

# TECHNOPOLIS

VUOSIKERTOMUS 2001

# Tietoja osakkeenomistajille

## Yhtiökokous

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 22.3.2002 klo 12.00 alkaen Medipolis Centerin auditoriossa, Kiviharjuntie 11, 90220 Oulu. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 12.3.2002 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Myös osakkaalla, jonka osakkeita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että osakkeenomistaja oli rekisteröity yhtiön osakasrekisteriin ennen 6.3.1998. Tässä tapauksessa osakkeenomistajan on esitettävä yhtiökokouksessa osakekirjansa tai muu selvitys siitä, että osakkeiden omis-

tusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan viimeistään 20.3.2002 klo 16.00 mennessä joko kirjallisesti osoitteella Leena Marmila, Technopolis Oyj, Elektriikkatie 8, 90570 Oulu tai puhelimitse numeroon (08) 551 3213 tai sähköpostin välityksellä osoitteeseen leena.marmila@technopolis.fi. Kirjeen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennakoilmoittautumisen yhteydessä.

## Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 31.12.2001

päätyneeltä tilikaudelta 0,25 euroa osaketta kohti. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 27.3.2002 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan 5.4.2002.

## Osavuositarkastukset vuonna 2002

Technopolis Oyj julkaisee kolme osavuositarkastusta vuonna 2002. Tammi-maaliskuun osavuositarkastus julkaistaan 19.4.2002, tammi-kesäkuun tarkastus 15.7.2002 ja tammi-syyskuun tarkastus 18.10.2002.

## Sisällys

Tietoja osakkeenomistajille.....	2	Työkypalvelut, yksilöiden palvelut ja viihtymispalvelut.....	13	Tunnusluvut.....	31
Yhteenveto.....	3	Tilinpäätös		Tunnuslukujen laskentakaavat.....	32
Toimitusjohtajan katsaus.....	4	Hallituksen toimintakertomus.....	14	Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	33
Vuoden 2001 päätapahtumat.....	6	Konsernin tuloslaskelma, tase ja rahoituslaskelma.....	16	Hallituksen voitonjakoehdotus.....	35
Technopolis-konsepti.....	7	Emoyhtiön tuloslaskelma, tase ja rahoituslaskelma.....	19	Tilintarkastuskertomus.....	35
Toimitilat.....	8	Liitetiedot.....	22	Yhtiön johto ja tilintarkastajat.....	36
Tilapalvelut, yrityspalvelut.....	10				
Teknologiayritykset, asiantuntijat ja kehittämisspalvelut.....	12				

## Yhteenveto

Technopolis Oyj -konserni on Suomen johtava teknologia-yritysten toimintaympäristöihin erikoistunut yhtiö. Teknologia-keskityksissä työskentelee jo 6 000 ihmistä yli 200 yrityksessä.

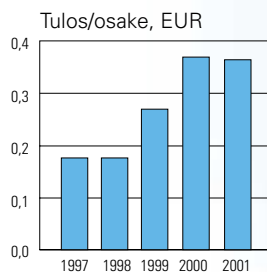
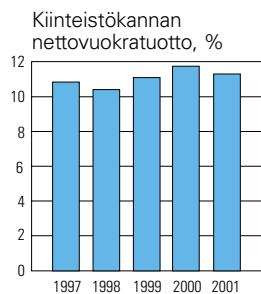
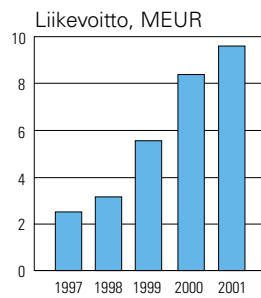
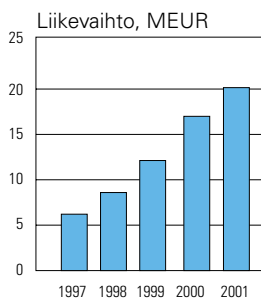
Technopoliksen ainutlaatuisen konseptin muodostavat modernit toimitilat, kattavat tila- ja yritys-palvelut, yhteisöissä toimivat teknologia- ja asiantuntijayritykset sekä monipuoliset kehittämisohjelmat. Lisäksi toimintaympäristöissä panostetaan runsaasti työntekijöiden työkykyä, viihtyvyyttä ja tehokkuutta lisäviini palveluihin.

Technopolis toimii Oulun seudulla kolmessa paikassa: yliopistoalueella Linnanmaalla, keskustaluueella Kontinkankaalla ja Lentokentäntiellä Kempeleessä.

Pääkaupunkiseudulla yhtiö on käynnistänyt toimintansa syksyllä 2001 avaamalla toimiston Helsinki-Vantaan lentokentän läheisyydessä.

Ensimmäistä rakennusvaihetta Helsinki-Vantaan teknologia-keskitymän käynnistämiseksi on valmisteltu vuoden 2001 kuluessa ja rakentamaan päästäneen vuoden 2002 kuluessa.

Technopolis Oyj tarjoaa omistajalleen anteliaan osinkopolitiikan myötä hyvän osinkotuoton. Menestyvät teknologia-asiakkaat luovat hyvät edellytykset kannattavaan kasvuun myös tulevaisuudessa. Technopolis Oyj noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla ryhmässä Sijoitus.



## Osakkeenomistajille



### Hyvään osinkotuottoon yhdistyvä kannattava kasvu

Technopolis Oyj -konserni kasvoi ja kannatti vuonna 2001. Yhtiön liikevaihto kohosi 19 % ja liikevoitto 15 % edellisvuodesta. Osakekohtaiseksi tulokseksi muodostui 0,36 euroa. Hallitus esittää yhtiökokoukselle jaettavaksi osinkoina 0,25 euroa osaketta kohden, mikä on 70 % vuoden nettovoitosta. Efektiiviseksi osinkotuotoksi muodostuu 8,0 % vuoden päätöskursilla 3,14 euroa laskettuna. Technopoliksen osinkotuotto on Helsingin Pörssin parhaimmista.

### Teknologiayritysten kokenein palvelija

Teknologiayritykset muodostavat maailman nopeimmin kasvavan toimialan, jolla on omat erityispiirteensä ja -tarpeensa. Technopolis on Suomen suurin ja Pohjoismaiden kokenein teknologiayritysten toimintaympäristöihin keskittynyt yritys. Yhtiön toimintaympäris-

töissä toimii yli 200 asiakasyritystä, joissa työskentelee noin 6 000 työntekijää.

Technopoliksen pitkän kehitystyön kautta syntyneen palvelukonseptin tarkempi esittely on vuosikertomuksen sivuilla 7 - 13.

### Oulun seudun oivalliset teknologiaympäristöt

Technopolis toimii ja kasvaa Oulun seudulla erinomaisissa toimintaympäristöissä. Technopolis Linnanmaalla yliopiston ja VTT:n läheisyydessä on yli 4 500 huippuosajan keskittymä. Technopolis on myös suurin teknologiayritysten puitteisiin investoinut yritys Lentokentäntiellä Kempeleessä.

Technopolis Mediaani on Kontinkankaalla Medipolis Centerin, Nokia Peltolan ja OYS:n yhteydessä. Keskittymän ensimmäinen vaihe valmistuu toukokuussa. Erinomainen sijainti luo hyvät edellytykset ripeälle jatkorakentamiselle.

Technopolis on myös valmistele-

massa uutta aluetta lentokentän, Kempeleen ja kaupungin keskustan väliin Kaakkuriin, johon yhtiölle on suunnitteilla 100 000 kerrosneliömetrin kokonaisuus.

### Helsinki-Vantaan lentokentän lähin yrityskeskittymä

Technopolis solmi helmikuussa 2001 esisopimuksen Ilmailulaitoksen ja Vantaan kaupungin kanssa Helsinki-Vantaan lentokentän lähi-alueella sijaitsevan tontin ostamisesta. Tontti mahdollistaa 64 000 kerrosneliömetrin ja noin 3 000 työntekijän yrityskeskittymän toteuttamisen lentokentän läheisyyteen. Sijainti on maassamme ainutlaatuinen - tämän lähemmäksi Helsinki-Vantaan kansainvälistä lentokenttää ei yrityskeskittymää voi rakentaa.

Technopolis Helsinki-Vantaan kaavoitus eteni vuonna 2001 ripeästi ja kaava vahvistettiin joulukuussa. Technopolis pyrkii solmimaan lopullisen tonttikaupan ensimmäisen rakennusvaiheen toteuttamiseksi maaliskuussa 2002. Ensimmäinen rakennusvaihe on käynnistämismatalla arviolta huhtikuun loppuun mennessä ja sen koko on 4 000 - 6 000 neliometriä. Technopolis arvioi, että yhtiön toimintaympäristöissä työskentelee pääkaupunki-seudulla noin 1 000 työntekijää vuoden 2004 loppuun mennessä.

### Omistajat ja kurssikehitys

Technopoliksella on 2 454 omistajaa, joista 2 120 on kotitalouksia. Kotitalouksien osuus on kasvanut merkittävästi edellisvuodesta ja niiden osuus on jo 31 %. Osuuden kasvu johtunee yksityishenkilöiden kiinnostuksesta yhtiön korkeaan osinkoon ja mielenkiintoisiin kasvunäkymiin. Yhtiön osinkopoli-



tiikkana on jakaa vuosittain vähintään 2/3 nettotuloksesta osinkoina.

Technopoliksen kurssikehitys säilyi varsin vakaana haasteellisena pörssivuonna. Verrattaessa HEX-portfolioindeksiin havaitaan Technopoliksen pitäneen arvonsa suhteellisesti hyvin. Yhtiön kurssi kehittyi vuoden jälkipuoliskolla suotuisasti ja kohosi syyskuusta vuoden loppuun noin 25 %.

### Näkymät vuodelle 2002

Technopoliksen johto arvioi yhtiön liikevaihdon olevan vuonna 2002 vähintään 5 - 10 % edellisvuotta suurempi. Yhtiön johto arvioi vuoden 2002 liikevoiton olevan vähintään edellisvuoden hyvää tasoa.

Yhtiön johto arvioi, että yhtiön toimitilojen käyttöaste säilyy hyvänä vuoden 2002 aikana. Technopoliksen liiketoimintaa vakauttaa suhdannevaihteluissa yhtiön pitkäaikainen vuokrasopimuskanta, joka 31.12.2001 oli 80 milj. euroa. Sopimuskannasta yli 80 % on solmittu

pörssinoteerattujen asiakasyritysten kanssa.

### Henkilöstö ja hallitus

Technopoliksella on toimialallaan ainutlaatuisen pitkän kokemustautan omaava henkilöstö. Avainhenkilöstö on kokenut yhtiössä monia suhdannevaiheita, joihin on sisällynyt sekä huikean kasvun jaksoja että ankaran talouslaman kurimuksia. Näissä hankittu osaaminen ja sopeutumiskyky ovat yhtiön vahvuuksia, joille rakentuu Technopoliksen onnistuminen tulevina aikoina.

Technopoliksella on tehokas ja monipuoliset yhteydet omaava 6-henkinen hallitus, joka kaupunginjohtaja Kari Nenosen johtamana tuki ja sparrasi yrityksen johtoa kertomusvuonna aktiivisesti. Yhtiön strategisten ja operatiivisten toimintojen välillä vallitsi saumaton työnjako ja keskinäinen arvostus.

