

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2024

aruandeaasta lõpp: 31.12.2024

sihtasutuse nimi: Sihtasutus Tartu Teaduspark

registrikood: 90001121

postiaadress: Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Riia tn 181a

postisihthnumber: 50411

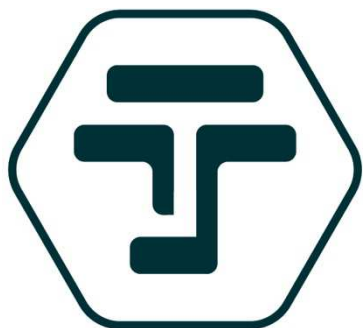
telefon: +372 5126584

e-posti aadress: info@teaduspark.ee

veebilehe aadress: <http://teaduspark.ee>

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	9
Bilanss	9
Tulemiaruanne	10
Raamatupidamise aastaaruande lisad	11
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	11
Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed	14
Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	14
Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad	15
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	15
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	16
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	17
Lisa 8 Kasutusrent	17
Lisa 9 Laenukohustised	18
Lisa 10 Võlad ja ettemaksed	19
Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	19
Lisa 12 Annetused ja toetused	21
Lisa 13 Tulu ettevõtlusest	22
Lisa 14 Jagatud annetused ja toetused	22
Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud	22
Lisa 16 Tööjõukulud	23
Lisa 17 Muud kulud	23
Lisa 18 Intressikulud	23
Lisa 19 Seotud osapooled	23
Lisa 20 Hoonestusõigus	24
Lisa 21 Sihtkapital	24
Aruande allkirjad	25
Vandeauditori aruanne	26



SPARKUP

Tartu Teaduspark

SA Tartu Teaduspark (edaspidi teaduspark) on asutatud 1992. aastal esimese teaduspargina Baltimaades. Teaduspargi asutajad on Eesti riik, mida esindab Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (MKM), Tartu linn, Tartu Ülikool (TÜ) ning Eesti Maaülikool (EMÜ). Asutajad on teaduspargile seadnud järgmised ootused:

- uute teadus- ja tehnoloogiamahukate iduettevõtete pealekasvu suurendamine ning äriarendusteenuste osutamine, et toetada ettevõtete investeerimisvalmidust ja kiiret kasvu;
- tervikliku teadus- ja ärilinnaku arendamine teadus- ja tehnoloogiamahuka ettevõtluse tõmbekeskuseks koostöös asutajate ja teiste sidusrühmade partneritega, et soodustada uuenduslike tehnoloogiliste lahenduste katsetamist ja kasutuselevõttu;
- innovatsiooni, ettevõtlusökosüsteemi ning rahvusvaheliste äriarendusvõrgustike arendamine koos organisatsioonisisese äriarenduse kompetentsidega fookusvaldkondades;
- talentide ja rahvusvaheliste investeeringute kaasamine Tartu ja Lõuna-Eesti arengusse.

Teaduspargi missioon on luua innovatsiooni ning teadmus- ja tehnoloogiasiiiret soodustav ettevõtluskeskkond, mis aitab ettevõtjatel rakendada uusi teadmisi ja tehnoloogiaid.

Teaduspargi uus bränd **Sparkup Tartu Teaduspark** sai värske ilme ja sisuga kodulehe, mis on üks olulisemaid infovahetusplatvorme. **Aasta jooksul juurutati samm-sammult uut visuaalset identiteeti ka teistes kanalites ja meediumites.**

Teaduspark pakub teadus- ja tehnoloogiamahukatele ettevõtetele äriarendus- ja innovatsiooniteenuseid, üürib ja arendab neile sobivat kinnisvara ning viib ellu Eesti ja Tartu regiooni innovatsiooniökosüsteemi edendavaid rahvusvahelisi projekte.

Teaduspargi **2024. aasta** tegevustulud ületasid **2,45 miljonit eurot**, kasvades võrreldes **2023. aastaga 13%**. Tegevustuludest moodustas ligikaudu **44% kinnisvara üürimine** ja kommunaalteenuste vahendamine ning **56% erinevate äri- ja tootearendusteenuste osutamine ning osalemine rahvusvahelistes projektides**. Teaduspargis töötas 2024. aasta lõpu seisuga 16 inimest.

Teadus- ja tehnoloogiamahuka iduettevõtluse arendamine ja toetamine

Teadus- ja tehnoloogiamahukad iduettevõtted on olulised uute suure lisandväärtusega töökohtade loojad ning investeringute piirkonda toojad. **Teaduspark on inkubatsiooniteenuseid osutanud ligikaudu 20 aastat**, mille jooksul on välja arendatud oskused analüüsida ja nõustada suure tehnoloogiariskiga ettevõtteid ning märgata võimalikke tulevasi edulugusid. Teaduspargi inkubatsiooni- ja kiirendiprogrammide eesmärk on toetada potentsiaalseid ja alustavaid teadus- ja tehnoloogiamahukaid iduettevõtteid turu- ja investorvalmiduse saavutamisel.

Eelmisel aastal valiti **Sparkup inkubaatorisse** kuus uut teadusmahukat iduettevõtet: H2Electro, DoseSage OÜ, Elnora AI OÜ, BaBayte OÜ, Optonics OÜ ja Asvel OÜ. Sparkup inkubaatoriga on viie tegutsemisaasta jooksul liitunud **21 teadus- ja tehnoloogiamahukat iduettevõtet**.

