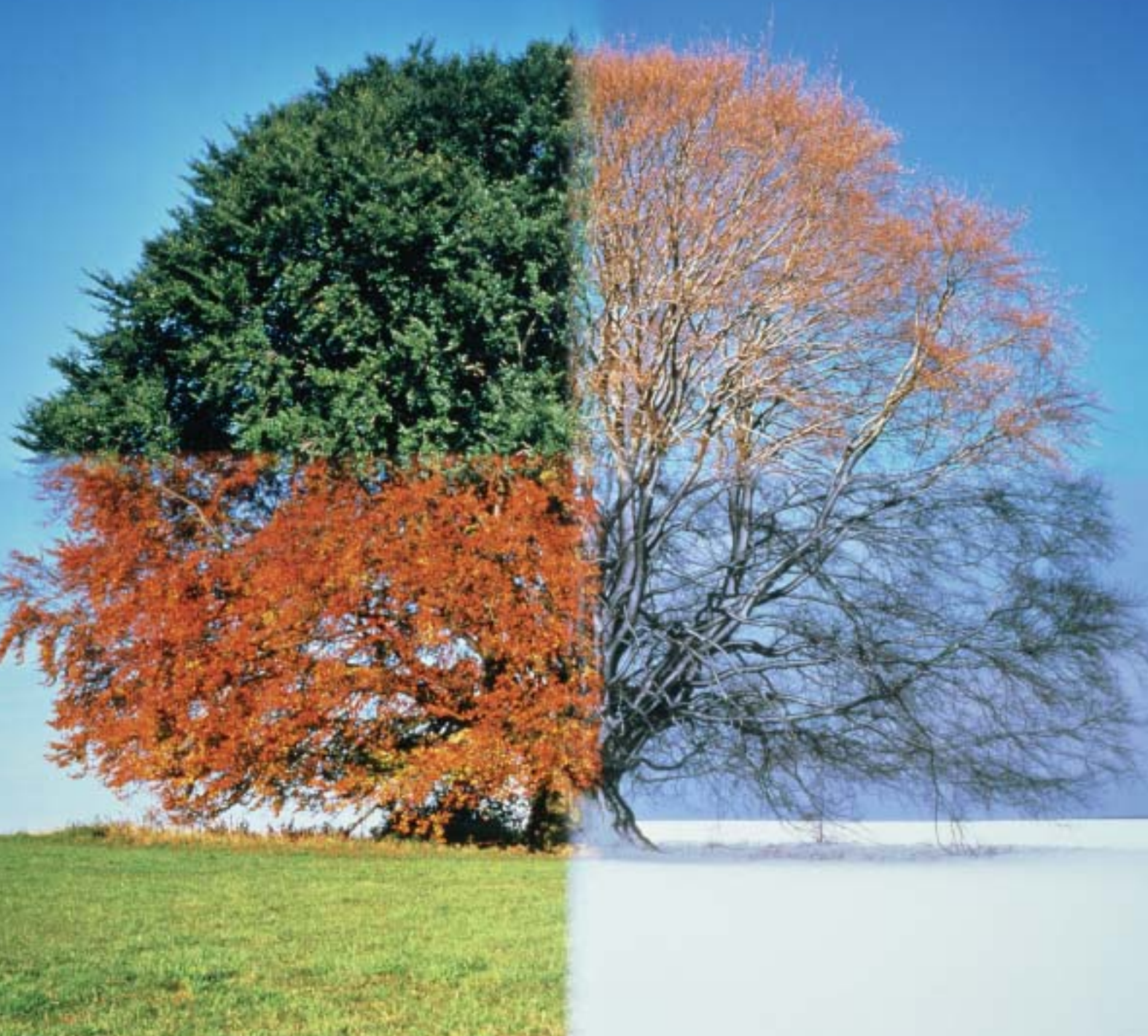


TECHNOPOLIS

VUOSIKERTOMUS 2004



SISÄLLYS

Tietoja osakkeenomistajille	2
Yhteenveto.....	3
Toimitusjohtajan katsaus.....	4
Vuoden 2004 päätapaukset	6
Technopolis-konsepti	7
Toimitilat.....	8
Yritys- ja yksilöpalvelut	10
Konsultointi.....	12
Kehittämispalvelut ja -ohjelmat.....	13
Tilinpäätös	
Hallituksen toimintakertomus	14
Yhteenveto.....	17
Konsernin tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma	18
Emoyhtiön tuloslaskelma, tase ja rahavirtalaskelma	21
Liitetiedot	24
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	32
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	33
Hallituksen voitonjakoehdotus	35
Tilintarkastuskertomus	35
Yhtiön johto ja hallinto 31.12.2004.....	36

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

YHTIÖKOKOUS

Technopolis Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään tiistaina 22.3.2005 klo 12.30 alkaen Medipolis Centerin auditoriossa, Kiviharjuntie 11, 90220 Oulu. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 12.3.2005 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 omistusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittaa osallistumisestaan yhtiön pääkonttoriin viimeistään 15.3.2005 klo 16.00 mennessä joko puhelimitse numeroon (08) 551 3242, sähköpostitse osoitteeseen teija.koskela@technopolis.fi tai kirjallisesti osoitteella Teija Koskela, Technopolis Oyj, Elektronikkatie 8, 90570 Oulu. Kirjeen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennakkoilmoittautumisen yhteydessä.

Jäljennökset tilinpäätöstä koskevista asiakirjoista ja hallituksen ehdotuksista ovat osakkeenomistajien nähtävillä 15.3.2005 lähtien yhtiön pääkonttorissa, Elektronikkatie 8, Oulu. Yhtiö lähettää osakkeenomistajille pyynnöstä jäljennökset ko. asiakirjoista.

OSINGONMAKSU

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa maksetaan 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta 0,12 euroa osaketta kohti. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka täsmäytyspäivänä 29.3.2005 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Hallitus esittää yhtiöko-koukselle, että osinko maksetaan 5.4.2005.

OSAVUOSIKATSAUKSET VUONNA 2005

Technopolis Oyj julkaisee kolme osavuosikatsausta vuonna 2005. Tammi-maaliskuun osavuosikatsaus julkaistaan 22.4.2005, tammi-kesäkuun osavuosikatsaus 15.7.2005 ja tammi-syyskuun osavuosikatsaus 20.10.2005.

YHTEENVETO

Technopolis Oyj eteni voimakkaasti vuoden 2004 aikana. Yhtiön toiminta laajeni ja kustannustehokkuus parani. Sen liikevaihto ja tulos nousivat korkeammalle tasolle kuin kertaakaan aikaisemmin. Technopoliksen tavoitteena on myös jatkaa voimakasta kasvuaan vuoteen 2008 yltävän kasvustrategiansa mukaisesti.

Vuonna 2004 yhtiön liikevaihto oli 28,8 miljoonaa, liikevoitto 13,1 miljoonaa ja voitto ennen satunnaisia eriä 9,3 miljoonaa euroa. Vastaavat luvut edellisellä vuonna olivat 28,5 miljoonaa, 11,6 miljoonaa ja 8,1 miljoonaa euroa.