Esitän mitä parhaimmat kiitokset sekä henkilöstölle että hallitukselle



yhtiön tähänastisen historian parhaaseen tulokseen johtaneesta työskentelystä vuonna 2001.

Pertti Huuskonen  
toimitusjohtaja

## Vuoden 2001 päätapahtumat

### Tammikuu

Oulun kaupunginhallitus teki Technopolikselle varauksen 100 000 neliömetrin rakennusoikeuden suuruisesta alueesta Oulun Kaakkurin kaupunginosassa. Kokonaisuudesta tulee aikanaan noin 5 000 ihmisen työyhteisö.



### Helmikuu

Yhtiö allekirjoitti esisopimukset Vantaan kaupungin ja Ilmailulaitoksen omistaman Lentoasemakiinteistöt Oy:n kanssa. Esisopimusten mukaan Technopolis ostaa maata Helsinki-Vantaan lentokentän välittömästä läheisyydestä rakennusoikeudeltaan 64 000 kerrosneliömetrin verran. Maakaupan kokonaishinta on 13,5 milj. euroa.

Elektroniikkatie 6:n toimitalon ensimmäinen vaihe valmistui. Rakennuksen koko on 4 500 neliömetriä ja investointi 4,5 milj. euroa.

### Maaliskuu

Technopolis Oyj:n yhtiökokous pidettiin 23.3.2001 ja osinkoa päätettiin jakaa 0,25 euroa/osake. Lisäksi yhtiökokous päätti yhtiöjärjestyksen muuttamisesta, hallitukselle aikaisemmin annetun osakeantivaltuutuksen peruuttamisesta ja uuden osakeantivaltuutuksen antamisesta, osakeantivaltuutusten aloittamisesta ja optio-oikeuksien antamisesta avainhenkilöille.

### Huhtikuu

Hallitus päätti korottaa Technopolis Oyj:n osakepääomaa suunnatulla osakeannilla, jossa yhtiön osakepääomaa korotettiin vähintään 1,69 eurolla ja enintään 2 531 620 eurolla laskemalla liikkeeseen vähintään 1 ja enintään 1 498 000 kappaletta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta. Osakeanti toteutui suunnitellusti ja yhtiön osakkaiksi saatiin kaikkiaan 12 uutta osakkeenomistajaa.

### Kesäkuu

Yhtiö päätti käynnistää mittavan uuden toimintaympäristön Technopolis Mediaanin rakentamisen Oulun keskustan tuntumaan Kontinkankaalle.

Elektroniikkatie 6:n laajennusosa vastaanotettiin. Rakennuksen koko on 2 300 neliömetriä ja investointi 2 milj. euroa.



### Heinäkuu

Elektroniikkatie 2:n A-talo valmistui. Rakennuksen koko on 5 500 neliömetriä ja investointi 5,9 milj. euroa.

### Syyskuu

Technopolis Helsinki-Vantaan toiminta käynnistyi ja toimisto perustettiin Lentäjäntielle.

### Lokakuu

Technopolis osti 1 200 neliömetrin kiinteistön Oulun teknologiakylästä osakevaihdolla.

Technopolis Oyj ja Innopoli Oy allekirjoittivat yhteistyösopimuksen, jonka tavoitteena on käynnistää yrityslähtöisiä kehitysohjelmia ja -projekteja sekä vahvistaa molempien yritysten asiakaspalvelua ja tehokkuutta.

Elektroniikkatie 2:n B-talo valmistui. Rakennuksen koko on 6 200 neliömetriä ja investointi 6,8 milj. euroa.

### Marraskuu

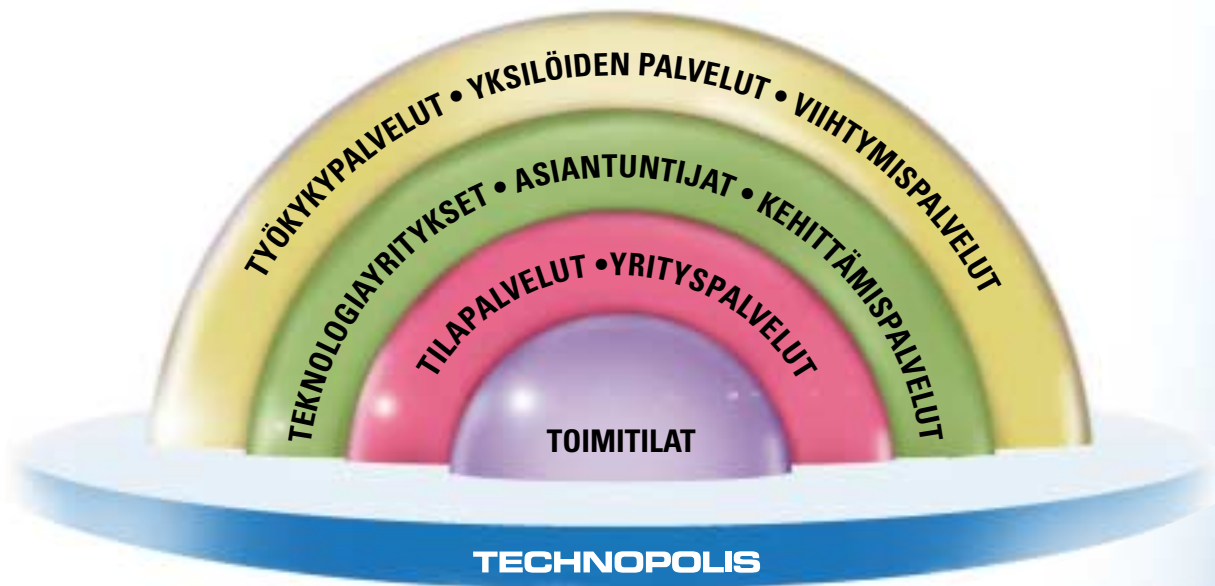
Kansallinen osaamiskeskustoimisto valitsi vuoden 2001 ainoaksi kansalliseksi huippuhankkeeksi Multipolis-hankkeen.

Technopolis Mediaanin rakentaminen alkoi ensimmäisen vaiheen käynnistämällä.

### Joulukuu

Technopolis, japanilainen Yokosuka Research Park ja tanskalainen Novi A/S allekirjoittivat yhteistyösopimuksen, jossa sovittiin teknologia-keskittymien välisen yhteistyön aloittamisesta langattoman teknologian kehittämisessä.

## Technopolis-konsepti



**Technopolis-konsepti** on kehitetty erityisesti teknologiayritysten tarpeisiin. Konsepti koostuu Technopolis Oyj:n liiketoiminnan ytimen muodostavista toimitiloista, tila- ja yrityspalveluista sekä keskittymissä yhteistyöyritysten kautta toteutuista asiantuntija-, kehittämis- ja teknologiapalveluista. Näiden lisäksi keskittymiin on järjestetty kattavat palvelut henkilöstön työkyvyn, viihtyvyyden ja yksityisten palveluiden hoitamiseen.

**Technopolis-toimintaympäristöissä** tavaroiden tai palveluiden toimittaja tapaa asiakkaita, suuryritys erityisalojen osaajia ja yrittäjä toisia yrittäjiä. Technopolis panostaa konseptissaan yritysten toimintaedellytysten vahvistamiseen tehostamalla yritysten keskinäistä vuorovaikutusta sekä rakentamalla yhteyksiä tiedontuottajiin ja liikelämän organisaatioihin niin kotimaassa kuin ulkomailla.

**Technopolis-yrityskeskittymät** ovat Suomen suurin teknologiayritysten muodostama palvelukokonaisuus. Yhteisöjen laadukas maine ja monipuoliset palvelut helpottavat yrityksiä muun muassa niiden asiakashankinnassa, pätevän henkilöstön rekrytoinnissa, tuotteiden markkinoinnissa, rahoituskysymyksissä ja monissa muissa yrityksen avaintoiminnoissa.

Technopolis-konseptin tarkempi kuvaus on tämän vuosikertomuksen sivuilla 8 - 13.



## TOIMITILAT

Technopolis tarjoaa yksilölliset ja ajanmukaiset toimitilat teknologia-yrityksille ja niitä palveleville yrityksille. Toimitilojen ennalta suunniteltu muunneltavuus ja modulaarisuus takaavat sen, että yritys voi toimia kustannustehokkaasti toimitilojensa

suhteen olipa sitten kyseessä toimitilojen kasvattaminen, muuntaminen tai pienentäminen. Technopolis-konsepti mahdollistaa asiakaslähtöisen ja joustavan toimintamallin myös yritysten sisäisille muutoksille. Toimitilat voidaan valita yrityksen ke-

hitysvaiheiden ja tavoitteiden mukaisesti. Asiakaskohtaiset toimitilaratkaisut toteutetaan nopeasti ja tehokkaasti asiakkaiden tarpeisiin ja toiveisiin perehtyen.

*Tietoliikennealan yrityksille tarkoitettu Elektroniiikkatie 6:n toimitalo valmistui kahdessa vaiheessa: 4 400 neliömetrin rakennus otettiin käyttöön helmikuussa ja laajennusosa, 2 200 neliometriä, kesäkuussa. Kokonaisinvestointi oli noin 6 milj. euroa. Talon päävuokralainen on Sonera Oyj.*



*Technopolis-konserni jatkoi vuonna 2001 edellisenä vuonna aloittamaansa investointiohjelman. Ouluun Elektroniikkatie 2:een alettiin loppuvuonna 2000 suunnitella kahden 8-kerroksisen toimitalon kokonaisuutta. Rakentaminen alkoi tammikuussa 2001, A-talo otettiin käyttöön heinäkuussa ja B-talo lokakuussa. Kokonaisinvestointi oli yhteensä 12,5 milj. euroa. Vuokralaisia ovat mm. Digia Oy, eFemia, NetHawk Oy, Patenttitoimisto Kolster Oy Ab ja Talgo-Transtech Oy.*





*Technopolis Helsinki-Vantaan hanke eteni vuoden 2001 aikana suunnitellusti. Yhtiö allekirjoitti helmikuussa esisopimukset Helsinki-Vantaan lentokentän alueen noin 5,2 hehtaarin maakaupoista. Varsinainen toiminta pääkaupunkiseudulla alkoi syyskuussa, jolloin Helsinki-Vantaan lentoasemalle perustettiin toimisto ja yksikön johtaja aloitti työnsä.*

*Syksyn aikana keskityttiin suunnittelemaan ja markkinoimaan Helsinki-Vantaan mittavan kohteen ensimmäistä vaihetta, jonka on tarkoitus valmistua vuonna 2003. Ensimmäinen vaihe on arviolta 30 yrityksen ja 400 osaajan keskittymä. Alusta alkaen talo tarjoaa yrityksille kaikki Technopolis-konseptin monipuoliset palvelut.*

*Technopolis ja Helsinki-Vantaan hanke on otettu markkinoilla hyvin vastaan, mikä johtuu yrityksen ainutlaatuisesta toimintakonseptista ja pitkästä historiasta teknologiayritysten palvelemisessa. Kiinnostusta on herättänyt erityisesti Helsinki-Vantaan erinomainen sijainti ja näkyvyys lentokentän vieressä.*



© FM-Karitta Oy

*Kesäkuussa päätettiin käynnistää mittavan uuden toimintaympäristön Technopolis Mediaanin rakentaminen Oulun keskustan tuntumaan Kontinkankaalle. Vaiheittain toteutettavan hankkeen ensimmäistä, noin 4 500 bruttoneliömetrin toimitaloa alettiin rakentaa marraskuussa ja se valmistuu keväällä 2002. Kustannusarvio on vajaa 6 milj. euroa. Talo on kokonaan vuokrattu TietoEnator Oyj:lle.*





## TILAPALVELUT • YRITYSPALVELUT

Tilapalvelut edistävät yrityksen joustavaa toimintaa ja tehokkuutta. Toimitilojen kunnossapito- ja kulunvalvontapalvelut, aluevartiointi, kohteiden kameravalvonta, kiinteistön ja viheralueiden ylläpito sekä niiden kehittäminen takaavat mahdollisimman joustavan toiminnan

ja henkilökunnan viihtyvyyden. Yritysten vaihtuvia tarpeita ja muutostöitä varten Technopoliksella on joukko yhteistyökumppaneita, jotka suorittavat tarvittavat työt nopeasti ja kustannustehokkaasti. Tilapalveluista saatavat volyymiedut koituvat suoraan asiakkaiden eduksi. Techno-

poliksen tilapalvelut kilpailuttavat vuosittain esimerkiksi sähkön hinnan ja siivouspalvelut. Näin saadut suurasiakashinnat ovat sekä pienen että suuren yrityksen hyödynnettävissä.