Euroopa Kosmoseagentuuri Eesti äriinkubaator (**edaspidi ESA BIC Eesti**) korraldas eelmisel aastal kaks taotlusvoorut, mille käigus valiti välja viis uut kosmosetehnoloogia iduettevõtet – Geolynx OÜ, GaltTec OÜ, VAAL Airships OÜ, Gridraven OÜ ja Max Joule OÜ. **Seitsme tegutsemisaasta jooksul on ESA BIC Eesti võtnud vastu 32 kosmosetehnoloogia ja -andmete väärindamisega tegelevat iduettevõtet**. Lisaks korraldas teaduspark eelmisel aastal Euroopa Kosmoseagentuuri (ESA) iga-aastase koostöökohtumise, mis toimus Eestis esmakordselt. Kolmel koostööpäeval osales 112 ESA innovatsioonivõrgustiku liiget 20 riigist, kes tegelevad igapäevaselt kosmosetehnoloogiate kommertsialiseerimise ja iduettevõtete toetamisega.

Alljärgnevas tabelis on toodud 2024. aasta koondandmed programmis osalenud teadus- ja tehnoloogiamahukate iduettevõtete kohta.

Tabel 1. Teaduspargi inkubatsiooni- ja kiirendiprogrammi iduettevõtete 2024.a koondnäitajad

Iduettevõtete arv	Käive 2024	Tööjõumaksud 2024	Töötajate arv 2024
53	9,7 miljonit eurot	5,1 miljonit eurot	300

Eelmisel aastal käivitus koostöö Tehnopoliga **NATO DIANA kiirendiprogrammi** elluviimisel, kus esimeses Eesti kiirendis osales 9 rahvusvahelist NATO DIANA poolt valitud kaitsevaldkonnas tegutsevat iduettevõtet. Teaduspark **juhendas** vastavalt kiirendiprogrammi kokkuleppele kuni aasta lõpuni järgmisi ettevõtteid: GalTec, Revobeam ja Dronetag. Novembris liitus teaduspargiga **üks kasvufaasi** iduettevõtte Dolphin Labs Oaklandist, Californiast.

Teaduspark koostöös partneritega (Baltc Innovation Agency, Beamline Accelerator-i ja Tehnopoliga) osales 4 erineva rohekiirendi temaatilise programmi käivitamisel, millest kahe(kohaliku teenused ja liikuvus) puhul ollakse ka konsortsiumi juhi rollis. Kokku osales neis programmides koolitustel ligikaudu 40 ettevõtet.

Startup Estonia ja Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutus kuulutasid 2023. aasta detsembris välja hanke **Eesti tervisetehnoloogia valdkonna eestvedaja leidmiseks järgmiseks neljaks aastaks**. Võitjaks osutus konsortsium **Health Founders Estonia**, kuhu kuuluvad Tervisemajanduse Koda (juhtpartner), Tartu Ülikool, Sparkup Tartu Teaduspark ja Civitta Eesti. Hanke kogumaht on 2,36 miljoni eurot ning **sellega toetatakse teadus- ja arendustegevust, innovatsiooni** ning ettevõtluse arengukavas seatud eesmärgi tervisetehnoloogia ja -teenuste valdkonnas.

Teaduspark panustas juba üheksandat korda **Baltimaade suurima ärifestivali sTARTUp Day kaaskorraldajana**. Ühisel alal olid esindatud Sparkup inkubaator, ESA Eesti äriinkubaator ja Sparkup ühiskontor. Teaduspark vastutas teadus- ja tehnoloogiamahukate iduettevõtete arendamise ning omakapitaliinvesteeringute teemade eest. Festivalil osales üle 3500 inimese.

Rahvusvahelised projektid

Tartu Teaduspark osales 2024. aastal üheksas Euroopa Liidu poolt rahastatud välisprojektis, millega toetati Eesti ettevõtluskeskkonda üle 485 000 euroga. Lisaks toetab välisprojektides osalemine teaduspargi fookusvaldkondade arendamist.

Teadus- ja tehnoloogiamahuka ettevõtluse arendamisel keskendub teaduspark **viiele fookusvaldkonnale**:

- kosmosetehnoloogia;
- mehitamata lennundus;
- tehisintellekti rakendused;
- tervise- ja biotehnoloogia;
- rohetehnoloogia.

Eelmisel aastal alustati kahe uue välisprojektiga – **Smart Skies ja CDG Booster**. Lisaks võitis Tartu Teaduspark Ettevõtluse ja Innovatsiooni Sihtasutuse korraldatud riigihanke „Ettevõtete teadus- ja tootearenduse nõustamis- ja tugiteenused kosmosevaldkonnas 2024–2025“.

Lühendatud projektikirjeldused:

- **AIRE (2022–2025, EDIH ja MKM)** – Tehisintellekti- ja robotikakeskus, mis toetab väikeseid ja keskmisi tootmisettevõtteid koolituste, nõustamise ja demoprojektidega. 2024. aastal nõustati 21 ettevõtet 38 korral.
- **BOOST (2022–2024, Horizon Europe)** – Innovatsiooni ja koostöö edendamise projekt, mille tulemusena valmib raport ja 5-aastane tegevuskava täiendava rahastuse taotlemiseks.
- **EEN Estonia (2022–2025, Enterprise Europe Network)** – Aitab ettevõtetel välisurgudele laieneda, leida investoreid ja partnereid ning kasutada EL-i rahastusvõimalusi.
- **oiAcademy (2023–2024, EIT Manufacturing)** – Rahvusvaheline online-häkaton, kus osales Sparkup inkubatsiooni-programmi ettevõtte Wemel Wood OÜ.