Technopolis on yritysten lukumäärällä mitaten Euroopan suurin teknologiakeskus. Se on myös Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöjen tarjoaja, jonka teknologiakeskuksissa työskentelee noin 8 000 ihmistä kaikkiaan noin 600 yrityksessä. Yhtiön ytimenä on toimitilat, palvelut ja kehittämissuhteet yhdistävä ainutlaatuinen palvelukonsepti, jonka se on kehittänyt tukeakseen asiakasyritystensä kasvua ja menestystä.

Oulun seudulla Technopoliksen teknologiakeskukset sijaitsevat Linnanmaan yliopistoalueella, kaupungin keskustan tuntumassa Kontinkankaalla sekä Lentokentäntiellä Kempeleessä. Pääkaupunkiseudulla Technopolis toimii Helsinki-Vantaan lentokentän välittömässä läheisyydessä Vantaalla sekä Espoon Otaniemessä.

Kasvustrategiansa mukaisesti Technopolis sekä tavoittelee toimintansa laajentamista nykyisillä sijaintipaikkakunnillaan että hakee etenemistä kokonaan uusille maantieteellisille alueille. Merkittävä uusi avaus on muun muassa teknologiakeskuksen rakentaminen Helsingin Ruoholahteen, mitä Technopolis parhaillaan valmistele.

Oulussa ydinkeskustan Technopoliksen ensimmäisen vaiheen rakentaminen alkaa vuoden 2005 keväällä. Espoossa yhtiö suunnittelee uuden teknolo-

giakeskuksen rakentamista Suurpellon alueelle. Helsinki-Vantaan Technopoliksen kolmas vaihe valmistui vuoden 2005 tammikuussa ja neljäs on ennakkomarkkinoinnissa. Lisäksi yhtiö on ryhtynyt tarkastelemaan laajentumista yhteen tai muutamaan sellaiseen kasvukeskukseen, jossa sillä aikaisemmin ei ole ollut toimintaa. Kasvustrategiansa Technopolis toteuttaa sekä orgaanisen kasvun että yritysostojen kautta.

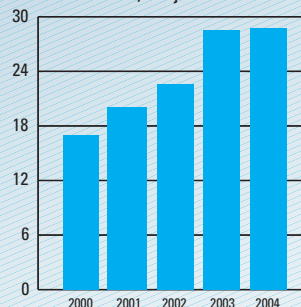
Technopolis on myös kansainvälistämässä toimintaansa. Tähän liittyen se on muun muassa solminut yhteistyösopimuksen tällinnalaisen Tehnopolin kanssa. Sopimuksen kattamia alueita ovat teknologiakeskuskonsepti, asiakasyritysten hankinta ja yhteiset investoinnit. Vuoden 2005 alussa toimintansa Technopoliksessa käynnistänyt teknologiakeskusalan konsultointiyksikkö pyrki myös voimakkaasti kansainvälisille markkinoille.

Vuoden 2005 aikana Technopoliksen tarjoamien tilojen ja palvelujen kysyntä säilyi yhtiön ennustuksen mukaan hyvänä. Liikevaihto kasvaa arvion mukaan 4 - 7 prosenttia edellisestä vuoteen verrattuna ja käyttökate säilyy ainakin samalla tasolla.

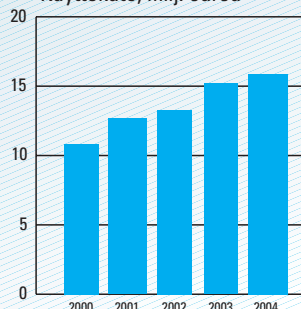
Technopolis on uudistanut osinkopoliittikkansa. Uudistuksessa on otettu huomioon omistajien etu, osinkojen verotuksen lainsäädännön muutokset sekä yhtiön kasvustrategia. Yhtiö pyrkii jakamaan osinkona vuosittain 40 - 50 prosenttia tuloksestaan. Vuoden 2004 tuloksesta yhtiön hallitus esittää jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa osaketta kohti. Tämä on 46,3 prosenttia yhtiön tuloksesta.

Technopolis Oyj noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla ryhmässä Sijoitus.

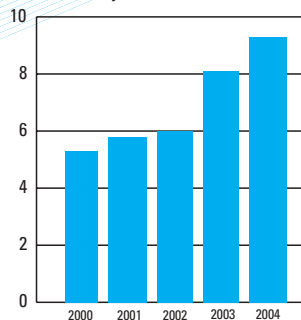
Liikevaihto, milj. euroa



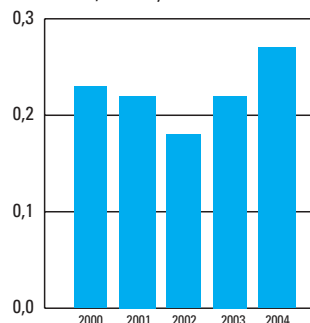
Käyttökate, milj. euroa



Tulos ennen satunnaisia eriä, milj. euroa



Tulos/osake, euroa



OSAKKEENOMISTAJILLE

Arvoisa Technopoliksen osakkeenomistaja,
Tilikausi 2004 sujui hyvin myönteisesti monella mittarilla arvioiden.

Yhtiön osakkeen kurssi kohosi vuoden alusta rahastoannin huomioiden 31,3 % vuoden loppuun mennessä. Erinomaisen kurssikehityksen selittää moni tekijä, mm. yhtiön taloudelliset ja toiminnalliset tulokset, osakaspuhjan laajentuminen ulkomaille markkinahintaan toteutetun suunnatun annin kautta sekä yleinen kasvanut kiinnostus suomalaisiin kiinteistöihin.

Yhtiön osakekannan markkina-arvo kasvoi vuoden alun 64 miljoonasta eurosta vuoden lopun 93 miljoonaan euroon eli noin 45 %. Yhtiö toteutti joulukuussa omistajille rahastoannin, jossa osakas sai viidellä vanhalla osakkeella kolme uutta osaketta. Näin osakkaat pääsivät hyötymään vuoden 2004 loppuun asti voimassa olleesta verotuksellisesta etuudesta.

Markkina-arvon merkittävä kasvu ja osakkeiden määrän kohoaminen lisäsivät yhtiöön sijoittamisesta kiinnostuneiden tahojen määrää ja paransivat tätä kautta omistajille tärkeää yhtiön arvostusta ja osakkeen likviditeettiä.

TECHNOPOLIKSEN ASIAKKAAT

Konsernilla on 600 erinomaista asiakasta johtavissa teknologia-alan osaamisen keskittymissä Suomessa. Asiakkaina ovat teknologia-alan yritykset ja yhteisöt sekä näiden toimintaan liittyvät palveluorganisaatiot. Asiakkaiden joukossa on innovaatioihin perustuvia alkavia yrityksiä, huipputason kansainvälisiä suuryhtiöitä ja näiden väliin sijoittuvia kasvuyrityksiä. Technopoliksella on palvelutuotteet kaikkiin vaiheisiin teknologiaa hyödyntävien yritysten elinkaarissa - alkuvaiheen hautomokonseptista mittaviin kehitysympäristöihin ja teknologiaohjelmiin.