Technopolis tarjoaa asiakkailleen laajan valikoiman toimistopalveluita,

*Technopolis-toimintaympäristöissä on turvallisuuteen kiinnitetty erityistä huomiota. Alueellinen kattava kameravalvonta ja kiinteistöjen nykyaikaiset kulunvalvontajärjestelmät kuuluvat kiinteänä osana tilapalveluihin.*



jotka antavat yrityksille mahdollisuuden keskittyä todelliseen ydinosaamiseensa. Asiakaslähtöisten palveluidensa avulla Technopolis parantaa asiakkaidensa kustannustehokkuutta sekä toiminnan joustavuutta. Palveluvalikoimaan kuuluvat mm. yritystietokanta-, posti-, puhe-

lin-, keskus-, tietoliikenne-, kokous-, viestintä- ja henkilöstöpalvelut. Palveluiden tehokkuus perustuu useisiin asiakasta lähellä oleviin yrityspalvelupisteisiin, suuren käyttäjämäärän tuomiin volyymietuihin ja ammattitaitoiseen henkilökuntaan. Technopoliksen henkilöstöpal-

velujen kautta yritykset voivat palkata toimistotyön ammattilaisia tai tilapäistä apua ruuhkahuippujen purkamiseksi.





### Teknologiayritykset

Laaja yritysjoukko takaa erinomaisen valikoiman eri teknologiapalveluita. Technopoliksen verkostosta löytyy piirilevyjen suunnittelijoita, ohjelmistosuunnittelutaloja, elektronikan, mikroaaltotekniikan, langattoman viestinnän, prosessitekniikan, lääketieteen tekniikan, bioteknologian ja kemian osaajia sekä myös tuotannollisia yrityksiä - olipa tarpeena yhden prototyypin tai Ramp Up -sarjan valmistaminen. Tiivis yhteistyö tutkimuslaitosten ja tiedontuottajien kanssa takaa sen, että uusien teknologia ja parhaat osaajat ovat aina käden ulottuvilla.

### Asiantuntijat

Technopolis-verkostoon kuuluu joukko liike-elämälle elintärkeitä asiantuntijaorganisaatioita ja yrityksiä. Näitä ovat mm. patenttitoimistot, tilitoimistot, juridiikkapalveluja tarjoavat yritykset, markkinoinnin tai teollisen muotoilun asiantuntijayritykset, liiketoiminnan kehitysyritykset ja rahoittajat. Technopolis-verkostoon valikoituneet ja luotettaviksi testatut huipputeknologian erityiskysymykset tuntevat yritykset tarjoavat korvaamattoman arvokasta osaamista juuri silloin, kun sitä tarvitaan.

### Kehittämispalvelut

Technopolis-konseptiin kuuluvat kehittämispalvelut alkavat usein jo ennen varsinaisen yritystoiminnan käynnistämistä ja jatkuvat aina yrityksen kansainvälisten toimintaedellytysten vahvistamiseen saakka. Technopoliksen toimintaympäristöissä on saatavana alkaville yrityksille mm. yritysneuvontaa ja hautomopalveluja, apua liiketoimintasuunnitelman kokoamiseen tai rahoitusta toiminnan käynnistämiseen. Kasvaville yrityksille on tarjolla useita kehityshankkeita ja osaamiskeskustoimintaan kuuluvat ohjelmat, esimerkkeinä 4G-ohjelma, Mobile Forum Oulu, Wellness Forum ja Northern Centre of Electronics Manufacturing. Osaamiskeskusten toimet verkottavat yrityksiä ja toteuttavat näiden toiveista rakentuvia konkreettisia hankekokonaisuuksia.



*Seminaarit ovat tärkeitä tiedonsiirron muotoja ja ne tukevat Technopolis-yritysten menestymistä.*

*LTCC substraatin litografista kuviointia maskinkobdistimen avulla.*





## TYÖKYKYPALVELUT • YKSILÖIDEN PALVELUT • VIIHTYMISPALVELUT

Hyvinvoiva henkilöstö on yritykselle arvokasta pääomaa. Technopoliksen toimintaympäristöissä on kiinnitetty erityistä huomiota henkilöstön viihtyvyyteen. Monipuoliset lounasravintola- ja kahvilapalvelut palvelevat päivittäin tuhansia

työntekijöitä, työterveysasemat ja kuntosalit parantavat kehon ja mielen hyvinvointia. Päiväkodeissa lapset ovat arkena turvallisesti lähellä, edustussaunatiloissa syntyvät hyvät suhteet ja uudet ideat. Yhteisissä high tech -aamiaistilaisuuksissa ja

ryhmien kokouksissa käsitellään yrityksiä kiinnostavia aiheita. Tapahtumia järjestetään vastaavasti myös kulttuurin ja urheilun merkeissä.



*Monipuoliset palvelut luovat toimintaympäristön, jossa yritykset ja niiden työntekijät viihtyvät ja saavat aikaan hyviä tuloksia.*



# Hallituksen toimintakertomus 1.1. - 31.12.2001

**Technopoliksen liikevaihto kohosi vuonna 2001 20,1 milj. euroon, missä on kasvua edellisvuodesta 19 %. Liikevoitto oli 9,7 milj. euroa ja se kasvoi 15 %. Yhtiön hallitus esittää jaettavaksi osinkoa 0,25 euroa/osake eli 70 % tilivuoden tuloksesta. Yhtiö arvioi vuoden 2002 liikevaihdon kasvavan 5 - 10 % ja liikevoiton olevan vähintään edellisvuoden tasolla. Yhtiö valmistautuu tuleviin investointeihin osakepääoman korotussuunnitelmalla.**

## Toimintaympäristö

Toimitilaliiketoiminnan yleistilanne muodostui vuonna 2001 edellisvuosia haasteellisemmaksi. Useat huomattaviin kasvuodotuksiin perustuneet internet- ja IT-toimialan liiketoiminnot joutuivat arvioimaan uudelleen kasvuennusteensa ja sopeuttamaan toimitilojen käyttönsä alhaisemmalle henkilömäärälle. Kiinteistöjen vajaakäyttöasteet olivat edelleenkin verraten alhaalla kasvukeskustaikkakunnilla ja hyvistä toimitiloista oli varsin tyydyttävä kysyntä.

Oulun seudulla toimitilojen ylläpitoa ei merkittävästi esiintynyt alueen aikaisempina vuosina maltillisena säilyneen uudishankkeiden käynnistämismäärän johdosta. Technopoliksen asiakkaiden toimitilat etenivät pääosin myönteisesti tarjoten konsernille hyvät liiketoiminta-edellytykset.

## Taloudellinen tulos

Teknologiayritysten toimintaympäristöihin erikoistunut Technopolis kasvoi kannattavasti vuonna 2001. Konsernin liikevaihto tilikaudella oli 20,1 milj. euroa (vuonna 2000 17,0 milj. euroa), jossa kasvua edellisvuodesta oli 19 %. Konsernin liikevoitto oli 9,7 milj. euroa (8,4 milj. euroa), jossa kasvua edellisvuodesta oli 15 %. Tulos rahoituserien jälkeen oli 5,8 milj. euroa (5,3 milj. euroa), jossa kasvua edellisvuodesta oli 8 %. Tilikauden nettovoitto oli 4,1 milj. euroa (3,7 milj. euroa). Tulos/osake oli 0,36 euroa (0,37 euroa). Yhtiön hallitus esittää jaettavaksi osinkoa 0,25 euroa/osake (0,25 euroa/osake) eli 70 % tilivuoden tuloksesta. Efektiivinen osinkotuotto on ehdotuksen perusteella 8,0 % laskettuna tilikauden päättöskurssilla.

## Investoinnit ja toimitilat

Technopolis jatkoi vuonna 2001 merkittävää investointiohjelmaa. Kokonaisinvestoinnit olivat 20,2 milj. euroa. Vuoden kuluessa valmistui useita eri rakennuksia ja laajennuksia, joiden lisäksi käynnistettiin uusia kohteita.

Elektroniikkatie 2:een Ouluun rakennettiin kahden 8-kerroksisen toimitalon kokonaisuus, josta ensimmäinen talo otettiin käyttöön heinäkuussa ja toinen lokakuussa. Kokonaisinvestointi oli 12,6 milj. euroa. Elektroniikkatie 6:een valmistui myös kahdessa vaiheessa 6 600 neliömetrin toimitalo, jonka investointi oli 6,5 milj. euroa.

Technopolis Mediaanin rakentaminen Oulun keskustan tuntumaan Kontinkankaalle alkoi marraskuussa. Vaiheittain toteutettavan hankkeen ensimmäinen, 4 500 neliömetrin toimitalo valmistuu keväällä 2002. Sen kustannusarvio on vajaat 6 milj. euroa.

Technopolis Helsinki-Vantaan hanke eteni vuonna 2001 suunnitellusti. Esisopimukset Helsinki-Vantaan lentokentän alueen noin 5,2 hehtaarin maakaupoista allekirjoitettiin helmikuussa. Varsinainen toiminta pää-

kaupunkiseudulla alkoi syyskuussa, jolloin Helsinki-Vantaan lentoasemalle perustettiin toimisto ja yksikön johtaja aloitti työnsä.

Vuoden 2001 päättyessä Technopoliksen vuokrattavien tilojen määrä oli noin 150 000 neliometriä. Vuoden päättyessä konsernin vuokrattavien tilojen vuokrausaste oli 99,2 % (99,9 %). Vuokrattavien tilojen määrä sisältää noin 10 000 neliometriä jälleenvuokrattua toimitilaa. Vuoden 2002 loppuun mennessä arvioidaan konsernin vuokrattavien neliöiden määrän kohoavan noin 154 000 neliometriin.