- **Up2Circ (2023–2026, Horizon Europe)** – Toetab ettevõtteid ringmajanduse lahenduste rakendamisel. 2024–2025 toimuvad kaks taotlusvoor, mille võitjad saavad kuni 50 000 eurot toetust.
- **BSG-Go (2023–2025, Interreg)** – Mängutööstuse inkubaatorite koostööprojekt, mille raames toimus Eestis arenduslaager kogemuste ja mentorlusmodelite jagamiseks.
- **Scaleup Launchpad (2023–2025, Interreg)** – Eesti, Soome ja Rootsi kasvuettevõtetele suunatud arenguprogramm, mis keskendub strateegiale, personalijuhtimisele, finantsidele ja ekspordile.
- **Smart Skies (2024–2026, Eesti-Läti Interreg)** – Drooniteenuste arendamine Tartu ja Valmiera linnavalitsuste töö tõhustamiseks.
- **CDG Booster (2024–2027, Interreg)** – Virtuaal-, liit- ja laiendatud reaalsuse (VR, AR, XR) ettevõtetele suunatud kaks 12-kuulist kiirendiprogrammi.

Kinnisvara üürimine Sparkup ärilinnakus ja ühiskontoris

Teaduspargile kuulub Sparkup ärilinnakus **kuus hoonet** brutopinnaga umbes 13 000 ruutmeetrit, kus üüritakse kontori- ja laboriruumid kokku 63 ettevõttele. Enamik ärilinnaku ettevõtetest on teadusmahukad tehnoloogiaettevõtted. Eelmise aasta **äripindade täituvus 98%**. Järgmiseks aastaks prognoosime üüritulude **mõõdukat kasvu** u. 4%.

Teaduspark investeeris eelmine aasta kinnisvara parendamisse üle 150 000 euro, renoveerides Riia 181a hoones kohviku ruumid ja katuse. S Teaduspargi 11 rajati puhasruumid esimese korrusele H2Electro OÜ-le elektrolüüserite komponentide piloottootmise pindadeks. Tehtud investeeringud aitasid suurendada äripindade tulusust ning välja üüritavate netopindade mahtu.

Lisaks olemaselevatele päikeseparkidele tootmisvõimsusega 200kW lisandus märtsis veel täiendavad 50kW võimsus, mis suurendas kohapeal toodetud energia osakaalu kogu tarbitavast elektrist aastaks 25%-ni.

Sparkup ühiskontor tegutseb Delta ettevõtlusmajas ning pakub välja rentimiseks 43 töökohta. Aasta jooksul on töökohtade hõivatus püsinud üle 90%, tuues aastaseks üürituluks 90 000 eurot.

Toetused

Tartu Linnavalitsus eraldas 2024. aastal SA-le Tartu Teaduspark 75 000 eurot infrastruktuuri arendamiseks võetud pangalaenude ja intresside tagasimakseteks ning inkubatsiooniprogrammide tegevustoetuseks 150 000 eurot.

2024 aasta tulemist on puudu 177 tuhande euro suurune sihtfinantseeringu tulu, mille kulud jäid 2024 aastasse, aga tulukanne tuleb 2025 aastasse, kuna vastuvõtuakt kinnitatakse 2025 aastal ja praeguseks on tehtud kulutused vastu võetud ja kinnitatud finantseeringu andja poolt. Juhatuse otsusel, kuna tulukanded tehakse vastuvõtuakti alusel, ei võeta nõuet 2024 aasta lõpuga üles ja 2025 aasta tuleml on selle võrra suurem. Otsus kirjeldatakse aastaaruandesse ja saab audiitori kinnituse.

Finantssuhtarvud	2024	2023	Selgitus
Lühiajalise võlgnevuse kattekordaja	0,93	1,05	Käibevara / lühiajalised kohustised
Maksevõime kordaja ehk likviiduskordaja	0,93	1,05	Raha + nõuded (ettemaksed) / lühiajalised kohustised
Võlakordaja	0,26	0,23	Kohustised / varad
Tegevustulemlikkus	1,2	1,07	Tegevustulud / tegevuskulud
Ärikasumimarginaal	0,04	0,11	Põhitegevuse tuleml/ realiseerimise netokäive
Puhaskasumimarginaal	-0,007	0,06	Aasta tuleml / realiseerimise netokäive
Varade tootlus	-0,001	0,01	Aasta tuleml / varad
Omakapitali tootlus	-0,001	0,02	Aasta tuleml / omakapital