Lukuisten uusien menestyspalveluiden ideat ovat lähtöisin asiakkailtamme. Esitän tässä yhteydessä parhaimmat kiitokset luoville ja kehityshakuisille asiakkaillemme erinomaisesta yhteistyöstä vuonna 2004.

ASIAKKAIDEN PALVELUKONSEPTI

Konsernin palvelukonsepti osoitti jälleen kerran kilpailukykyisyytensä kuluneen vuoden varsin haasteellisessa toimintaympäristössä. Yhtiön vuoden lopun käyttöaste jopa kohosi edellisvuoden vastaavan ajankohdan lukemasta päätyen 97,5 %:iin (oli 96,9 % vuoden 2003 lopussa).

Technopoliksen konseptia kehitetään kaiken aikaa tiiviisti asiakkaiden kanssa. Tämän vuosikertomuksen sivuilla 7 - 13 kerrotaan lisää Technopoliksen kokonaiskonseptista.

OULUN SEUDUN TEKNOLOGIAKESKUKSET

Oulun seudulla toimitaan Linnanmaalla, Kontinkankaalla ja Lentokentäntiellä. Linnanmaan Technopolis sijaitsee samalla alueella Oulun yliopiston ja VTT:n kanssa. Kontinkankaalla taas lähinaapureita ovat mm. Nokian Peltolan yksiköt ja Oulun yliopistollinen sairaala. Oulun ydinkeskustan uuden teknologiakeskuksen suunnittelu on hyvässä vauhdissa, ja Yleisradion kanssa on solmittu esisopimus 1 900 neliön toimitaloista. Kontinkankaan toiminta laajenee vuoden 2005 aikana 3 300 neliön toisella vaiheella.

PÄÄKAUPUNKISEUDUN TEKNOLOGIAKESKUKSET

Helsinki-Vantaan Technopolis sijaitsee aivan kansainvälisen lentokentän läheisyydessä, mistä syntyy etuja mm. hyvien liikenneyhteyksien johdosta. Teknologiakeskuksen kolmas vaihe on otettu vuonna 2005 käyttöön, ja neljättä vaihetta suunnitellaan. Espoon Technopolis Innopoli taas sijaitsee Suomen suurimman ja kansainvälisesti tunnetuimman teknologiayhteisön ytimessä Otaniemessä. Kokonaan uuden teknologiakeskuksen suunnittelu Helsingin Ruoholahteen on käynnistynyt syksyllä 2004.

TALLINNAN TEKNOLOGIAKESKUS

Yhteistyö Tallinnan teknologiakeskus Tehnopolin ja Technopoliksen välillä on alkanut myönteisesti. Yhteistyö kattaa mm. teknologiakeskuskonseptin kehittämisen, asiakasyritysten hankinnan ja yhteiset investoinnit. Tarkoitus on, että Tehnopolista tulee erinomainen toimintaympäristö myös suomalaisille yrityksille.

OMISTAJAT

Technopoliksella oli vuoden lopussa 3 141 osakasta, joista 2 819 oli kotitalouksia. Kotitalouksien osakkeiden osuus kokonaisomistuksesta oli 42 %. Kertomusvuonna ulkomaisten ja hallintarekisterissä olevien omistajien osuus kasvoi merkittävästi vuoden alun 0,3 %:sta vuoden lopun 9,8 %:iin. Yhtiön suurimmat omistajat 15.2.2005 olivat: Oulun kaupunki 16,5 %, Erkki Etola 15,7 %, Etra-Invest Oy Ab 4,3 %, Juha Hulkko 3,6 % ja Yleisradion eläkesäätiö 2,3 %.

NÄKYMÄT VUODELLE 2005

Yhtiön johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjen kysynnän olevan vuonna 2005 tyydyttävää tasoa ja konsernin vuokraamien toimitilojen käyttöasteen ja sen tarjoamien palvelujen kysynnän säilyvän hyvänä. Liikevaihdon arvioidaan kasvavan 4 - 7 % edellisvuoteen verraten ja käyttökatteen olevan vähintään edellisvuoden tasoa.

HENKILÖSTÖ JA HALLITUS

Erinomaisen sitoutunut ja osaava henkilöstö teki vuonna 2004 uutteraa työtä, ja saavutetut tulokset olivat hyviä. Henkilöstö jakaantui maantieteellisesti varsin tasavahvasti sekä Oulun seudulle että pääkaupunkiseudulle, mistä seurasi oivallisia oppimismahdollisuuksia ja ideoita hyödynnettäväksi koko konsernin piirissä yhä paremman asiakaspalvelun saavuttamiseksi.

Yhtiön hallitus laati kasvustrategian, joka ulottuu vuoteen 2008. Strategia tähtää kasvuun sekä nykyisillä toimintapaikkakunnilla että uusilla paikkakunnilla Suomessa ja Baltiassa. Hallitus myös antoi työllään vahvaa tukea operatiiviselle johdolle uusien liiketoimintojen löytämisessä ja olemassa olevan toiminnan kehittämisessä.

Esitän suurella mielihyvällä parhaimmat kiitokseni Technopoliksen henkilöstölle ja hallitukselle vuoden 2004 työskentelystä.



A handwritten signature in black ink, reading "Pertti Huuskonen". The signature is written in a cursive, flowing style.

Pertti Huuskonen
toimitusjohtaja

“Technopoliksen tulevaisuuden kasvuedellytykset ovat erinomaiset kaikilla yhtiön toiminta-alueilla.”

Vuonna 2004 Technopolis eteni vahvasti. Suunnitelmat useiden uusien teknologiakeskusten rakentamisesta edistyivät. Helsinki-Vantaalla sijaitseva teknologiakeskus laajeni. Yhtiö myös perusti uuden konsultointiyksikön ja solmi yhteistyösopimuksen tallinnalaisen Tehnopolin kanssa.

VUODEN 2004 PÄÄTAPAHTUMAT

Technopolis ilmoitti helmikuussa aloittavansa Helsinki-Vantaan lentokentän naapurissa sijaitsevan teknologiakeskuksensa kolmannen vaiheen rakentamisen. Rakennusvaihe valmistui vuoden 2005 tammikuussa. Kolmannen vaiheen tiloissa toimii parikymmentä yritystä ja muun muassa International Center, joka eri tavoin pyrkii tukemaan niin ulkomaisten yritysten etabloitumista Suomeen kuin suomalaisten yritysten laajentumista kansainvälisille markkinoille.

Niin ikään helmikuussa Technopolis kertoi ryhtyvänsä valmistelemaan Espoon kaupungin kanssa uutta teknologiakeskusta Espoon Suurpellon alueelle. Huipputekniikan yritysten lisäksi keskukseen on tarkoitus sijoittaa oppilaitosten yksiköitä. Useissa vaiheissa rakennettavan teknologiakeskuksen tavoitekeko on noin 80 000 neliometriä.