## Liikevaihdon rakenne

Technopolis-konsernin liiketoiminta jakautui konserniyhtiöittäin:

	Emoyhtiö	Technopolis Hitech Oy	Medipolis Oy
	MEUR	MEUR	MEUR
Liikevaihto	15,66	2,91	2,25
Muut tuotot	2,45		0,66
Suunnitelmapoistot	-2,46	-0,08	-0,38
Liiketoiminnan kulut	-7,13	-2,28	-1,87
Liikevoitto	8,51	0,55	0,66
Nettorahoituskulut	-3,09		-0,45
Nettovoitto	2,43	0,39	0,35

Vuoden 2001 lopussa Technopolis Oyj:n omistus Technopolis Hitech Oyj:stä oli 100 % ja Medipolis Oyj:stä 55,7 %.

## Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Yhtiön osake on noteerattu Helsingin Pörssin päälistalla ryhmässä Sijoitus. Osakkeen hinta on vuonna 2001 vaihdellut 2,50 euron ja 3,25 euron välillä. Vuoden 2001 keskimurssiksi muodostui 2,83 euroa. Viimeisin kaupankäyntihinta 28.12.2001 oli 3,14 euroa. Osakevaihto on ollut 7 958 834 euroa vuonna 2001.

Varsinainen yhtiökokous päätti 23.3.2001 peruuttaa vuonna 2000 hallitukselle annetun osakeantivaltuutuksen käyttämättä olevilta osin ja valtuuttaa hallituksen päättämään 23.3.2002 mennessä osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä, optio-oikeuksien antamisesta tai vaihtovelkakirjalainojen ottamisesta. Valtuutuksen nojalla osakepääomaa voitiin korottaa enintään 3 391 323 eurolla.

Optio-oikeuksia päätettiin antaa osakkeenomistajien merkintäetuoi-keudesta poiketen yhtiön ja sen tytäryhtiöiden palveluksessa oleville ja/tai rekrytoitaville avainhenkilöille enintään 600 000 kappaletta.

Valtuutuksen nojalla hallitus päätti suunnatun osakeannin toteuttamisesta 9.4.2001. Osakkeita tarjottiin kotimaisten sijoittajien merkittäväksi hintaan 2,80 euroa/osake. Osakeanti toteutui 10. - 11.4.2001 ja uusia osakemerkintöjä vastaavien osakkeiden kokonaislukumäärä oli 1 498 000 kappaletta jakautuen 12 sijoittajan kesken ja vastaten 14,93 % osakkeiden lukumäärästä ennen antia.

Hallitus päätti 26.9.2001 ostaa kiinteistön Oulun teknologiakylästä osakevaihdolla ja suuntasi osakeannin Kiinteistö Oy Oulun Moderavan omistajalle. Kiinteistö Oy Oulun Moderavan osakkeet vaihdettiin 148 000 kappaaleeseen Technopolis Oyj:n osakkeita hintaan 3,30 euroa/osake.

Edellä mainittujen osakepääoman korotusten seurauksena yhtiön

osakepääoma 31.12.2001 oli 19 738 355 euroa jakautuen 11 679 500 kappaleeseen kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen.

Yhtiöllä oli vuoden 2001 lopussa 2 354 osakasta. Kotitalouksien omistusosuus oli 31,36 % osakekannasta. Hallintarekisterissä oli 0,27 % omistuksesta.

Vaihtovelkakirjalainoja ei ole liikkeellä. Yhtiö ei ole hankkinut omia osakkeitaan.

Yhtiö noudattaa ja soveltaa Helsingin Pörssin listayhtiöille 28.10.1999 laatimaa sisäpiiriohjetta.

### **Rahoitus**

Konsernin nettorahoituskulut olivat 4,0 milj. euroa (3,1 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 130,1 milj. euroa (113,3 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 85,7 milj. euroa (75,3 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 34,1 % (33,6 %). Konsernin oma pääoma per osake oli 3,47 euroa (3,42 euroa).

Konsernin pitkäaikaisten velkojen määrä kauden lopussa oli 74,7 milj. euroa (66,6 milj. euroa). Vuoden lopussa oli konsernin luottojen keskimääräinen laina-aika 12 vuotta ja keskiporkko 4,54 %. Lainakannasta oli 31.12.2001 82 % sidottu joko 6 tai 12 kk Euribor -korkoon tai peruskorkoon. Lainoista 18 % oli kiinteäkorkoisia 24 - 60 kuukauden ajalle. Lainasalkusta on 8 milj. euroa muutettu kiinteäkorkoiseksi 1.10.2001 tehdyllä viiden vuoden pituisella koronvaihtosopimuksella.

Osana kokonaisrahoitusta on Technopoliksella 20 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka puitteissa yritys laskee liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia.

### **Konserni**

Tytäryhtiö Medipolis Oy:n 100 %:sesti omistama Medipolis GMP Oy rekisteröitiin 20.8.2001. Yhtiön toimialana on GMP-toimintaympäristön (hyvän tuotantotavan mukainen tuotantotila) ylläpito ja vuokraus biotekniikka-alan yrityksille. Varsinainen toiminta käynnistyy vuoden 2002 alkupuolella.

Technopolis Oyj:n 100 %:sesti omistama Kiinteistö Oy Oulun Mediaani rekisteröitiin 12.12.2001 tarkoituksena vuokraoikeuden nojalla hallita Oulun kaupungin Kontinkankaan kaupunginosan korttelissa 5 olevaa tonttia sekä omistaa ja hallita siinä olevaa rakennusta.

Yhtiön hallitus on päättänyt esittää sekä Oulun kaupungille että Oulun yliopistolliselle sairaalalle neuvotteluja niiden omistamien Medipolis Oy:n osakkeiden ostamiseksi yhtiölle. Yhtiön tavoitteena on nostaa näin omistusosuus Medipolis Oy:stä mahdollisimman lähelle 100 %:a.

### **Organisaatio ja henkilöstö**

Yhtiön hallitukseen kuuluivat tilikauden lopussa Kari Nenonen, puheenjohtaja, ja Juha Hulkko, varapuheenjohtaja, ja hallituksen jäseniä olivat Antti Hannula, Pentti Kinnunen, Lauri H.J. Lajunen ja Pertti Rantanen.

Yhtiön tilintarkastajina toimi Tilintarkastajien Oy - Ernst & Young, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Rauno Sipilä, KHT. Konsernin palveluksessa oli tilikaudella keskimäärin 65 (52) henkilöä, joista emoyhtiön palveluksessa oli 17 (12) henkilöä, Medipolis Oy:n palveluksessa 16 (21) henkilöä ja Technopolis Hitech Oy:n palveluksessa 32 (19) henkilöä. Henkilöstön lisääntyminen aiheutui palveluliiketoiminnan voimakkaasta kasvusta.

### **Kehittämistoiminta**

Konserni vastasi Oulun seudun osaamiskeskusohjelman toteuttamisesta. Vuonna 2001 osaamiskeskusohjelman ja muiden projektien konsernin kautta toteutuneet kustannukset olivat 2,4 milj. euroa, mitä vastaavat

tulot on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin. Projektitoiminnalla ei ole vaikutusta konsernin tulokseen.

### **Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat**

Yhtiön hallitus on päättänyt kutsua ylimääräisen yhtiökokouksen pidettäväksi 20.2.2002 erikseen julkaistavalla pörssitiedotteella ja sanomalehti-ilmoituksilla. Kokouksen koollekutsumisen syy on hallituksen esitys yhtiön osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä. Yhtiön tavoitteena on kerätä markkinoilta osakeannilla enintään 7 milj. euroa omaa pääomaa. Osakepääoman korottamisen tarkoituksena yhtiöllä on seuraavien 12 - 18 kuukauden kuluessa toteutettavaksi suunnitellun investointiohjelman omarahoituksen varmistaminen. Investointiohjelma kohdistuu sekä Oulun seudulle että pääkaupunkiseudulle. Osakepääoman korotuksella varaudutaan myös mahdollisiin yritys- ja kiinteistöostoihin.

### **Tulevaisuuden näkymät**

Technopoliksen johto arvioi yhtiön liikevaihdon olevan vuonna 2002 vähintään 5 - 10 % edellisvuotta suurempi. Yhtiön johto arvioi vuoden 2002 liikevoiton olevan vähintään edellisvuoden hyvää tasoa.

Technopolis valmistelee investointeja Oulussa ja pääkaupunkiseudulla. Yhtiön Helsinki-Vantaan lentokenttäalueen ensimmäisen vaiheen tonttikauppa allekirjoitetaan maaliskuussa. Yhtiö arvioi, että ensimmäisen vaiheen talon rakentaminen käynnistyy viimeistään huhtikuussa, jolloin se valmistuisi keväällä 2003. Yhtiö arvioi, että pääkaupunkiseudulla Technopolis-toimintaympäristöissä työskentelee noin tuhat työntekijää vuoden 2004 loppuun mennessä.

Yhtiön johto arvioi, että yhtiön toimitilojen käyttöaste säilyy edelleen hyvänä vuoden 2002 aikana. Technopoliksen liiketoimintaa vakauttaa suhdannevaihteluissa yhtiön pitkäaikainen vuokrasopimuskanta, joka 31.12.2001 oli 79,8 milj. euroa. Tästä sopimuskannasta on yli 80 % solmittu pörssinoteerattujen asiakasyritysten kanssa.

Yhtiön taloudellisen tuloksen kehitys on riippuvainen yleisen toimintaympäristön, asiakaskunnan liiketoiminnan ja rahoitusmarkkinoiden kehityksestä. Näissä tapahtuvat seikat saattavat vaikuttaa käyttöasteen, palveluiden käytön, rahoituskulujen tai toimitilojen vuokratason muutoksien kautta yhtiön tulokseen.

## Konsernin tuloslaskelma

	1.1. - 31.12.2001	1.1.- 31.12.2000
<b>Liikevaihto</b>	20 132 994	16 959 873
Liiketoiminnan muut tuotot	2 896 062	2 583 548
Henkilöstökulut	-2 496 614	-2 161 125
Poistot ja arvonalentumiset	-2 967 286	-2 398 486
Liiketoiminnan muut kulut	-7 844 296	-6 557 472
<b>Liikevoitto</b>	9 720 859	8 426 338
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 888 809	-3 035 801
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	-76 639	-65 722
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>	5 755 412	5 324 815
Satunnaiset erät	172 305	
Välittömät verot	-1 708 712	-1 558 924
Vähemmistön osuus	-118 504	-69 372
<b>Tilikauden voitto</b>	4 100 500	3 696 519



**Konsernin tase**

	31.12.2001	31.12.2000
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet	505 822	490 746
Aineelliset hyödykkeet	125 196 854	107 588 842
Sijoitukset	950 913	874 274
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>126 653 589</b>	<b>108 953 862</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Lyhytaikaiset saamiset	1 762 825	2 421 375
Rahat ja pankkisaamiset	1 690 365	1 911 260
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>3 453 190</b>	<b>4 332 635</b>
<b>VASTAAVAA</b>	<b>130 106 779</b>	<b>113 286 497</b>
	31.12.2001	31.12.2000
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	19 738 355	16 956 615
Ylikurssirahasto	11 871 257	9 970 197
Arvonkorotusrahasto	412 382	412 382
Muut rahastot	5 872	5 872
Muu oma pääoma	2 763 858	1 455 017
Edellisten tilikausien voitto	1 651 549	1 773 349
Tilikauden voitto	4 100 500	3 696 519
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>40 543 773</b>	<b>34 269 951</b>
<b>Vähemmistön osuus</b>	<b>3 836 272</b>	<b>3 718 264</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Laskennallinen verovelka	1 780 181	1 114 483
Pitkäaikainen vieras pääoma	72 915 437	65 468 896
Lyhytaikainen vieras pääoma	11 031 116	8 714 903
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>85 726 734</b>	<b>75 298 282</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>130 106 779</b>	<b>113 286 497</b>