Andrus Kurvits
Sihtasutus Tartu Teaduspark
juhatuse liige

Pirko Konsa
Sihtasutus Tartu Teaduspark
juhatuse liige

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	143 409	100 692	
Nõuded ja ettemaksed	446 138	297 500	2,3
Kokku käibevarad	589 547	398 192	
Põhivarad			
Investeeringud tütar- ja sidusettevõtjatesse	2 500	2 500	4
Finantsinvesteeringud	41 029	41 029	5
Kinnisvarainvesteeringud	3 281 155	3 280 649	6
Materiaalsed põhivarad	1 598 699	1 644 897	7
Kokku põhivarad	4 923 383	4 969 075	
Kokku varad	5 512 930	5 367 267	
Kohustised ja netovara			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Laenukohustised	97 188	98 436	9
Võlad ja ettemaksed	181 224	162 330	3,10
Sihtotstarbelised tasud, annetused, toetused	352 582	117 300	11
Kokku lühiajalised kohustised	630 994	378 066	
Pikaajalised kohustised			
Laenukohustised	806 773	903 960	9
Kokku pikaajalised kohustised	806 773	903 960	
Kokku kohustised	1 437 767	1 282 026	
Netovara			
Sihtkapital/Osakapital nimiväärtuses	954 482	954 482	
Eelmiste perioodide akumuleeritud tulem	3 130 760	3 044 592	
Aruandeaasta tulem	-10 079	86 167	
Kokku netovara	4 075 163	4 085 241	
Kokku kohustised ja netovara	5 512 930	5 367 267	

Tulemiaruanne

(eurodes)

	2024	2023	Lisa nr
Tulud			
Annetused ja toetused	1 183 235	800 558	12
Tulu ettevõtlusest	1 269 509	1 365 273	13
Muud tulud	1 308	514	
Kokku tulud	2 454 052	2 166 345	
Kulud			
Jagatud annetused ja toetused	-105 250	-86 894	14
Mitmesugused tegevuskulud	-1 353 207	-1 028 891	15
Tööjõukulud	-727 486	-644 075	16
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-176 267	-236 846	7
Muud kulud	-36 729	-19 848	17
Kokku kulud	-2 398 939	-2 016 554	
Põhitegevuse tulem	55 113	149 791	
Kasum (kahjum) finantsinvesteeringutelt	8	0	
Intressitulud	16	13	
Intressikulud	-64 583	-63 637	18
Muud finantstulud ja -kulud	-633	0	
Aruandeaasta tulem	-10 079	86 167	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

Sihtasutus Tartu Teaduspark 2024. aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Finantsaruandluse standardiga, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetel. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi Raamatupidamise seadusega ning seda täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantavad juhendid ja Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhend.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Aastaaruanne on koostatud lähtudes väikeettevõtjale kehtestatud nõuetest.

Raha

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on võetakse aluseks tehingu toimumise päeval kehtinud Euroopa Keskpanga valuutakursid. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid kajastatakse tulemiaruanDES perioodi tulu ja kuluna.

Finantsinvesteeringud

Lühi- ja pikaajalisi finantsinvesteeringuid aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse (v.a. osalused tütar- ja sidusettevõtetes) kajastatakse õiglases väärtuses, juhul kui see on usaldusväärselt hinnatav. Õiglase väärtuse muutused kajastatakse kasumiaruanDES. Aktsiaid ja muid omakapitaliinstrumente, mis ei ole avalikult kaubeldavad ja mille õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, kajastatakse soetusmaksumuse meetodil (s.t. soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused).

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Investeeringud sidusettevõtetesse kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Investeering sidusettevõttesse võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, milleks on makstava tasu õiglane väärtus ja omandamisega otseselt seotud väljaminekud. Soetusmaksumuse meetodi kohaselt korrigeeritakse esialgset soetusmaksumust järgmistel perioodidel vajadusel investeeringu väärtuse langusest tulenevate allahindlustega. Igal bilansipäeval hinnatakse, kas on indikatsioone, et investeeringu kaetav väärtus võib olla langenud alla tema bilansilise väärtuse. Kui selliseid indikatsioone esineb, siis viiakse läbi vara väärtuse test. Investeeringuobjekti poolt makstavad dividendid kajastatakse tuluna sel hetkel, kui investeerijal tekib õigus dividendidele.

Nõuded ja ettemaksed

Ostjatelt laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Seejuures hinnatakse iga kliendi laekumata arveid eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad nõuded on sõltuvalt ebatõenäoliselt laekuva nõude tekkimise põhjustest kantud osaliselt või täies ulatuses tegevuskuludesse.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on vara, mida ettevõtte hoiab kas omanikuna või väljarendituna renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteering võetakse bilansis arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingutasusid.

Materiaalse põhivara ümberklassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuks, kajastatakse seda edasi soetusmaksumuse meetodil. Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel muuks varaks, rakendatakse objektile selle varadegrupi arvestusreegleid, kuhu ta liigitatakse. Tartu Teaduspark teostab hoonetesist klassifitseerimist kinnisvarainvesteeringuks ja materiaalseks põhivaraks. Kinnisvarainvesteeringuks Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendi tähenduses loetakse sellist maad ja hoonet, mida renditakse välja avalikku sektorisse mittekuluvalale üksusele renditulu teenimise eesmärgil või hoitakse turuväärtuse tõusmise eesmärgil. Hooneid ja ruume, mida kasutatakse avaliku sektori üksuse poolt ja oma majandustegevuse tarbeks, kajastatakse kui materiaalselt põhivara. 2023.aastal kajastati 80 % teaduspargi hoonete kogupinnast ja kogumaksumusest kinnisvarainvesteeringuna, ning 20 % materiaalse põhivarana. Kulumi arvestusel ja soetuste klassifitseerimisel kinnisvarainvesteeringuteks või materiaalseks põhivaraks kasutati sama proportsiooni.