Yhtiö sopi maaliskuussa Kuntien eläkevakuutuksen kanssa ostavansa tältä kolme kiinteistöä Oulun Linnanmaan alueelta 7,8 miljoonan euron hintaan. Kauppa toteutettiin kesäkuussa. Aiemmin Technopolis toimi kiinteistöissä vuokralaisena ja jälleenvuokrasi ne omille asiakkailleen.

Technopolis toteutti suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille suunnatun osakeannin. Kesäkuuisessa osakeannissa yhtiön osakepääomaa korotettiin 2 788 500 eurolla. Uusia osakkeita merkittiin kaikkiaan 1 650 000 kappaletta. Annin tarkoituksena oli yhtiön investointien rahoittaminen, omavaraisuusasteen vahvistaminen ja osakaspohjan laajentaminen. Anti ylimerkittiin 1,7-kertaisesti.

EVTEK-kuntayhtymä ja Technopolis allekirjoittivat kesäkuussa Suurpellon alueelle suunniteltua teknologiakeskusta koskevan aiesopimuksen. Sen mukaan yhtiö rakennuttaa keskuksen yhteyteen EVTEKin oppimisteollisuusyksikön tarvitsemat noin 3 000 neliometrin tilat, jotka EVTEK vuokraa käyttöönsä.

Elokuussa Technopolis ilmoitti uudistavansa organisaatiotaan. Yhtiön liiketoimintaorganisaatio muodos-

tuu jatkossa kolmesta yksiköstä, jotka ovat Oulun seudun ja pääkaupunkiseudun yksikkö sekä teknologiakeskusalan konsultointiyksikkö. Samassa yhteydessä Technopolis kertoi siirtävänsä non profit -toimintana toteuttamansa Oulun seudun osaamiskeskusohjelman uuteen osakkuusyhtiönsä.

Technopolis julkisti lokakuussa suunnitelmansa laajentaa toimintansa Helsinkiin ja rakentaa uusi teknologiakeskus Ruoholahteen. Helsingin kaupunki on varannut tarkoitusta varten yhtiön käyttöön alueen, jolla on rakennusoikeutta noin 25 000 kerrosneliometriä.

Yleisradio ja Technopolis solmivat Oulun ydinkeskustaan valmisteltua teknologiakeskusta koskevan sitovan esisopimuksen. Sen mukaan Yleisradio vuokraa keskuksesta 1 900 neliometrin suuruiset toimitilat pitkäaikaisella sopimuksella. Näin Yleisradiosta tulee teknologiakeskuksen pääkäyttäjä. Technopolis puolestaan ostaa Yleisradion Oulun Höyhtyän kaupunginosassa sijaitsevan toimitalon vuokratakseen siitä tiloja asiakasyrityksilleen.

Technopolis toteutti joulukuussa runsaan 18,7 miljoonan euron määräisen rahastoannin. Yhtiö korotti osakepääomansa 49,8 miljoonaan euroon siirtämällä korotusta vastaavan määrän ylikurssirahastostaan osakepääomaansa. Rahastoannissa annettiin 11 051 055 uutta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta siten, että viidellä vanhalla osakkeella sai vastikkeetta kolme uutta osaketta.

Tallinnalainen teknologiakeskus Tehnopol ja Technopolis solmivat sopimuksen, jonka mukaan ne aloittavat teknologiakeskuskonseptin kehittämistä, asiakasyritysten hankintaa ja yhteisiä investointeja koskevan yhteistyön. Sopimuksen myötä Tallinnan teknologiakeskusta kehitetään suomalaisten ja eurooppalaisten yritysten toimipaikaksi.

TECHNOPOLIS-KONSEPTI

Technopoliksen toiminta-ajatuksena on tukea asiakasyritystensä kasvua ja menestystä. Tätä se toteuttaa erityisesti teknologiayritysten tarpeisiin kehittämänsä palvelukonseptin avulla. Konsepti koostuu kolmesta osasta: 1) toimitiloista, 2) palveluista sekä 3) konsultoinnista ja kehittämisohjelmista.

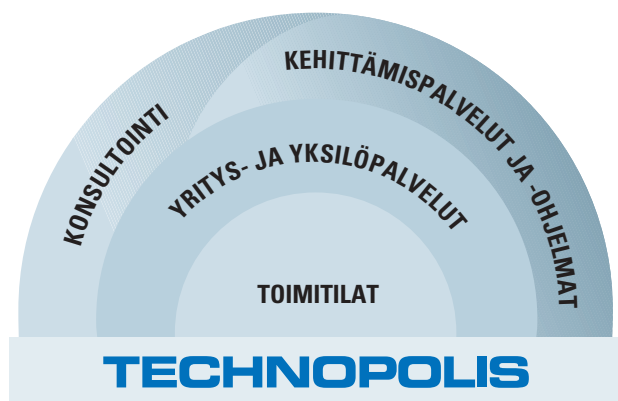
Yhtiön toimitilat ovat korkeatasoisia, nykyaikaisia ja helposti muunneltavia. Ne vastaavat aina tarkalleen asiakasyritysten tarpeita.

Technopoliksen palvelut jakautuvat yhtäältä asiakasyrityksille ja toisaalta niiden henkilökunnalle suunnattuihin. Yrityspalvelut parantavat yritysten kustannustehokkuutta ja lisäävät niiden toiminnan joustavuutta. Niiden ansiosta yritykset voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja jättää muun Technopoliksen hoidettavaksi. Yksilöpalvelut puolestaan edistävät asiakasyritysten henkilöstön viihtyvyyttä ja työnteon tehokkuutta. Palvelujen tuottamisesta vastaavat Technopolis ja sen yhteistyökumppanit.

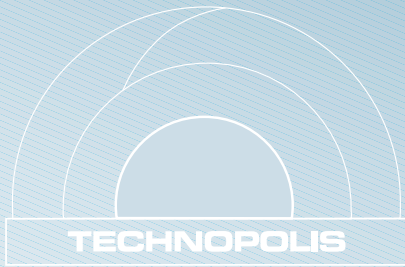
Konsultoinnista Technopoliksessa vastaa oma tulosyksikkönsä, joka tarjoaa asiakkailleen teknologiakeskuskonsultointia sekä siihen liittyvää suunnittelua ja koulutusta. Lisäksi yksikkö kehittää alueellisia hautomo- ja yrityskehitysohjelmia yhdessä alueiden avaintoimijoiden kanssa.

Kehittämisohjelmia Technopolis toteuttaa suurelta osin tytä- ja osakkuusyhtiöidensä kautta. Ne palvelevat asiakkaitaan kohentamalla näiden kilpailukykyä ja valmiuksia menestyä kansainvälisillä markkinoilla. Toiminnan kohderyhmänä ovat erityisesti aloittavat ja vahvan kasvun kynnyksellä olevat yritykset.

Technopolis-konseptin eri osat on kuvattu yksityiskohtaisemmin sivuilla 8 - 13.



Technopolis on kehittänyt toimintakonseptiaan jo yli kahdenkymmenen vuoden ajan. Konsepti on erityisesti sovitettu teknologiayritysten tarpeisiin, ja sen tarkoituksena on auttaa niitä kasvamaan ja menestymään. Technopolis kehittää ja monipuolistaa jatkuvasti konseptinsa sisältämiä palveluja. Kehittämistyössä asiakkailta tulevat toivomukset ja näkemykset ovat tärkeällä sijalla.