## Konsernin rahoituslaskelma

	1.1. - 31.12.2001	1.1. - 31.12.2000
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	9 720 859	8 426 338
Oikaisut liikevoittoon	3 139 592	2 398 486
Käyttöpääoman muutos	333 905	-496 259
Saadut korot	94 760	140 546
Maksetut korot ja maksut	-4 004 960	-3 050 088
Saadut osingot	2 000	3 400
Maksetut verot	-1 040 249	-955 994
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>8 245 907</b>	<b>6 466 429</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit muihin sijoituksiin		-482 676
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-19 575 011	-25 287 770
Tytäryritysten hankinta	-496 214	
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-20 071 225</b>	<b>-25 770 445</b>
<b>Rahavirta ennen rahoitusta</b>	<b>-11 825 318</b>	<b>-19 304 016</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	20 947 368	28 585 947
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-11 028 971	-8 100 383
Maksetut osingot	-2 508 375	-1 856 265
Maksullinen osakeanti	4 194 400	
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>11 604 422</b>	<b>18 629 300</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-220 896</b>	<b>-674 716</b>
Rahavarat 1.1.	1 911 260	2 585 977
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>1 690 364</b>	<b>1 911 260</b>

## Emoyhtiön tuloslaskelma

	1.1. - 31.12.2001	1.1. - 31.12.2000
<b>Liikevaihto</b>	15 658 377	12 723 608
Liiketoiminnan muut tuotot	2 455 376	2 145 930
Henkilöstökulut yhteensä	-914 028	-739 095
Poistot ja arvonalentumiset	-2 465 312	-1 929 100
Liiketoiminnan muut kulut	-6 220 523	-4 821 302
<b>Liikevoitto</b>	8 513 890	7 380 041
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 087 864	-2 587 799
<b>Voitto ennen satunnaisia eriä</b>	5 426 026	4 792 242
Tilinpäätössiirrot	-2 001 168	-1 843 438
Välittömät verot	-995 329	-857 625
<b>Tilikauden tulos</b>	2 429 529	2 091 180

## Emoyhtiön tase

	31.12.2001	31.12.2000
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>Pysyvät vastaavat</b>		
Aineettomat hyödykkeet	325 548	333 166
Aineelliset hyödykkeet	109 417 682	92 506 671
Sijoitukset	6 001 939	5 505 060
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>	<b>115 745 169</b>	<b>98 344 897</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>		
Lyhytaikaiset saamiset	987 670	1 320 324
Rahat ja pankkisaamiset	1 209 040	1 393 788
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>	<b>2 196 710</b>	<b>2 714 112</b>
<b>VASTAAVAA</b>	<b>117 941 880</b>	<b>101 059 010</b>
	31.12.2001	31.12.2000
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>Oma pääoma</b>		
Osakepääoma	19 738 355	16 956 615
Ylikurssirahasto	11 844 996	9 943 936
Edellisten tilikausien voitto	1 624 889	2 042 085
Tilikauden voitto	2 429 529	2 091 180
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>35 637 769</b>	<b>31 033 815</b>
<b>Tilinpäätössiirtojen kertymä</b>	<b>5 893 925</b>	<b>3 892 757</b>
<b>Vieras pääoma</b>		
Pitkäaikainen vieras pääoma	66 560 217	59 624 511
Lyhytaikainen vieras pääoma	9 849 969	6 507 926
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>76 410 186</b>	<b>66 132 438</b>
<b>VASTATTAVAA</b>	<b>117 941 880</b>	<b>101 059 010</b>

## Emoyhtiön rahoituslaskelma

	1.1. - 31.12.2001	1.1. - 31.12.2000
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	8 513 889	7 380 041
Oikaisut liikevoittoon	2 465 312	1 929 100
Käyttöpääoman muutos	400 490	-251 441
Saadut korot	212 400	109 032
Maksetut korot ja maksut	-3 654 340	-2 702 754
Saadut osingot	354 077	5 923
Maksetut verot	-995 329	-857 625
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>7 296 499</b>	<b>5 612 277</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-8 479	-481 725
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-19 368 705	-24 779 522
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-19 377 184</b>	<b>-25 261 247</b>
<b>Rahavirta ennen rahoitusta</b>	<b>-12 080 685</b>	<b>-19 648 970</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten lainojen nostot	20 345 020	25 541 751
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-10 135 108	-3 550 132
Maksetut osingot	-2 508 375	-1 856 265
Maksullinen osakeanti	4 194 400	
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>11 895 937</b>	<b>20 135 354</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>-184 748</b>	<b>486 384</b>
Rahavarat 1.1.	1 393 788	907 404
<b>Rahavarat 31.12.</b>	<b>1 209 040</b>	<b>1 393 788</b>

# Liitetiedot

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oy:n sekä ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö hallitsee suoraan tai välillisesti yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Osakkuusyriksinä on yhdistelty ne yritykset, joissa emoyhtiön hallitsema äänimäärä on 20 - 50 % ja omistusosuus yli 20 %.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty tytäryhtiöt Medipolis Oy, Technopolis Hitech Oy, Oulun Teknoparkki Oy, Kiinteistö Oy Oulun Moderava, joka on hankittu 8.10.2001, ja Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, joka on merkitty kaupparekisteriin 12.12.2001. Tytäryhtiö Tekno-Tennis Oy:tä ei ole sisällytetty konsernitilinpäätökseen sen toiminnan vähäisyyden vuoksi.

Osakkuusyhtiöistä konsernitilinpäätökseen on yhdistelty OuluTech Oy, Iin Micropolis Oy ja Technocenter Kempele Oy.

### Konsolidointiperiaatteet

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, käyttöomaisuushyödykkeiden sisäiset katteet, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Konserniyhtiöiden keskinäisen osakeomistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Kiinteistö Oy Oulun Moderavan hankinnasta syntynyt konserniaktiiva on kohdistettu rakennuksiin. Osakkuusyriksitet on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksesta on esitetty rahoitustuotoissa.

### Liiketoiminnan muut tuotot

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

### Käyttöomaisuuden arvostus

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvona on esitetty taseessa hankintameno vähennettynä kertyneillä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Käyttöomaisuus on arvostettu muuttuviin menoihin. Rakennusten kirjanpitoarvoon sisältyy tytäryhtiöstä peräisin oleva 1 042 765 euron arvonkorotus. Arvonkorotusrahastosta on vähemmistöosuuden vähentämisen jälkeen siirretty laskennallinen verovelka 0,17 milj. euroa pitkäaikaisiin velkoihin.

Emoyhtiön tilinpäätöksessä tilikauden suunnitelman mukaisten ja kirjanpidollisten poistojen erotus on esitetty tuloslaskelman tilinpäätössiirroissa ja kertynyt poistoero taseen vastattavien tilinpäätössiirtojen kertymässä. Konsernitilinpäätöksessä kertynyt poistoero on jaettu omaan pääomaan ja verovelkaan.

Kuluvan käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin käyttöaikoihin, ovat seuraavat:

	2001	2000	
Aineettomat oikeudet	20 %	20 %	tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 %	10 %	tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat, (kivirakenteinen tai vast.)	2-2,5 %	2-2,5 %	tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat, (puurakenteinen)	3 %	3 %	tasapoisto
Koneet ja kalusto	15-25 %	15-25 %	jäännösarvopoisto

Tytäryhtiö Medipolis Oy noudattaa emoyhtiöstä poikkeavaa poistosuunnitelmaa, 15 %:n jäännösarvopoistoa koneiden ja kaluston osalta.

**Valuuttamääräiset erät**

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

**Välittömät verot**

Tilikaudelle kuuluvat välittömät tuloverot on jaksotettu ja kirjattu tuloslaskelmaan. Laskennallisen verovelan ja -saamisen muutos on merkitty konsernitilinpäätökseen ja laskettu jaksotuseroista sekä muista väliaikaisista eroista kirjanpitolausun yleisohjeen vaihtoehtoon 2 mukaisesti. Emoyhtiön taseeseen laskennallista verovelkaa ja -saamista ei ole merkitty. Laskennalliset verot on laskettu tilinpäätöksen laatimishetken verokannan mukaisesti. Konsernitaseessa laskennalliset verovelat ja -saamiset on netotettu ja eritelty taseen liitetiedoissa. Tilikauden lopussa jäljellä olevat verosaamiset ovat peräisin verotuksessa käyttämättä olevista poistoista.

**Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot**

<b>Liikevaihto toimialoittain</b>	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
Vuokratuotot	16 803 808	13 582 394	15 469 519	12 472 234
Palvelutuotot	3 329 185	3 377 479	188 858	251 374
<b>Liikevaihto</b>	<b>20 132 993</b>	<b>16 959 873</b>	<b>15 658 377</b>	<b>12 723 608</b>
<b>Henkilöstömenot</b>				
Palkat ja palkkiot	2 003 296	1 671 107	727 163	563 964
Eläkemenot	341 194	285 637	121 226	94 554
Muut henkilösivukulut	152 124	204 381	65 639	80 577
<b>Yhteensä</b>	<b>2 496 614</b>	<b>2 161 125</b>	<b>914 028</b>	<b>739 095</b>
<b>Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin henkilöä</b>	<b>65</b>	<b>52</b>	<b>17</b>	<b>12</b>
<b>Johdon palkat</b>				
Toimitusjohtajat	354 460	293 499		
Hallitusten jäsenet	38 104	23 336	34 782	18 417
<b>Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset</b>				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	2 967 286	2 398 486	2 465 312	1 929 100
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
<b>Osinkotuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			350 071	2 523
Osakkuusyryksiltä	2 006		2 006	
Muilta	2 000	3 400	2 000	3 400
<b>Tuotot osuiksista osakkuusyryksissä</b>				
<b>Muut korkotuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			4 244	4 244
Osakkuusyryksiltä	341	4 055	341	4 569
Muilta	65 403	514	63 536	93 880
<b>Muut rahoitustuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			142 987	
Osuus osakkuusyryksien tuloksista	76 639	-65 722		
Muilta	29 357	140 546	1 291	6 340
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Muulle	-4 141 193	-3 184 315	-3 654 340	-2 702 754
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-3 965 448</b>	<b>-3 101 522</b>	<b>-3 087 864</b>	<b>-2 587 798</b>
Erään korko- ja muut rahoituskulut sisältyy kurssitappioita aikaisemmilta tilikausilta	-63 336	-63 336		
<b>Tilinpäätössiirrot</b>				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			2 001 168	1 843 438
<b>Välittömät verot</b>				
Tuloverot satunnaisista eristä	49 969			
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	993 045	972 622	995 329	857 625
Laskennallisen verovelan muutokset	665 698	586 302		
<b>Yhteensä</b>	<b>1 708 712</b>	<b>1 558 924</b>	<b>995 329</b>	<b>857 625</b>