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Materiaalse põhivara kajastamisel bilansis on selle soetusmaksumusest maha arvatud akumulieeritud kulum ja vara väärtuse langusest tulenevad allahindlused.

Vastavalt Avaliku sektori finantsarvestuse ja -aruandluse juhendile kajastatakse Alates 2023. majandusaastast aruandes kajastatakse põhivarana varaobjektid soetusmaksumusega alates 10 000 eurost ja kasuliku elueaga üle ühe aasta.

Alla piirmäära kuid olulisema maksumusega ja pikema kasuliku elueaga varade üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Juhul, kui materiaalse põhivara objekt koosneb üksteisest eristatavatest olulistest komponentidest, millel on erinevad kasulikud eluead, võetakse need komponendid raamatupidamises arvele eraldi varaobjektidena, määrates neile eraldi amortisatsiooninormid vastavalt komponentide kasulikule elueale.

Ettevõtte kasutab materiaalse põhivara amortiseerimisel lineaarset meetodit.

Materiaalsele põhivarale määratud amortisatsiooninormid vaadatakse üle, kui on ilmnenud asjaolusid, mis võivad oluliselt muuta põhivara või põhivaragrupi kasuliku eluiga. Hinnangute muutuste mõju kajastub aruandeperioodis ja järgnevatel perioodides.

Kui materiaalse põhivara objektile on tehtud selliseid parendustöid, mis tõstavad objekti võimet osaleda tulevikus majandusliku kasu loomisel, siis need kulutused lisatakse põhivara objekti soetusmaksumusele. Muud kulutused, mis pigem säilitavad põhivara võimet luua majanduslikku kasu, kajastatakse aruandeperioodi kuludes.

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 10 000 eurot

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Maa	Ei amortiseerita
Ehitised ja rajatised	33 - 75 aastat
Ehitiste ja rajatiste renoveerimistööd	10 aastat
Masinaid ja seadmed	5 - 14 aastat
Muu materiaalne põhivara	2,5 - 5 aastat

Hoonetes majandusaasta jooksul tehtud suuremahulised renoveerimistööd, mis tõstavad hoone väärtust ja võimaldavad teenida rohkem üüritulu ning ületavad põhivara arvelevõtmise piirmäära, võetakse need kulutused arvele selle hoone renoveerimistööde kogumina ja kehtestatakse eraldi amortisatsiooninorm. Amortisatsiooninorm on ligikaudu 10%. Varasemalt on renoveerimistöödeks on põhiliselt olnud suuremahulised elektrisüsteemi, veevärgi ja kanalisatsiooni ning ehituslikud renoveerimistööd, mis vajavad kaasajastamist korduvalt hoone kasuliku eluea jooksul ja vastavalt rentnike soovidele parema üüritulu saamiseks.

Hoone renoveerimistööde kogum jaguneb omakorda vastavalt ehitiste ja kinnisvarainvesteeringute proportsioonile antud aastal. Ühel aadressil asuva hoone ruume ei ole eraldi arvele võetud ja hoonesiseseid objekte ei ole.

Amortisatsiooni arvestuse tabelis kajastatakse kogumite amortisatsiooni arvestus aastate kaupa eraldi real, arvestuse selguse ja läbipaistvuse huvides. Iga hoone jääkmaksumus võib suureneda aasta jooksul lisanduvate renoveerimistööde ja väheneda arvestatud amortisatsioonisumma võrra.

Rendid

Kapitalirendiks loetakse rendisuhet, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina

Ettevõtte kui rendileandja

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis tavakorras, analoogselt muule ettevõtte bilansis kajastatavale varale.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Eraldised ja tingimuslikud kohustised

Eraldistena kajastatakse võimalikud kohustused, mille realiseerumine lähema 12 kuu jooksul on tõenäoline (tõenäosus alates 50%-st), kuid mille realiseerumise aeg või summa on hinnangulised. Hindamine – juhtkonna hinnang kõige tõenäolisema realiseeruva kulu ja selle tasumise tähtaja kohta.

Annetused ja toetused

Asutus on lähtunud sihtfinantseerimiste kajastamisel brutomeetodist. Tegevuskulude sihtfinantseerimise kajastamisel lähtutakse tulude ja kulude vastavuse printsiibist. Saadud summasid kajastatakse tuluna kui ettevõtte aktsepteerib finantseerimisega kaasnevaid tingimusi ja kavatses neid täita ning finantseerimise summa on usaldusväärselt määratav ja selle laekumine on tõenäoline. Saadud toetus kajastatakse tulemiaruanDES tuluna.

Mitterahalise toetusena saadud vara võetakse bilansis arvele tema õiglasest väärtuses. Toetus kantakse tuludesse vara soetamise (aktsepteerimise) perioodis.

Sihtfinantseerimise nõue võetakse arvele kui tekkepõhiselt on kulutus tehtud, kuid bilansipäevaks ei ole sihtfinantseeringut laekunud. Tehtud kulutus kajastatakse tulemiaruanDES tulude-kulude vastavuse printsiibist lähtudes.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta.

Teenuste osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud.

Seotud osapooled

Käesolevas aastaaruandes on seotud osapooltena kajastatud

- ettevõtted, kes omavad aastaaruannet koostava ettevõtte üle olulist mõju
- ettevõtted, kes on aastaaruannet koostava ettevõtte olulise mõju all.