Technopoliksen teknologiakeskukset sijaitsevat Suomen teknologiateollisuuden tärkeimmässä keskittymässä. Ne tarjoavat asiakkailleen modernit ja näiden tarpeita vastaavat toimitilat.

TOIMITILAT

Technopoliksen teknologiakeskuksissa asiakasyrityksillä on käytössään nykyaikaiset, korkeatasoiset ja joustavasti muunneltavat toimitilat. Niiden pienentäminen, suurentaminen tai muokkaaminen sujuu nopeasti ja kustannustehokkaasti. Asiakkailla on aina käytössään tarpeitaan vastaavat tilat. Kustannustehokkuutta lisäävät toimivat yhteiskäyttötilat.

Teknologiakeskukset sopivat yhtä hyvin muuttaman ihmisen pienyritykselle tai satojen työntekijöiden pääkonttorille. Niiden tilat on erityisesti suunniteltu teknologiayritysten ja niitä palvelevien yritysten vaatimusten mukaisiksi.

Technopoliksen teknologiakeskukset sijaitsevat Oulun alueella sekä pääkaupunkiseudulla Espoossa ja Vantaalla. Lisäksi yhtiö on laajentamassa toimintaansa Helsinkiin - uuden teknologiakeskuksen rakentaminen Ruoholahden kaupunginosaan on parhaillaan valmisteilla.

Technopolis toimii Suomen teknologiateollisuuden ja tutkimuksen tärkeimmässä keskittymässä. Muutenkin sen teknologiakeskusten sijainti on erinomainen. Asiakasyritykset voivat valita monien, erilaisiin tarpeisiin vastaavien vaihtoehtojen väliltä.

Oulun seudulla Technopolis toimii Linnanmaalla, Kontinkankaalla ja Oulun lentokentän lähellä Lentokentäntiellä. Linnanmaan Technopolis sijaitsee

samalla alueella Oulun yliopiston ja VTT Elektronikan kanssa. Kontinkankaalla yhtiön lähinaapureita ovat muun muassa Oulun yliopistollinen sairaala ja Nokian Peltolan yksiköt. Kontinkankaan teknologiakeskus laajenee uudella rakennusvaiheella, joka valmistuu marraskuussa 2005. Lisäksi Technopolis suunnittelee kokonaan uuden teknologiakeskuksen rakentamista Oulun ydinkeskustaan.

Helsinki-Vantaan Technopolis on teknologiakeskus kansainvälisen lentokentän lähinaapurissa. Lentokentän läheisyys tuo sen asiakkaille paljon etuja: henkilö- ja tavaraliikenneyhteydet Suomeen ja muualle maailmaan ovat mainiot, matka-ajat lyhenevät ja yrityksen näkyvyys on taattu. Teknologiakeskus valmistuu vaiheittain täyteen kokoonsa - sen kolmas rakennusvaihe otettiin käyttöön tammikuussa 2005.

Espoon Technopolis Innopoli sijaitsee puolestaan Suomen suurimman ja kansainvälisesti tunnetuimman teknologiayhteisön ytimessä Otaniemessä. Tiede, koulutus ja yritystoiminta ovat Otaniemessä läheisessä ja tuottavassa vuorovaikutuksessa. Alueella toimivat Technopolis Innopolin lisäksi VTT ja Teknillinen korkeakoulu sekä useat muut tutkimukseen ja tuotekehitykseen keskittyneet yksiköt. Espoossa Technopoliksen suunnitelmiin kuuluu lisäksi uuden teknologiakeskuksen rakentaminen Suurpellon alueelle.



1) Suunnitteilla olevaan Oulun ydinkeskuks-
tan Technopolikseen sijoittuu muun muassa
liike-elämää palvelevia sekä media-,
ohjelmisto- ja hyvinvointialan yrityksiä.

2) Espoon Technopolis Innopoli sijaitsee
keskellä tunnettua ja arvostettua teknologia-
yhteisöä. Alueella sijaitsee runsaasti alan
yrityksiä sekä tutkimus- ja tuotekehitys-
toimintaa harjoittavia yksiköitä.

3) Helsinki-Vantaan Technopolis on edennyt
jo kolmanteen rakennusvaiheeseen. Aivan len-
tokentän naapurissa sijaitsevan teknologiakes-
kuksen neljättäkkin vaihetta suunnitellaan jo.
Kokonaan valmiina keskuksen koko on noin
65 000 kerrosneliömetriä. Tuolloin sen sei-
nen sisällä työskentelee noin 3 000 ihmistä.

4) Linnanmaan alueelle Ouluun rakentunut
keskittymä on Technopoliksen suurin teknolo-
giakeskus. Alueella työskentelee Techno-
poliksen tiloissa noin 4 000 ihmistä.

5) Kontinkankaalla Oulussa Technopolis laa-
jentaa toimintaansa. Yhtiö rakentaa alueelle
vuoden 2005 aikana uuden toimitalon asiak-
kaidensa käyttöön. Se nousee paikalla jo ole-
van ensimmäisen rakennusvaiheen viereen.

6) Technopoliksen teknologiakeskukset
tarjoavat asiakkailleen nykyaikaiset, tehok-
kaat ja helposti muokattavat toimitilat sekä
muun muassa runsaan valikoiman viihtyisiä
ja hyvin varustettuja kokoushuoneita.



Technopolis tarjoaa asiakasyrityksilleen ja niiden henkilökunnalle monipuolisen ja laadukkaan valikoiman palveluja. Ne lisäävät yritysten tehokkuutta ja kilpailukykyä sekä edistävät henkilöstön työssä viihtymistä.

YRITYS- JA YKSILÖPALVELUT

Hyvin ja sujuvasti toimivat palvelut ovat olennainen osa Technopoliksen teknologiakeskuksia.

Yrityspalvelut tukevat Technopoliksen asiakasyritysten toimintaa antamalla niille mahdollisuuden keskittyä ydintoimintaansa. Kaiken muun yritykset voivat jättää Technopoliksen hoidettavaksi. Keskittyminen oman toiminnan kannalta kaikkein tärkeimpään kohentaa yritysten kilpailukykyä.

Technopoliksen yrityspalvelut ovat helppokäyttöisiä ja kustannustehokkaita. Helppokäyttöisyyden varmistaa yhden asiointipisteen periaate, jonka ansiosta palvelujen hankkiminen sujuu nopeasti ja joustavasti. Kustannustehokkuuden takana taas ovat yhtiön laajan toiminnan mukanaan tuomat mittakaavaedut, joita se käyttää hyväkseen sekä tuottaessaan palveluja itse että ostaessaan niitä. Asiakasyritykset voivat lisäksi tarkalleen valita käyttämänsä palvelut.

Keskeisiä yrityspalveluja ovat muun muassa tietoliikenne-, puhelinjärjestelmä-, aula-, toimisto-, posti- ja henkilöstöpalvelut sekä kiinteistöjen kokonaisvaltainen johtaminen ja hoitaminen.