**Taseen vastaavia koskevat liitetiedot**

<b>Pysyvien vastaavien muutokset</b>	<b>Konserni</b>		<b>Emoyhtiö</b>	
	2001	2000	2001	2000
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	91 463	78 130	34 578	32 371
Lisäykset	5 846	13 333		2 208
Kertyneet poistot 1.1.	-51 573	-35 836	-21 838	-16 462
Tilikauden poisto	-13 894	-15 737	-5 068	-5 376
<b>Aineettomat oikeudet 31.12.</b>	<b>31 841</b>	<b>39 889</b>	<b>7 672</b>	<b>12 740</b>
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	719 287	694 234	521 899	497 858
Lisäykset	127 264	25 053	73 330	24 041
Kertyneet poistot 1.1.	-268 429	-184 081	-201 472	-143 925
Tilikauden poisto	-104 141	-84 348	-75 880	-57 547
<b>Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.</b>	<b>473 981</b>	<b>450 858</b>	<b>317 877</b>	<b>320 427</b>
<b>Maa-alueet</b>				
Hankintameno 1.1.	4 418 931	1 977 357	2 364 308	
Lisäykset	11 965	1 235 313	11 965	1 235 313
Arvonkorotus 1997	1 042 765	1 042 765		
Liittymismaksut		890 525		813 259
Lisäykset	176 876	315 736	176 464	315 736
<b>Maa-alueet 31.12.</b>	<b>5 650 537</b>	<b>5 461 696</b>	<b>2 552 736</b>	<b>2 364 308</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Kokonaishankintameno 1.1.	105 884 199	79 643 191	93 132 341	67 612 033
Lisäykset	20 306 311	25 532 101	20 291 958	25 520 308
Kertyneet poistot 1.1.	-8 041 136	-6 045 262	-6 935 040	-5 178 590
Tilikauden poisto	-2 531 996	-1 995 874	-2 254 943	-1 756 450
	115 617 378	97 134 156	104 234 317	86 197 301
Rakennusaikaiset korot 1.1.	708 907	708 907		
Kertyneet poistot 1.1.	-614 386	-543 496		
Tilikauden poisto 10 v. tasapoisto	-70 891	-70 891		
Rakennusaikaiset korot 31.12.	23 630	94 520		
Konserniaktiiva rakennuksesta 1.1.				
Lisäykset	378 767			
Tilikauden poisto	-11 363			
Konserniaktiiva rakennuksesta 31.12.	367 404			
<b>Rakennukset ja rakennelmat 31.12.</b>	<b>116 008 412</b>	<b>97 228 676</b>	<b>104 234 317</b>	<b>86 197 301</b>
Rakennusaikaisten korkojen poistot on esitetty tuloslaskelmassa muissa rahoituskuluissa.				
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Menojäännös 1.1.	1 281 746	981 770	329 177	316 415
Lisäykset	384 307	656 629	188 508	135 161
Vähennykset	-54 100	-54 126		-12 673
Tilikauden poisto	-317 255	-302 527	-129 421	-109 726
<b>Koneet ja kalusto 31.12.</b>	<b>1 294 699</b>	<b>1 281 746</b>	<b>388 263</b>	<b>329 177</b>

Rahayksikkö: euro

	Konserni 2001	2000	Emoyhtiö 2001	2000
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>				
Menojäännös 1.1.	3 599 771	5 111 569	3 599 771	5 115 874
Lisäykset/vähennykset	-1 375 201	-1 511 798	-1 375 201	-1 516 103
<b>Keskeneräiset hankinnat 31.12.</b>	<b>2 224 570</b>	<b>3 599 771</b>	<b>2 224 570</b>	<b>3 599 771</b>
<b>Sijoitukset</b>				
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1.			4 518 855	4 518 855
Lisäykset			504 644	
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.</b>			<b>5 023 499</b>	<b>4 518 855</b>
<b>Osuudet osakkuusyrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1.	706 371	117 900	697 962	109 491
Lisäykset		588 471		588 471
Konsernin osuus voitosta/tappiosta	20 878	-55 761		
<b>Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.</b>	<b>727 249</b>	<b>650 610</b>	<b>697 962</b>	<b>697 962</b>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Hankintameno 1.1.	223 664	224 505	205 314	206 155
Vähennykset		-841		-841
<b>Muut osakkeet ja osuudet 31.12.</b>	<b>223 664</b>	<b>223 664</b>	<b>205 314</b>	<b>205 314</b>
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>				
Lainasaamiset 1.1.			82 930	87 922
Vähennykset			-7 766	-4 992
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.</b>			<b>75 164</b>	<b>82 930</b>
<b>Sijoitukset 31.12.</b>	<b>950 913</b>	<b>874 274</b>	<b>6 001 939</b>	<b>5 505 061</b>

Rahayksikkö: euro

<b>Osakeomistus emoyhtiö</b>	Tilikauden päättymispäivä	Osuus, %	Nimellisarvo/ Kirjanpidollinen vasta-arvo	Kirjanpitoarvo
<b>Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluviissa yrityksissä</b>				
Medipolis Oy, 26 350 kpl, Oulu	31.12.2001	55,7	4 431 752	4 431 752
Technopolis Hitech Oy, 100 kpl, Oulu	31.12.2001	100,0	16 819	64 415
Oulun Teknoparkki Oy, 100 kpl, Oulu	31.12.2001	69,0	16 819	22 688
Kiinteistö Oy Oulun Moderava, 22 270 kpl, Oulu	31.12.2001	100,0	375 958	496 214
Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, 2 810 kpl, Oulu	31.12.2002	100,0	8 430	8 430
<b>Yhteensä</b>				5 023 499
<b>Osuudet osakkuusyrityksissä</b>				
OuluTech Oy, 30 kpl, Oulu	31.12.2001	30,0	5 046	33 806
Iin Micropolis Oy, 450 kpl, Ii	31.12.2001	23,1	75 685	75 685
Technocenter Kempele Oy, 485 kpl, Kempele	31.12.2001	48,5	125 250	588 471
<b>Yhteensä</b>				697 961
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Incap Oy, 20 000 kpl	31.12.2001	0,5	1,68	84 094
Oulun Puhelin Oy, 22 500 kpl	31.12.2001	0,06	0,50	51 079
Kiinteistö Oy Teknocent, 250 kpl	31.12.2001	6,2	42 047	42 047
Tekno-Tennis Oy, 68 kpl	31.10.2001	64,8	2 859	16 238
Oulun Teknologiaakylän Päiväkoti Oy, 5 kpl		2,0	8 409	8 409
Nallikari-Tennis Oy, 20 kpl		0,9	3 027	3 196
Merkintäoikeudet				252
<b>Yhteensä</b>				205 315
<b>Osakeomistus konserni</b>				
<b>Osuudet osakkuusyrityksissä</b>				
OuluTech Oy, 30 kpl		30,0	5 046	33 806
Konsernin osuus voitoista/tappioista				74 404
Iin Micropolis Oy, 500 kpl		25,6	84 094	84 094
Konsernin osuus voitoista/tappioista				-84 094
Technocenter Kempele Oy, 485 kpl		48,5	588 471	588 471
Konsernin osuus voitoista/tappioista				30 568
<b>Yhteensä</b>				727 249
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Incap Oy, 20 000 kpl		0,5	1,68	84 094
Oulun Puhelin Oy, 30 000 kpl		0,08	0,50	69 344
Kiinteistö Oy Teknocent, 250 kpl		6,2	42 047	42 047
Tekno-Tennis Oy, 68 kpl		64,8	2 859	16 238
Muut osakkeet				11 941
<b>Yhteensä</b>				223 664

Rahayksikkö: euro

	Konserni 2001	2000	Emoyhtiö 2001	2000
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>				
Myyntisaamiset	785 022	488 583	384 233	45 099
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			34 701	37 432
Siirtosaamiset			354	
Saamiset osakkuusyrityksiltä				
Myyntisaamiset	7 693	25 584	4 842	19 693
Siirtosaamiset	970 110	1 907 207	563 540	1 218 100
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>1 762 825</b>	<b>2 421 375</b>	<b>987 670</b>	<b>1 320 324</b>
<b>Siirtosaamiset</b>				
Valuuttaluottojen kurssitappiot 1.1.	158 340	221 676		
Vähennykset	-63 336	-63 336		
Valuuttaluottojen kurssitappiot 31.12.	95 004	158 340		

Aktivoitujen valuuttaluottojen kurssitappioiden poistot on esitetty tuloslaskelmassa rahoituskuluissa. Kurssitappiot poistetaan tilikausittain laina-aikoihin perustuen.

**Taseen vastattavia koskevat liitetiedot**

	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>Oman pääoman muutokset</b>				
Osakepääoma 1.1.	16 956 615	16 956 615	16 956 615	16 956 615
Osakeanti	2 781 740		2 781 740	
Osakepääoma 31.12.	19 738 355	16 956 615	19 738 355	16 956 615
Osakeanti 1.1.				
Lisäykset	4 682 800		4 682 800	
Siirto osakepääomaan	-2 781 740		-2 781 740	
Siirto ylikurssirahastoon	-1 901 060		-1 901 060	
Osakeanti 31.12.				
Ylikurssirahasto 1.1.	9 970 197	9 970 197	9 943 936	9 943 936
Emissiovoitto	1 901 060		1 901 060	
Ylikurssirahasto 31.12.	11 871 257	9 970 197	11 844 996	9 943 936
Arvonkorotusrahasto 1.1.	412 383	418 191		
Laskennallisen verovelan muutos		-5 808		
Arvonkorotusrahasto 31.12.	412 383	412 383		
Muut rahastot				
Rakennusrahasto 1.1.	5 872	5 872		
Lisäykset				
Rakennusrahasto 31.12.	5 872	5 872		
Voittovarot 1.1.	6 924 884	5 088 500	4 133 264	3 898 349
Muut vähennykset	-1 103	-3 870		
Jaetut osingot	-2 508 375	-1 856 265	-2 508 375	-1 856 265
Tilikauden tulos	4 100 500	3 696 519	2 429 529	2 091 180
Voittovarot 31.12.	8 515 906	6 924 884	4 054 418	4 133 264
<b>Oma pääoma</b>	<b>40 543 773</b>	<b>34 269 951</b>	<b>35 637 768</b>	<b>31 033 815</b>
<b>Voitonjakokelpoiset erät</b>				
Edellisten tilikausien voitot	4 415 406	3 228 365	1 624 889	2 042 085
Tilikauden voitto	4 100 500	3 696 519	2 429 529	2 091 180
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty määrä	-4 184 687	-2 763 858		
<b>Voitonjakokelpoiset erät</b>	<b>4 331 219</b>	<b>4 161 028</b>	<b>4 054 418</b>	<b>4 133 265</b>
<b>Arvonkorotukset</b>				
Medipolis Oy:n tonttiin on tehty 1 042 765 euron arvonkorotus v. 1997. Arvonkorotus perustuu todennäköisestä luovutushinnasta tehtyyn laskelmaan. Arvonkorotusrahastosta on vähemmistöosuuden vähentämisen jälkeen siirretty laskennallinen verovelka 168 438 euroa (v. 2000 168 438 euroa) pitkäaikaisiin velkoihin.				
<b>Pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	71 602 789	64 093 515	65 623 974	58 688 269
Laskennallinen verovelka	1 780 181	1 114 483		
Muut velat	1 312 647	1 375 381	936 242	936 242
<b>Pitkäaikaiset velat yhteensä</b>	<b>74 695 618</b>	<b>66 583 380</b>	<b>66 560 217</b>	<b>59 624 511</b>

