton		Nettovuokratuotto, %	
	$\frac{\text{tulos ennen satunn. eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$	100 x	$\frac{\text{vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä - suorat kulut konsernin omistamista kiinteistöistä}}{\text{sijoituskiinteistöjen IFRS-tasearvo tilinpäätöspäivänä}}$
Tulos/osake, laimennettu		Taloudellinen vuokrausaste, %	
	$\frac{\text{tulos ennen satunn. eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{osakkeiden laimennusvaikutuksella oikaistu lukumäärä tilikaudella keskimäärin}}$	100 x	$\frac{\text{vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}{\text{vapaiden tilojen markkinahintainen arviovuokra + vuokrasopimusten mukainen vuokratuotto}}$

Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytettävissä on emoyhtiön Technopolis Oyj:n voitonjakokelpoisia varoja 10 566 867 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,15 euroa osaketta kohden eli yhteensä 6 616 770,15 euroa. Loppu ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Oulussa, 30. tammikuuta 2008

Timo Parmasuo hallituksen puheenjohtaja	Matti Pennanen hallituksen varapuheenjohtaja
Pekka Korhonen hallituksen jäsen	Erkki Veikkolainen hallituksen jäsen
Juha Yli-Rajala hallituksen jäsen	Pertti Huuskonen toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Technopolis Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, toimintakertomuksen, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen, joka sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä Suomessa voimassa olevien määräysten mukaisesti laaditut toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä toimintakertomuksesta, emoyhtiön tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät toimintakertomus ja tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Konsernitilinpäätös

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolaian tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaian ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolaian ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Oulussa, 30. tammikuuta 2008

KPMG Oy Ab
Tapio Raappana
KHT

Hyvä hallintotapa

Corporate Governance Technopolis Oyj:ssä 31.12.2007

Technopolis noudattaa Hex Oyj:n, Keskuskauppa-kamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton laatimaa suosittua 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 jäsenen toimikausi päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä.

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 ja yhtiöstä riippumattomia. 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 puhelin kokouksena. 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 organisaatio- ratkaisuista päättäminen
- Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenen 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.

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 hyväksyttävä 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 muodostaa peruspalkasta ja mikä osa muista palkkioista.

Vuosikertomuksessa tulee myös esittää toimitusjohtajan toimitusuhteen 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 päätyttyä.

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 lukuisia 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. Mm. tällaisia tehtäviä sisältäviä ohjeita sisältyy yhtiön eettiseen säännöstöön.

TECHNOPOLIS

Technopolis Oyj
Elektroniikkatie 8
90570 Oulu
P. (08) 551 3211
Fax (08) 551 3210
www.technopolis.fi