Valtaosa palveluista on suunnattu Technopoliksen teknologiakeskuksissa toimiville yrityksille, mutta muun muassa kokous- ja ravintolapalvelut on tarkoitettu myös muiden käyttöön. Kaikkiaan keskuksissa on neuvotteluja, seminaareja, kokouksia ja muita tilaisuuksia varten käytettävissä yhteensä noin sata erilaista ja erikokoista tilaa, jotka on varustettu nykyaikaisella kokoustekniikalla. Kokoustilojen yhteydessä on myös erinomaiset ravintolapalvelut.

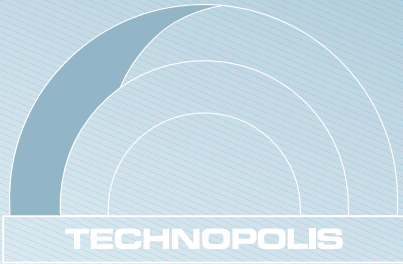
Yksilöpalvelujen käyttäjiä ovat Technopoliksen teknologiakeskuksissa työskentelevät ihmiset. Niiden tarkoituksena on tehdä työssä käyminen mahdollisimman mukavaksi ja kohentaa työviihtyvyyttä. Yksilöpalvelut parantavat ihmisten tehokkuutta ja lisäävät yritysten vetovoimaa työpaikkoina.

Palveluvalikoima täydentyy jatkuvasti. Tarjolla on tällä hetkellä muun muassa työterveyshuolto, hammaslääkäri, fysikaalinen hoito, matkatoimisto, pesulapalvelu, kotisiivous, henkilöstöravintola, päiväkoti, kuntosali ja parturi-kampaamo.

Keskeisen osan Technopoliksen palvelutarjonnasta muodostavat teknologiakeskuksissa työskentelevät eri alojen palveluyritykset, jotka tarjoavat muun muassa asianajo-, tilitoimisto-, patentti-, käännös- ja viestintäpalveluja. Yhtiö on myös kehittänyt palvelujaan rakentamalla kumppaniverkoston, jossa mukana olevat yritykset laajentavat teknologiakeskuksissa tarjolla olevien yritys- ja yksilöpalvelujen määrää. Verkostoon Technopolis hyväksyy mukaan hyviksi ja luotettaviksi arvioimiaan yrityksiä, joiden toiminnan laatuun se itse luottaa. Useat kymmenet kumppanirytykset kattavat suuren joukon eri asiantuntija- ja palvelualoja.



*Technopoliksen tarjoamat palvelut ja-
kautuvat kahteen ryhmään: asiakasyri-
tyksille suunnattuihin yrityspalveluihin
ja niiden henkilökunnalle tarkoitettuihin
yksilöpalveluihin. Molempia on tarjolla
monipuolinen ja jatkuvasti laajeneva
valikoima.*



Konsultoinnin tulosityksikkö aloitti toimintansa Technopoliksessa vuoden 2005 alussa. Se on erikoistunut teknologiakeskusten konsultointiin. Yksikkö tavoittelee asiakkaita niin Suomesta kuin ulkomailtakin.

KONSULTOINTI

Konsultoinnin tulosityksikkö on uusi Technopoliksen yksikkö, joka aloitti toimintansa vuoden 2005 alussa. Se tarjoaa asiakkailleen teknologiakeskus-konsultointia ja siihen liittyvää suunnittelua ja koulutusta niin Suomessa kuin ulkomaillakin. Tulosityksikkö muun muassa auttaa uusien teknologiakeskusten perustamisessa ja kehittää jo olemassa olevien toimintaa. Lisäksi se tarjoaa Technopoliksen asiakasyrityksille näiden kilpailukykyä terävöittäviä ja verkostoitumista tehostavia kehitysohjelmia.

Tulosityksikön asiakkaita ovat teknologiakeskusten lisäksi valtiolliset ja alueelliset organisaatiot sekä kaupungit ja yritykset. Lupaavia markkina-alueita ovat ennen kaikkea EU:n uudet jäsenmaat, eräät

teknologiakeskustoiminnan osalta vähemmän edistyneet läntiset teollisuusmaat sekä kehitysmaat.

Suomessa Technopoliksen konsultointiyksikkö kehittää myös alueellisia hautomo- ja yrityskehitysohjelmiä yhdessä alueellisten avaintoimijoiden kanssa. Näitä se toteuttaa yhteistyössä Technopolis Ventures Oy:n, Oulutech Oy:n ja Oulu Innovation Oy:n kanssa.



KEHITTÄMISPALVELUT JA -OHJELMAT

Technopolis toteuttaa kehittämispalveluja ja -ohjelmia merkittävältä osin myös tytär- ja osakkuusyhtiöidensä kautta. Ne palvelevat asiakkaitaan kohentamalla näiden kilpailukykyä ja valmiuksia menestyä kansainvälisillä markkinoilla. Toiminnan kohderyhmänä ovat erityisesti aloittavat ja vahvan kasvun kynnyksellä olevat yritykset.

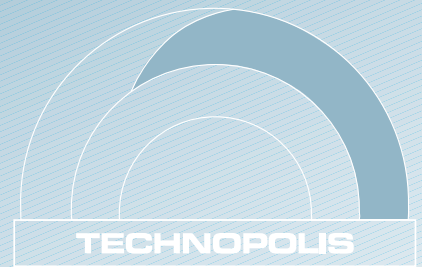
Oulun alueella kehittämispalveluja ja -ohjelmia tarjoavat Technopoliksen osakkuusyhtiöt Oulutech Oy sekä Oulu Innovation Oy ja pääkaupunkiseudulla puolestaan Technopoliksen tytäryhtiö Technopolis Ventures Oy.

Oulutech Oy on asiantuntijayritys, joka tukee uuteen tuote- tai liikeideaan perustuvan liiketoiminnan lähtökohtien selvittämistä ja kehittää alkavia yrityksiä yrityshautomossa. Oulutech kanavoi rahoitusta ideoiden kehittämiseen ja yritysten alkuvaiheeseen sekä verkottaa yrityksiä kansainvälisille markkinoille ja kansainvälisiin yhteistyöhankkeisiin. Oulu Innovation Oy taas toteuttaa muun muassa Oulun seudun osaamiskeskusohjelmaa ja Oulun kasvusopimusta.

Technopolis Ventures Oy pyrkii muuttamaan hyvät teknologiavetoiset liikeideat kansainvälisiksi menestystarinoiksi. Se valmentaa ja opastaa yrittäjiä aktiivisesti ja antaa heille globaalissa kilpailussa välttämättömät välineet ja taidot. Lisäksi se auttaa yrittäjiä talouden suunnittelussa ja toteuttamisessa. Verkostointipalvelut tukevat koti- ja ulkomaisten kontaktien luomisessa.

Varsinaisten kehittämispalvelujen ja -ohjelmien lisäksi Technopoliksen teknologiakeskuksissa on tarjolla kattavasti muutakin tukea. Keskuksissa muun muassa toimii suuri määrä eri alojen asiantuntijayrityksiä, joiden palvelut ovat kätevästi muiden yritysten saavutettavissa.