Rahayksikkö: euro

	Konserni		Emoyhtiö	
	2001	2000	2001	2000
<b>Lyhytaikaiset velat</b>				
Saadut ennakot	146 034	182 704	117 955	122 104
Ostovelat	1 242 494	1 080 541	1 046 211	806 890
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			149 107	179 842
Siirtovelat			1 923	
Velat omistusyhteisyriyksille				
Ostovelat	83 855	35 905	83 855	35 905
Muut lyhytaikaiset velat	8 205 302	5 637 994	7 518 567	4 184 831
Siirtovelat	1 353 431	1 777 759	932 352	1 178 355
<b>Lyhytaikaiset velat yhteensä</b>	<b>11 031 116</b>	<b>8 714 903</b>	<b>9 849 969</b>	<b>6 507 927</b>
<b>Laskennalliset verosaamiset</b>				
Laskennalliset verosaamiset Jaksotuseroista	97 495	182 854		
<b>Yhteensä</b>	<b>97 495</b>	<b>182 854</b>		
<b>Laskennalliset verovelat</b>				
Tilinpäätössiirroista	1 709 238	1 128 899		
Muista väliaikaisista eroista	168 438	168 438		
<b>Yhteensä</b>	<b>1 877 676</b>	<b>1 297 337</b>		
<b>Laskennalliset verovelat (netto)</b>	<b>1 780 181</b>	<b>1 114 483</b>		
<b>Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut</b>				
<b>Kiinnitykset kiinteistöihin</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	78 850 304	68 179 575	72 984 241	62 774 329
Annetut kiinnitykset	93 115 115	75 719 612	87 228 418	69 832 915
<b>Vuokravastuut</b>				
Annetut kiinnitykset	456 825	217 625	456 825	217 625
<b>Kiinnitykset yhteensä</b>	<b>93 571 940</b>	<b>75 937 237</b>	<b>87 685 243</b>	<b>70 050 540</b>
<b>Pantatut vuokratuotot</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 813 907	4 620 220	3 813 907	4 620 220
Pantatut vuokratuotot	759 088	733 974	759 088	733 974
<b>Muut vastuut</b>				
Arvonlisäveron palautusvastuu, joka realisoituu, jos kiinteistöt myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu AVL 33 § tarkoittamissa tilanteissa	18 400 000		18 000 000	
<b>Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet</b>				
Takaukset	840 940	840 940	840 940	840 940
<b>Osakkuusyritysten puolesta annetut vakuudet</b>				
Takaukset	504 563	504 563	504 563	504 563
<b>Leasingvastuut</b>				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	25 710	31 306		
Myöhemmin maksettavat	36 890	55 897		
<b>Leasingvastuut yhteensä</b>	<b>62 600</b>	<b>87 203</b>		

## Yhteenveto konsernin tilinpäätöksestä ja osakekohtaisista tunnusluvuista

	2001	2000	1999	1998	1997
<b>Tuloslaskelmatiedot</b>					
Liikevaihto	20 133	16 960	12 260	9 016	6 711
Vuokratuotot	15 589	12 486	9 257	6 052	4 224
Jälleenvuokrauksen tuotot	1 215	1 096	1 104	1 266	1 068
Vuokratuotot yhteensä	16 804	13 582	10 360	7 318	5 292
Palvelutuotot	3 329	3 376	1 900	1 699	1 419
Liiketoiminnan muut tuotot	2 896	2 584	2 192	1 827	1 873
Käyttökate	12 688	10 825	7 419	4 760	3 691
Liikevoitto	9 721	8 426	5 636	3 170	2 553
Tulos rahoitusserien jälkeen	5 755	5 325	3 847	1 320	1 309
Tulos tilikaudelta	4 101	3 697	2 856	918	908
<b>Tasetiedot</b>					
Taseen loppusumma	130 107	113 286	89 444	70 496	47 005
Rakennukset ja rakennelmat	116 008	97 229	73 763	57 312	32 317
Rah.om.arvopaperit, rahat ja pankkisaamiset	1 690	1 911	2 586	3 376	3 299
Oma pääoma	40 544	34 270	32 439	24 319	13 630
Korollinen vieras pääoma	79 962	69 973	49 488	41 844	27 417
<b>Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot</b>					
Liikevaihdon muutos, %	18,71	38,33	35,98	34,36	15,84
Liikevoitto/liikevaihto, %	48,28	49,68	45,97	35,15	38,05
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	9,95	10,17	8,76	4,49	6,20
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	8,52	8,79	7,43	5,91	6,68
Omavaraisuusaste, %	34,15	33,59	40,44	38,27	34,55
Velkaantumisaste, %	176,37	179,17	129,96	142,92	148,80
Korkokate, %	238,98	267,22	303,65	165,92	191,77
Henkilöstö konserniyhtiöissä	65	52	31	25	22
<b>Osakekohtaiset tiedot</b>					
Tulos/osake	0,36	0,37	0,27	0,18	0,18
Oma pääoma/osake	3,47	3,42	3,23	2,91	2,83
Osinko/osake	0,25 *	0,25	0,19	0,07	0,05
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	11 151 451	10 033 500	9 355 538	5 151 911	4 811 500
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	11 679 500	10 033 500	10 033 500	8 361 500	4 811 500
<b>Kiinteistökannan tiedot</b>					
Kiinteistökannan tasearvo	121 659	102 690	76 783	59 283	34 287
Nettoinvestoinnit kiinteistökantaan	21 531	26 765	18 996	26 333	3 773
Nettoinv.kiint.kant. (sis. keskeneräiset rakenn.)	20 156	25 253	20 310	25 208	7 856
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta	11,42	11,82	11,28	10,44	10,94
<b>Muut tunnusluvut</b>					
P/E-luku	8,80	7,65	10,75		
Osinko tuloksesta, %	70,08 *	67,86	67,62		
Efekttiivinen osinkotuotto, %	7,96	8,87	6,29		
Osakkeiden markkina-arvo, euro	36 673 630	28 294 470	29 498 490		
Osakkeiden vaihto, kpl	2 812 126	3 507 575	1 406 863		
Osakkeiden vaihto keskim. lukumäärästä, %	25,22	34,96	14,02		
Kurssit, euro					
Ylin kurssi	3,25	3,92	3,60		
Alin kurssi	2,50	2,75	2,35		
Keskikurssi	2,83	3,09	2,86		
28.12.	3,14	2,82	2,94		

\* osingonjakoehdotus

# Tunnuslukujen laskentakaavat

## Oman pääoman tuotto, % (ROE)

$$100 \times \frac{\text{voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä} - \text{verot}}{\text{oma pääöma} + \text{vähemmistöosuus}}$$

## Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

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

## Omavaraisuusaste, %

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

## Nettovelkaantumisaste, %

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

## Korkokate, %

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

## Tulos/osake

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

## Oma pääöma/osake

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

## Osinko/osake

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

## Osinko/tulos, %

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

## PE-luku

$$\frac{\text{osakeantioikaistu pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{tulos per osake}}$$

## Efekttiivinen osinkotuotto, %

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

## Nettovuokratuotto, %

$$\frac{\text{vuokratuotot konsernin omistamista kiinteistöistä} - \text{suorat kulut konsernin omistamista kiinteistöistä}}{\text{100 x kiinteistökannan tasearvo tilikaudella keskimäärin}}$$

## Pinta-alan vuokrausaste, %

$$100 \times \frac{\text{vuokrattu kokonaispinta-ala (kerrosneliometriä)}}{\text{vuokrattavissa oleva kokonaispinta-ala (kerrosneliometriä)}}$$



# Osakkeet ja osakkeenomistajat

Yhtiön toiminimi on Technopolis Oyj, englannin kielellä Technopolis Plc., ja 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 Helsingin Pörssin päälistalla tunnuksella TEC.

## Osakkeet ja osakepääoma

Technopolis Oyj:n yhtiöjärjestyksen mukaan osakepääoma on vähintään 15 000 000 euroa ja enintään 60 000 000 euroa, joissa rajoissa osakepääomaa voidaan korottaa tai alentaa yhtiöjärjestyksestä muuttamatta. Yhtiön 8.10.2001 rekisteröity osakepääoma on 19 738 355 euroa ja se jakautuu 11 679 500 täysin maksettua kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä 7.3.1998 lukien.

## Osakepääoman kehitys

	Osakepääoma	Nimellis- arvo/kirjan- pidollinen vasta-arvo	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
Yhtiön perustaminen	336 375,80	168,19	2 000	16.9.1982
Osakepääoman korotus	1 345 503,40	168,19	8 000	22.5.1986
Osakepääoman korotus	2 691 006,80	168,19	16 000	10.2.1988
Osakepääoman korotus	4 372 886,10	8,41	520 000	28.3.1990
Osakepääoman korotus	6 392 654,90	8,41	760 180	10.4.1991
Osakepääoman korotus	8 092 362,10	8,41	962 300	7.3.1996
Osakepääoman korotus	14 063 033,50	1,68	8 361 500	26.11.1998
Osakepääoman korotus	16 875 135,60	1,68	10 033 500	8.6.1999
Osakepääoman korotus	16 956 615,00	1,69	10 033 500	7.4.2000
Osakepääoman korotus	19 488 235,00	1,69	11 531 500	20.4.2001
Osakepääoman korotus	19 738 355,00	1,69	11 679 500	8.10.2001

## Yhtiökokous 23.3.2001

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous päätti 23.3.2001 valtuuttaa yhtiön hallituksen päättämään 23.3.2002 mennessä osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä, optio-oikeuksien antamisesta sekä vaihtovelkakirjalainan ottamisesta. Valtuutus sisälsi oikeuden poiketa osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta. Valtuutuksen nojalla osakepääomaa voitiin korottaa enintään 3 391 323 eurolla.

Yhtiökokous päätti, että hallitukselle myönnetään oikeus aloittaa yleisölle ja/tai institutionaalisille sijoittajille seuraavan 12 kuukauden aikana suunnattavan yhden tai useamman osakeannin valmistelut.

Lisäksi yhtiökokous päätti optio-oikeuksien antamisesta osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen merkittäväksi yhtiön ja sen tytäryhtiöiden palveluksessa oleville ja/tai niiden palvelukseen rekrytoitaville avainhenkilöille osana konsernin avainhenkilöstön kannustus- ja sitouttamisjärjestelmää. Optio-oikeuksien enimmäismäärä oli 600 000 kappaletta. Osakemerkintöjen seurauksena yhtiön osakepääoma voi nousta enintään 1 014 000 eurolla.

## Osakeanti 10. - 11.4.2001

Varsinaisen yhtiökokouksen 23.3.2001 antaman valtuutuksen nojalla hallitus päätti suunnatun osakeannin toteuttamisesta 9.4.2001. Yhtiön osakepääomaa päätettiin korottaa vähintään 1,69 eurolla ja enintään 2 531 620 eurolla laskemalla liikkeeseen vähintään 1 ja enintään 1 498 000 kappaletta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta. Osakkeet tarjottiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen kotimaisten sijoittajien merkittäväksi hintaan 2,80 euroa/kappale.

Osakeanti toteutui 10. - 11.4.2001. Uusia osakemerkintöjä vastaavien osakkeiden kokonaislukumäärä oli 1 498 000 jakautuen 12 sijoittajan kesken ja vastaten 14,93 prosenttia yhtiön osakkeiden lukumäärästä ennen osakeantia. Uusien osakkeiden rekisteröinnin 20.4.2001 jälkeen yhtiön osakepääoma oli 19 488 235 euroa.