Raamatupidamise aastaaruande lisas on toodud välja tehingud järgmiste seotud osapoolte rühmade lõikes:

- asutajad
- sidusettevõtjad
- ühine tegevjuhtkond

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnemid bilansi kuupäeva 31. detsember 2023 ja aruande koostamise kuupäeva vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, on avalikustatud aastaaruande lisades.

Lisa 2 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	118 132	118 132	
Ostjatelt laekumata arved	118 132	118 132	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	5 766	5 766	3
Muud nõuded	34	34	
Viitlaekumised	34	34	
Ettemaksed	2 180	2 180	
Tulevaste perioodide kulud	2 180	2 180	
Sihtfinantseerimise nõuded	320 026	320 026	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	446 138	446 138	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Nõuded ostjate vastu	103 244	103 244	
Ostjatelt laekumata arved	103 244	103 244	
Ettemaksed	826	826	
Tulevaste perioodide kulud	826	826	
Sihtfinantseerimise nõuded	193 430	193 430	11
Kokku nõuded ja ettemaksed	297 500	297 500	

Lisa 3 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2024		31.12.2023	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	0	28	0	0
Käibemaks	5 721	0	0	808
Üksikisiku tulumaks	0	10 923	0	7 130
Sotsiaalmaks	0	18 859	0	12 539
Kohustuslik kogumispension	0	982	0	616
Töötuskindlustusmaksed	0	1 173	0	781
Ettemaksukonto jääk	45		0	
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	5 766	31 965	0	21 874

Lisa 4 Sidusettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon: 2024					
Sidusettevõtja registrikood	Sidusettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2023	31.12.2024
12489199	Buildit Accelerator OÜ	Eesti	Kutse teadus ja tehnikaalne tegevus	50	50

Sidusettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon							
Sidusettevõtja nimetus	31.12.2023	Omandamine	Müük	Dividendid	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	Muud muutused	31.12.2024
Buildit Accelerator OÜ	2 500	0	0	0	0	0	2 500
Kokku sidusettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	2 500	0	0	0	0	0	2 500

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

(eurodes)

		Kokku
	Muud	
31.12.2022	41 029	41 029
31.12.2023	41 029	41 029
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	41 029	41 029
		Kokku
	Muud	
31.12.2023	41 029	41 029
31.12.2024	41 029	41 029
Kajastatud soetusmaksumuse meetodil	41 029	41 029

Buildit Invest OÜ osaluse bilansiline väärtus on 39 529 eurot.

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2022			
Soetusmaksumus	20 837	5 085 458	5 106 295
Akumuleeritud kulum	0	-1 665 641	-1 665 641
Jääkmaksumus	20 837	3 419 817	3 440 654
Amortisatsioonikulu	0	-114 491	-114 491
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-120 786	-120 786
Muud muutused	0	75 272	75 272
31.12.2023			
Soetusmaksumus	20 837	4 964 672	4 985 509
Akumuleeritud kulum	0	-1 704 860	-1 704 860
Jääkmaksumus	20 837	3 259 812	3 280 649
Amortisatsioonikulu	0	-113 670	-113 670
Ümberliigitamised		114 176	114 176
31.12.2024			
Soetusmaksumus	20 837	5 078 848	5 099 685
Akumuleeritud kulum	0	-1 818 530	-1 818 530
Jääkmaksumus	20 837	3 260 318	3 281 155

	2024	2023
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	662 041	689 605
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	395 777	372 761

Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu sisaldab ka edasiesitatavaid kommunaalteenuseid ja haldamise kulusid.

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Muud masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2022					
Soetusmaksumus	5 209	1 561 107	860 334	65 571	2 492 221
Akumuleeritud kulum	0	-593 350	-196 425	-22 425	-812 200
Jääkmaksumus	5 209	967 757	663 909	43 146	1 680 021
Ostud ja parendused	0	0	0	41 717	41 717
Amortisatsioonikulu	0	-35 439	-9 714	-6 653	-51 806
Allahindlused väärtuse languse tõttu	0	-41 207	-7 345	-9 391	-57 943
Muud muutused	0	26 400	0	6 508	32 908
31.12.2023					
Soetusmaksumus	5 209	1 519 900	852 989	97 897	2 475 995
Akumuleeritud kulum	0	-602 389	-206 139	-22 570	-831 098
Jääkmaksumus	5 209	917 511	646 850	75 327	1 644 897
Ostud ja parendused	0	0	16 400	0	16 400
Amortisatsioonikulu	0	-34 928	-17 879	-9 791	-62 598
31.12.2024					
Soetusmaksumus	5 209	1 519 900	869 389	97 897	2 492 395
Akumuleeritud kulum	0	-637 317	-224 018	-32 361	-893 696
Jääkmaksumus	5 209	882 583	645 371	65 536	1 598 699

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rendileandja

	2024	2023	Lisa nr
Kasutusrenditulu	662 041	689 605	
Järgmiste perioodide kasutusrenditulu mittekatkestatavatest lepingutest			
	31.12.2024	31.12.2023	Lisa nr
12 kuu jooksul	463 428	478 302	
1-5 aasta jooksul	579 286	603 960	
Rendile või üürile antud varade bilansiline jääkmaksumus			