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



Kehittämispalvelut ja -ohjelmat vahvistavat ennen kaikkea aloittavien yritysten menestymisen mahdollisuuksia. Ne pyrkivät jalostamaan teknologialähtöisen tuoteidean kansainvälisillä markkinoilla kysytyksi tuotteeksi.



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1. - 31.12.2004

VAHVAA ETENEMISTÄ JA KANNATTAVUUDEN KEHITTÄMISTÄ

Pääkohdat tilikaudelta 1-12/2004 verrattuna edelliseen vuoteen

- **konsernin liikevoitto kohosi 13,1 milj. euroon (edellisenä vuonna 11,6 milj. euroa), jossa kasvua 13,1 %**
- **tulos verojen jälkeen 7,6 milj. euroa (5,9 milj. euroa), jossa kasvua 28,6 %**
- **tilikauden tulosta paransi kertaluonteisesti konsernireservin tuloutus 2,0 milj. euroa (0,9 milj. euroa)**
- **tulos/osake 0,27 euroa (edellisvuoden vertailukelpoinen tulos/osake 0,22 euroa)**
- **konsernin kustannustehokkuus parani suunnitellulla tavalla**
- **tilojen vuokrausaste kohosi ollen vuoden lopussa 97,5 % (96,9 %)**
- **konsernin omavaraisuusaste kohosi 37,7 %:iin (35,2 %)**

Technopolis on kasvuhakuinen Suomen suurin teknologiayritysten toimintaympäristöjen tarjoaja, jonka palvelukonseptissa yhdistyvät toimitilat, yrityspalvelut ja kehittämisohjelmat. Yhtiön liiketoiminta eteni vuonna 2004 hyvin Oulussa ja pääkaupunkiseudulla. Yhtiö solmi ensimmäisen yhteistyösopimuksen Tallinnassa.

Yhtiö uudistaa voitonjakopolitiikkansa omistajan edun näkökulmasta osinkojen verotuksen lainsäädännön muutoksen ja yhtiön kasvustrategian huomioiden. Osinkona pyritään jakamaan vuosittain 40 - 50 % tuloksesta lähtökohtana yhtiön pääomatarpeet ja muut tekijät.

Yhtiön hallitus esittää yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaa osinkoina 0,12 euroa/osake vuoden 2004 tuloksesta, mikä on 46,3 % konsernin tuloksesta. Osinkojen määrä on ehdotuksen mukaan 3,5 milj. euroa (4,2 milj. euroa).

Toimintaympäristö

Huipputekniikan toimintaympäristöjen yleistilanne oli vuonna 2004 varsin haasteellinen. Pääkaupunkiseudun toimistotilamarkkinoiden ylitarjonta lisääntyi. Yritysten halu parantaa toimitilojensa laadullista tasoa ja keskittää toimintojaan ylläpitää kysyntää uudisrakentamiselle. Oulun seudulla laadukaille toimistotiloille on edelleen kysyntää. Uudiskohteiden tarjonnassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia.

Liiketoiminta

Konsernin liikevaihto oli 28,8 milj. euroa (28,5 milj. euroa vuonna 2003), jossa oli kasvua 1,3 %. Tilikauden liikevoitto oli 13,1 milj. euroa (11,6 milj. euroa), jossa oli kasvua 13,1 %. Kauden voitto ennen satunnaisia eriä oli 9,3 milj. euroa (8,1 milj. euroa), jossa kasvua edellisvuodesta oli 15,9 %. Tilikauden tulosta paransi kertaluonteisesti konsernireservin tuloutus 2,0 milj. euroa (0,9 milj. euroa). Yhtiön omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 37,7 % (35,2 %). Tulos/osake oli 0,27 euroa (vertailukelpoinen 0,22 euroa).

Liikevaihdosta 24,4 milj. euroa (23,9 milj. euroa) oli vuokratuottoja ja 4,4 milj. euroa (4,6 milj. euroa) palvelutuottoja. Suunnitelman mukaiset poistot olivat 4,8 milj. euroa (4,4 milj. euroa), jossa oli kasvua 10,2 % edellisvuoteen verrattuna. Taseen loppusumma oli 189,8 milj. euroa (179,2 milj. euroa), missä oli kasvua 5,9 %.

Konsernin vuokrattava kiinteistöalusta koostui 44 (40) kiinteistöstä, jotka olivat vuokrattavalta pinta-alaltaan vuoden lopussa yhteensä 202 000 ker-

rosneliometriä (188 000 kerrosneliometriä 31.12.2003). Konsernin keskimääräinen vuokrausaste vuoden lopussa oli 97,5 % (96,9 %). Oulun seudulla Technopoliksen tilojen käyttöaste oli 98,2 %. Helsinki-Vantaan Technopoliksen käyttöaste oli 97,6 % ja Espoon Technopolis Innopolin 93,3 %.

Konsernin vuokrasopimuskanta oli vuoden lopussa 57,3 milj. euroa (69,7 milj. euroa). Sopimuskannasta toistaiseksi voimassa olevia tai vuonna 2005 päättyviä on 6 %, vuonna 2006 - 2008 päättyviä 51 %, vuonna 2009 - 2011 päättyviä 20 %, vuonna 2012 - 2014 päättyviä 14 % ja vuonna 2015 tai myöhemmin päättyviä on 8 %.

Konsernirakenne

Technopolis-konserniin kuuluu Innopoli Oy, jonka omistusosuus on 97,5 %, ja sen täysin omistama Technopolis Ventures Oy (aiemmin Otaniemen teknologiakylä Oy), sekä tytäryhtiö Medipolis Oy, jonka omistusosuus on 55,7 %, ja Medipolis Oy:n täysin omistama Medipolis GMP Oy. Konserniin kuuluu lisäksi emoyhtiön täysin omistamat Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat ja Technopolis Hitech Oy, osakkuusyhtiöt Oulutech Oy, omistus 30 %, Iin Micropolis Oy, omistus 25,7 %, ja Technocenter Kempele Oy, omistus on 48,5 %, sekä muita pienempiä tytär- ja osakkuusyhtiöitä.

Technopolis Ventures Oy perusti tammikuussa yhdessä Espoon kaupungin ja muiden osakkaiden kanssa yhteisyrityksen nimeltä Otaniemen kehitys Oy. Technopolis Ventures Oy:n osuus yhtiöstä on 25 % ja Espoon kaupungin osuus 35 %. Lisäksi pienomistajiksi tuli Otaniemen tiedeyhteisön keskeisiä toimijoita.

Innopoli-järjestelyn yhteydessä syntyneestä konsernipassiivasta, 11,7 milj. euroa, on kohdistettu rakennuksiin 8,8 milj. euroa sekä loput ennen järjestelyä Innopoli-konsernissa tehtyihin sopimuksiin. Rakennuksiin kohdistettu konsernipassiiva tuloutetaan rakennusten jäljellä olevan 40 vuoden poistoajan mukaisesti. Jäljellä oleva 2,0 milj. euron konsernipassiiva on tuloutettu vuoden 2004 aikana.