## Osakeanti 27.9. - 1.10.2001

Yhtiön päätettyä 26.9.2001 ostaa kiinteistön Oulun teknologia kylästä hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen 23.3.2001 antaman valtuutuksen nojalla suunnata osakeannin Kiinteistö Oy Oulun Moderavan omistajalle kiinteistön hankkimiseksi siten, että osakepääomaa korotettiin 250 120 euron määrällisellä uusmerkinnällä. Kiinteistö Oy Oulun Moderavan omistajan merkittäväksi tarjottiin 148 000 uutta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta hintaan 3,30 euroa/osake. Uusien osakkeiden rekisteröinnin 8.10.2001 jälkeen yhtiön osakepääoma oli 19 738 355 euroa, joka jakaantuu 11 679 500 kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen.

## Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2001

	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänimäärästä, %
Oulun kaupunki	2 092 050	17,91
Etola Erkki	1 189 000	10,18
Etra Invest Oy	567 400	4,86
Finnvera Oyj	506 300	4,33
Fortel Invest Oy	305 000	2,61
Vantaan kaupunki	300 000	2,57
Yleisradion eläkesäätiö	296 000	2,53
Vakuutusosakeyhtiö Suomi	285 000	2,44
Kunta-alan ammattiliitto KTV r.y.	250 000	2,14
Maa- ja metsätaloustuottajain keskusliitto MTK r.y.	250 000	2,14

Huhtikuussa toteutetun osakeannin seurauksena Oulun kaupungin omistusosuus yhtiön osakepääomasta ja äänimäärästä alitti 1/5:n, Finnvera Oyj:n omistusosuus alitti 1/20:n ja Etra Invest Oy:n omistusosuus alitti 1/20:n. Yhtiölle tulleiden ilmoitusten mukaan Erkki Etolan omistusosuus ylitti elokuussa 1/20:n ja marraskuussa 1/10:n. Yhtiön tiedossa ei ole muita arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 pykälän mukaisia omistuksen muutoksia.

### Omistusjakauma suuruusluokittain 31.12.2001

Osakkeiden määrä	Omistuksia	%	Osake/äänimäärä	%
1 - 500	1 193	50,68	331 310	2,84
501 - 1 000	561	23,83	479 860	4,11
1 001 - 10 000	528	22,43	1 498 380	12,83
10 001 - 100 000	53	2,25	1 792 250	15,35
100 001 -	19	0,81	7 546 250	64,61
Kaikki yhteensä	2 354	100,00	11 648 050	99,73
Yhteistilillä			31 450	0,27
Liikkeeseenlaskettu määrä			11 679 500	100,00

### Omistusjakauma omistajaryhmittäin 31.12.2001

	Omistuksia	%	Osake/äänimäärä	%
Yritykset	164	6,97	2 316 083	19,83
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	14	0,59	1 556 250	13,32
Julkisyhteisöt	16	0,68	2 841 800	24,33
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	35	1,49	1 265 900	10,84
Kotitaloudet	2 120	90,10	3 662 517	31,36
Ulkomaat	4	0,17	5 500	0,05
Kaikki yhteensä	2 353	100,00	11 648 050	99,73
Yhteistilillä			31 450	0,27
Liikkeeseenlaskettu määrä			11 679 500	100,00
Hallintarekisterissä yhteensä	1		31 000	0,27

### Osakekohtaisia tunnuslukuja

#### Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä

Kauden lopussa, kpl	11 679 500
Keskimäärin kauden aikana, kpl	11 151 451

#### Osakekohtaiset luvut

Tulos/osake	0,36
Oma pääoma/osake	3,47
Osinko/osake, ehdotus	0,25
Osinko/tulos, %, ehdotus	70,08
P/E-luku	8,80
Efektivi osinkotuotto, %	7,96

#### Pörssikurssit

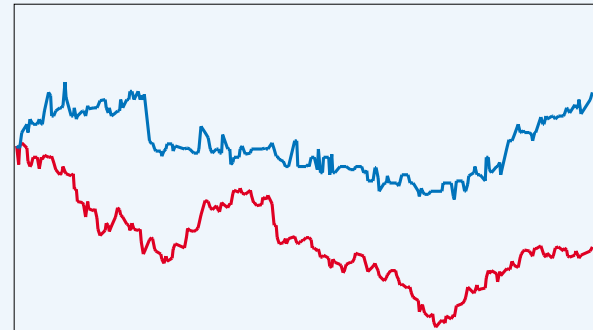
Ylin kurssi	3,25
Alin kurssi	2,50
Keskikurssi	2,83
Kurssi 28.12.	3,14

Osakekannan markkina-arvo 28.12. 36 673 630

Osakevaihto, euro 7 958 834

Vaihdettuja osakkeita, kpl 2 812 126

### Osakkeen kurssikehitys



Vuosi 2001

— Technopolis Oyj

— HEX portfolioindeksi

# Hallituksen voitonjakoehdotus

Yhtiökokouksen käytettävissä on voitonjakokelpoisia eriä 4 054 418 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,25 euroa osaketta kohden eli yhteensä 2 919 875 euroa. Loppu 1 134 543 euroa ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Oulussa, tammikuun 28. päivänä 2002

Kari Nenonen  
hallituksen puheenjohtaja

Antti Hannula  
hallituksen jäsen

Pentti Kinnunen  
hallituksen jäsen

Pertti Huuskonen  
toimitusjohtaja

Juha Hulkko  
hallituksen varapuheenjohtaja

Lauri H.J. Lajunen  
hallituksen jäsen

Pertti Rantanen  
hallituksen jäsen

## Tilintarkastuskertomus

### Technopolis Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2001. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla

tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys voitonjakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Oulussa, 30. päivänä tammikuuta 2002

TILINTARKASTAJIEN OY - ERNST & YOUNG  
KHT-yhteisö

Rauno Sipilä KHT

## Yhtiön johto ja tilintarkastajat

### Hallitus

Kari Nenonen, FM, syntynyt 1953, on toiminut hallituksen puheenjohtajana vuodesta 2000 alkaen. Hän on ollut Oulun kaupunginjohtaja vuodesta 1999 lähtien. Aiemmin hän on toiminut mm. Oulun kaupungin elinkeinotoimenjohtajana ja kansainvälistymispäällikkönä sekä Pohjois-Pohjanmaan liiton kehittämisspäällikkönä.

Juha Hulkko, DI, eMBA, syntynyt 1954, on toiminut hallituksen varapuheenjohtajana maaliskuusta 2001 ja hallituksessa vuodesta 1995 alkaen. Hän toimii Elektrobitt-konsernin johtajana ja hallituksen puheenjohtajana perustamassaan Elektrobitt Oy:ssä.

Antti Hannula, oikeust. kand., MBA, syntynyt 1964, on toiminut yhtiön hallituksessa vuodesta 1998 lähtien. Hän toimii nykyisin Nexit Ventures Oy:ssä partnerina. Aiemmin hän on toiminut mm. Norvestia Oy:n sijoitusjohtajana vuosina 1997 - 1999.

Pentti Kinnunen, ekon., syntynyt 1954, on toiminut yhtiön hallituksessa vuodesta 2000 lähtien. Hän on toiminut Kera Oyj:ssä ja Finnvera Oyj:ssä eri tehtävissä vuodesta 1991 alkaen ja Finnvera Oyj:n Oulun aluekonttorin aluejohtajana vuodesta 1999.

Lauri H.J. Lajunen, kemian professori, FT, syntynyt 1950, on toiminut yhtiön hallituksessa eri tehtävissä vuodesta 1996 lähtien. Hän on ollut Oulun yliopiston rehtori vuodesta 1993 lähtien ja tullut Oulun yliopiston kemian professoriksi vuonna 1976.

Pertti Rantanen, rak.ins., syntynyt 1942, on ollut yhtiön hallituksessa maaliskuusta 2001 lähtien. Hän on työskennellyt vuodesta 1989 vastaavana rakennuspäällikkönä ja kiinteistöjohtajana Nokia Yhtymässä ja vuoden 2002 alusta lukien kiinteistökehitysjohtajana Nokia Asset Management Oy:ssä.

### Operatiivinen johto

Pertti Huuskonen, DI, eMBA, MKT, syntynyt 1956, on toiminut Technopolis Oyj:n toimitusjohtajana vuodesta 1985 lähtien. Aiemmin hän toimi toimitusjohtajana perustamassaan koneautomaatioalan yrityksessä Vakote Oy:ssä.

Satu Barsk, KTM, eMBA, syntynyt 1961, on toiminut tytäryhtiö Technopolis Hitech Oy:n toimitusjohtajana vuodesta 1997 lähtien. Aiemmin hän toimi Suomen Posti Oy:n Pohjois-Suomen yrityspalvelujen myyntijohtajana.

Jouni Hannuksela, rak.mest., syntynyt 1947, on toiminut Technopolis Oyj:n kiinteistöjohtajana vuodesta 1997 ja kiinteistöpäällikkönä vuodesta 1988 lähtien. Aiemmin hän on toiminut urakoinnin eri tehtävissä rakennusalalla.

*Technopolis Oyj:n hallitus vuonna 2001: Puheenjohtaja Kari Nenonen (edessä vas.), Juha Hulkko, Antti Hannula, Pentti Kinnunen (takana vas.), Lauri H.J. Lajunen ja Pertti Rantanen.*





Mervi Käki, MJD, syntynyt 1957, on toiminut Technopolis Oyj:n pääkaupunkiseudun liiketoiminnan johtajana syyskuusta 2001 alkaen. Aiemmin hän toimi Helsingin Messut Oy Wanhan Sataman johtajana.

Saara Lampelo, dosentti, FT, syntynyt 1950, on toiminut tytäryhtiö Medipolis Oy:n toimitusjohtajana vuodesta 1994 lähtien. Aiemmin hän toimi Kuopion yliopiston koulutus- ja kehittämiskeskuksen johtajana vuosina 1989 - 1994.

Martti Launonen, TkT, syntynyt 1953, on toiminut Oulun seudun osaamiskeskuksen johtajana vuodesta 1999 lähtien. Aiemmin vuosina 1990 - 1999 hän toimi POHTO:ssa johtajana liikkeenjohdon ja organisaatioiden kehittämistehtävissä.

Seppo Selmgren, Dip.EMC, syntynyt 1965, on toiminut Technopolis Oyj:n markkinointijohtajana, markkinointipäällikkönä ja projektipäällikkönä vuodesta 1997 lähtien. Aiemmin hän toimi Kylpylähotelli Edenin markkinointipäällikkönä.

#### **Johdon omistamat osakkeet 31.12.2001**

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan sekä heidän määräysvalta-yhteisöjensä omistamia osakkeita oli 31.12.2001 yhteensä 155 200 kappaletta eli 1,33 % koko osakekannasta.

#### **Tilintarkastajat**

Yhtiön tilintarkastajina on toiminut Tilintarkastajien Oy - Ernst & Young, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Rauno Sipilä, KHT.





# TECHNOPOLIS oyj

Elektroniikkatie 8

90570 Oulu

Puh. (08) 551 3211

Fax (08) 551 3210

[www.technopolis.fi](http://www.technopolis.fi)