Kinnisvarainvesteeringud	3 281 155	3 280 649	6
Kokku	3 281 155	3 280 649	

Lisa 9 Laenukohustised

(eurodes)

	31.12.2024	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank investeeringislaen	556 624	67 470	489 154	0	2,5%+6 kuu Euribor	EUR	25.03.2026
Swedbank investeeringislaen	347 337	29 718	317 619	0	2,5%+6 kuu Euribor	EUR	01.10.2028
Pikaajalised laenud kokku	903 961	97 188	806 773	0			
Laenukohustised kokku	903 961	97 188	806 773	0			
	31.12.2023	Jaotus järeljäänud tähtaja järgi			Intressimäär	Alusvaluuta	Lõpptähtaeg
		12 kuu jooksul	1 - 5 aasta jooksul	üle 5 aasta			
Pikaajalised laenud							
Luminor Bank investeeringislaen	624 094	67 470	556 624	0	2,5%+6 kuu Euribor	EUR	25.03.2026
Swedbank investeeringislaen	378 302	30 966	347 336	0	2,5%+6 kuu Euribor	EUR	01.10.2028
Pikaajalised laenud kokku	1 002 396	98 436	903 960	0			
Laenukohustised kokku	1 002 396	98 436	903 960	0			

Tagatiseks panditud varade bilansiline (jääk)maksumus		
	31.12.2024	31.12.2023
Maa	22 900	22 900
Ehitised	3 304 055	3 358 528
Kokku	3 326 955	3 381 428

Lisa 10 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2024	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	84 158	84 158	
Võlad töövõtjatele	25 284	25 284	
Maksuvõlad	31 965	31 965	3
Saadud ettemaksed	39 817	39 817	
Tulevaste perioodide tulud	39 817	39 817	
Kokku võlad ja ettemaksed	181 224	181 224	
	31.12.2023	12 kuu jooksul	Lisa nr
Võlad tarnijatele	75 502	75 502	
Võlad töövõtjatele	21 278	21 278	
Maksuvõlad	21 874	21 874	3
Muud võlad	7 060	7 060	
Muud viitvõlad	7 060	7 060	
Saadud ettemaksed	36 616	36 616	
Tulevaste perioodide tulud	36 616	36 616	
Kokku võlad ja ettemaksed	162 330	162 330	

Lisa 11 Sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused

(eurodes)

	31.12.2022		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2023	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks							
Linnavalitsus - Investeeringutoetus	0	0	75 000	0	75 000	0	0
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks			75 000		75 000		
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
ESA BIC tegevuskulud	15 398	0	63 724	0	60 827	12 500	0
ESA BIC vahendamine	25 000	0	90 000	0	0	10 000	0
ESA BIC ettemaksed	0	50 000	0	50 000	0	0	0
EL Interreg IMPROVE	28 229	0	37 307	0	9 078	0	0
EL Interreg Baltic Explorers	87 279	0	84 996	0	0	0	0
H2020 Flying Forward	0	66 164	0	0	98 763	32 599	0
EL Interreg ESSPO2	28 415	0	28 415	0	0	0	0
EIT YouLead	18 256	0	18 256	0	0	0	0
Euroopa Komisjon - EEN Estonia (EstinnoNet 8)	9 730	0	18 629	0	11 985	3 086	0
EL Horizont BOOST	0	31 637	8 438	0	31 724	0	8 350
EIT EST-S2B	12 500	0	12 500	0	0	0	0
EL Horizont + MKM EDIH AIRE	0	123 072	0	0	118 369	0	60 885
EL Horizont Up2Circ	0	0	120 119	0	72 055	0	48 064
BSR BSG GO	0	0	33 900	0	59 290	25 390	0
EIT oiAcademy	0	0	0	0	23 244	23 244	0
CB ScaleUp Launchpad	0	0	3 613	0	90 223	86 611	0
Tartu Linnavalitsus - Tegevuskulude sihtfinantseerimine	0	0	150 000	0	150 000	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	224 807	270 873	669 897	50 000	725 558	193 430	117 299
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	224 807	270 873	744 897	50 000	800 558	193 430	117 299

	31.12.2023		Laekunud	Tagasi makstud	Kajastatud tulemiaruan-des	31.12.2024	
	Nõuded	Kohustised				Nõuded	Kohustised
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks							
Linnavalitsus - Investeeringutoetus	0	0	75 000	0	75 000	0	0
Kokku sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks			75 000		75 000		
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks							
ESA BIC tegevuskulud	12 500	0	117 300	0	116 404	11 788	0
ESA BIC vahendamine	10 000	0	95 000	0	11 500	30 000	0
H2020 Flying Forward	32 599	0	0	0	1 173	33 772	0
Euroopa Komisjon - EEN Estonia (EstinnoNet 8)	3 086	0	3 086	0	0	0	0
EL Horizont BOOST	0	8 350	9 922	0	18 272	0	0
EL Horizont + MKM EDIH AIRE	0	60 885	80 762	0	108 222	0	33 425
EL Horizont Up2Circ	0	48 064	84 580	0	65 677	8 295	75 262
BSR BSG GO	25 390	0	53 749	0	61 870	33 510	0
EIT oiAcademy	23 244	0	22 429	0	53 693	54 726	0
CB ScaleUp Launchpad	86 611	0	85 815	0	77 325	78 121	0
NATO Diana	0	0	96 582	0	96 582	0	0
CDG Booster	0	0	3 614	0	55 942	52 328	0
Smart Skies	0	0	4 800	0	22 286	17 486	0
Rohekiirendi	0	0	479 850	0	240 081	0	239 769
ESTINNO NET8	0	0	25 355	0	21 208	0	4 126
Tartu Linnavalitsus - Tegevuskulude sihtfinantseerimine	0	0	150 000	0	150 000	0	0
IAS HUB	0	0	8 000	0	8 000	0	0
Kokku sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	193 430	117 299	1 320 844		1 108 235	320 026	352 582
Kokku sihtotstarbelised tasud, annetused ja toetused	193 430	117 299	1 395 844		1 183 235	320 026	352 582

Lisa 12 Annetused ja toetused (eurodes)

	2024	2023
Sihtfinantseerimine tegevuskuludeks	1 108 235	725 558
Sihtfinantseerimine põhivarade soetamiseks	75 000	75 000
Kokku annetused ja toetused	1 183 235	800 558
sh eraldi kohaliku omavalitsuse eelarvest	22 500	225 000

Rahalised ja mitterahalised annetused		
---------------------------------------	--	--

	2024	2023
Rahaline annetused	1 183 235	800 558
Kokku annetused ja toetused	1 183 235	800 558

Lisa 13 Tulu ettevõtlusest

(eurodes)

	2024	2023
Renditeenused	662 032	689 605
Kommunaal- ja muud üüriga kaasnevad teenused	420 128	373 781
Äriarendusteenused	187 349	301 887
Kokku tulu ettevõtlusest	1 269 509	1 365 273

Lisa 14 Jagatud annetused ja toetused

(eurodes)

	2024	2023
ESA äriinkubaatori stardikapital ja auhinnafond	60 000	45 000
Sihtfinantseerimise vahendamine projekti HIADEX partneritele	35 000	41 894
Liikmemaksud	10 250	0
Kokku jagatud annetused ja toetused	105 250	86 894

Lisa 15 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2024	2023
Uurimis- ja arengukulud	151 362	0
Kinnisvara ja rendipinna haldamise ja remondi kulud	316 621	372 761
Kommunaalteenused (Küte, elekter, vesi)	285 069	266 859
Kontorikulud ja infokommunikatsiooniteenused	7 044	12 577
Kontoritehnika, sisustuse ja seadmete soetus ja hooldus	24 222	12 494
Äri- ja konsultatsiooniteenused, reklaam, koolitus	526 939	312 722
Lähetuskulud	34 018	45 531
Transpordikulud	6 236	1 095
Kulu ebatöenäoliselt laekuvatest nõuetest	1 696	4 852
Kokku mitmesugused tegevuskulud	1 353 207	1 028 891

Lisa 16 Tööjõukulud

(eurodes)

	2024	2023
Palgakulu	543 496	482 380
Sotsiaalmaksud	183 990	161 695
Kokku tööjõukulud	727 486	644 075
Sellest kajastatud sihtotstarbeliselt finantseeritud projektide otsese kuluna	418 213	470 504
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	17	20

Lisa 17 Muud kulud

(eurodes)

	2024	2023
Kahjum valuutakursi muutustest	3	0
Maksud, maksuintressid	17 739	3 095
Annetused, vastuvõtukulud, erisoodustuskulud	15 431	16 522
Muud	3 556	231
Kokku muud kulud	36 729	19 848

Lisa 18 Intressikulud

(eurodes)

	2024	2023
Intressikulu laenudelt	64 583	63 637
Kokku intressikulud	64 583	63 637

Lisa 19 Seotud osapooled

(eurodes)

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

LÜHIAJALISED	31.12.2024	31.12.2023
Nõuded ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	0	22 362
Kokku nõuded ja ettemaksed	0	22 362
Võlad ja ettemaksed		
Asutajad ja liikmed	859	1 221
Kokku võlad ja ettemaksed	859	1 221

MÜÜDUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Asutajad ja liikmed	0	1 393	0	0	144 402	0
Kokku müüdud	0	1 393	0	0	144 402	0

OSTETUD	2024			2023		
	Kaubad	Teenused	Põhivara	Kaubad	Teenused	Põhivara
Asutajad ja liikmed	0	81 306	0	0	76 705	0
Kokku ostetud	0	81 306	0	0	76 705	0

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2024	2023
Arvestatud tasu	109 679	91 279

Lisa 20 Hoonestusõigus

Hoonestusõiguse seadmise osapoolteks on Tartu Ülikool ja Sihtasutus Tartu Teaduspark. Tartu Ülikool kui Teaduspargi 3 transpordimaa omanik on seadnud hoonestusõiguse Tartu Teaduspargi kasuks tähtajaga 36 aastat (2003-2039). Hoonestusõigust teostatakse kinnisasja osal, mis on vajalik autoparkla kasutamiseks ja korrashoiuks.

Lisa 21 Sihtkapital

Sihtkapitali suuruseks on 954 482 eurot, mis koosneb tervikvarast ja rahalistest sisse maksetest järgnevalt:

Tartu Linn (tervikvara) - 89 012 eurot

Tartu Ülikool (rahaline sisse makse) - 767 eurot

Eesti Maaülikool (rahaline sisse makse) - 639 eurot

Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium (tervikvara) - 864 064 eurot