Investoinnit ja liiketoiminnan kehityshankkeet

Technopolis päätti helmikuussa käynnistää Helsinki-Vantaan Technopoliksen kolmannen vaiheen rakentamisen. Vaihe on kooltaan noin 3 600 brutto-neliometriä. Rakennettavista tiloista on vuokrattu ja varattu yhteensä 88 %. Rakennustyö käynnistyi toukokuussa ja kohde valmistui tammikuussa 2005.

Helmikuussa Technopolis ilmoitti valmisteleavansa yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa uutta teknologiakeskusta Kehä II:n varrelle Suurpeltoon Espooseen. Espoon kaupunginhallitus teki maaliskuussa myönteisen tontinvarauspäätöksen, jolla Technopolikselle varattiin rakennusalueeltaan noin 20 000 neliömetrin suuruinen alue. Kesäkuussa Technopolis ja EVTEK-kuntayhtymä allekirjoittivat aiesopimuksen noin 3 000 neliömetrin toimitilojen toteuttamisesta.

Maaliskuussa Technopolis ilmoitti hankkivansa omistukseensa Kuntien eläkevakuutuselta Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilojen koko osakekannan hintaan 7,8 milj. euroa. Kauppa toteutettiin 1.7.2004. Kaupalla konsernin omistukseen siirtyi kolme kiinteistöä, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 10 026 neliometriä. Kiinteistöt sijaitsevat Oulussa Linnanmaalla.

Helsinki-Vantaan toinen vaihe, 6 300 bruttoneliometriä, otettiin käyttöön huhtikuun lopussa. Investointi autopaikoitustalon kanssa on noin 7,7 milj. euroa.

Lokakuussa aloitettiin uuden teknologiakeskuksen valmistelut Helsingin Ruoholahteen Salmisaaren alueelle. Helsingin kaupungin kiinteistölautakunnan päätöksellä 12.10.2004 Technopolikselle varattiin 24 900 neliömetrin rakennusoikeuden suuruinen alue vuoden 2005 loppuun Ruoholahden teknologiakeskuksen suunnittelua varten.

Lokakuussa Technopolis kertoi sitovasta esisopimuksesta, jolla Yleisradio Oy vuokraa 1 900 neliömetrin suuruiset toimitilat Oulun ydinkeskustaan suunnitellusta teknologiakeskuksesta. Samalla Technopolis ostaa Yleisradion Oulun Höyhtyän kaupunginosassa sijaitsevan 3 000 neliömetrin toimitalon asiakasyrityksilleen vuokrattavaksi. Esisopimuksen myötä ydinkeskustan ensimmäisen vaiheen tiloista tulee sitovasti vuokratuksi noin 40 %. Ensimmäisen vaiheen arvioidaan valmistuvan alkuvuodesta 2006.

Yhtiö solmi joulukuussa yhteistyösopimuksen tallinnalaisen teknologiakeskusorganisaatio Tehnopolin kanssa. Osapuolet käynnistivät yhteistyön teknologiakeskuskonseptin, asiakasyritysten hankinnan ja yhteisten investointien osa-alueilla. Sopimuksen myötä kehitetään Tallinnan teknologiakeskusta suomalaisten ja eurooppalaisten yritysten toiminta-alueeksi.

Osakkeisiin liittyviä tapahtumia

Yhtiön osake on noteerattu Helsingin Pörssin päälistalla ryhmässä Sijoitus. Osakkeen hinta on vuonna 2004 vaihdellut 3,15 euron ja 5,30 euron välillä. Vuoden 2004 keskiarvoksi muodostui 4,31 euroa. Rahastoannin toteututtua joulukuussa viimeisin kaupankäyntihinta 30.12.2004 oli 3,16 euroa. Osakevaihto on ollut 26 432 104 euroa.

Tilikaudella korotettiin Technopoliksen osakepääomaa kolme kertaa. Toukokuussa vuoden 2001 A/B-optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 136 625 osaketta, mistä johtuva osakepääoman korotus 230 896,25 euroa merkittiin kaupparekisteriin 31.5. Kaupankäynti yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa alkoi 1.6.2004.

Kesäkuussa Technopolis toteutti niin kutsutulla tarjousmenettelyllä suunnatun osakeannin, jossa tarjottiin merkittäväksi 1 650 000 uutta osaketta suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Tarjousmenettely alkoi 14.6. ja keskeytettiin 16.6. merkintäsitoumusten vastaanoton ylikysynnän vuoksi. Hallitus päätti yhtiökokouksen myöntämän valtuutuksen nojalla korottaa osakepääomaa 2 788 500 eurolla ja 1 650 000 osakkeella. Osakepääoman korotus merkittiin kaupparekisteriin 1.7. ja kaupankäynti yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa alkoi 2.7.2004.

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 21.12.2004 osakepääoman korotamisesta 18 676 282,95 euron määrällisellä rahastoannilla siirtämällä korotusta vastaava määrä ylikurssirahastosta osakepääomaan. Rahastoannissa annettiin 11 051 055 uutta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta siten, että viidellä vanhalla osakkeella sai vastikkeetta kolme uutta osaketta. Rahastoannin täsmäytyspäivä oli 27.12. ja uudet osakkeet kirjattiin osakkeenomistajien arvo-osuustileille 28.12.2004.

Edellä mainittujen kolmen osakepääoman korotuksen jälkeen Technopoliksen osakepääoma on 49 803 422,89 euroa jakautuen 29 469 481 kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen.

Yhtiöllä oli vuoden 2004 lopussa 3 141 osakasta. Kotitalouksien omistusosuus oli 42,2 % osakkeista. Ulkomaisten ja hallintarekisterissä olevien omistusosuus oli 9,8 %.

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

Rahoitus

Konsernin nettorahoituskulut olivat 3,7 milj. euroa (3,5 milj. euroa). Konsernin taseen loppusumma oli 189,8 milj. euroa (179,2 milj. euroa), josta vierasta pääomaa oli 118,6 milj. euroa (116,2 milj. euroa). Konsernin omavaraisuusaste oli 37,7 % (35,2 %). Konsernin oma pääoma/osake oli 2,26 euroa (vertailukelpoinen 2,20 euroa).

Konsernin pitkäaikaisten velkojen määrä vuoden lopussa oli 89,7 milj. euroa (81,9 milj. euroa). Lainojen keskipitkisyys 31.12.2004 oli 3,56 %. Luottoihin liittyvän korkoriskin johdosta korkoperusteet on hajautettu. Lainakannasta 31.12.2004 oli 48,7 % sidottu 3 - 12 kk euribor -korkoon tai peruskorkoon. Lainoista 51,3 % oli kiinteäkorkoisia 13 - 60 kuukauden ajalle. Lainojen jäljellä oleva pääomilla painotettu laina-aika oli 9,7 vuotta.

Osana kokonaisrahoitusta oli Technopoliksella 30 milj. euron kotimainen yritystodistusohjelma, jonka myötä yritys laski liikkeelle alle vuoden mittaisia yritystodistuksia. Liikkeelle laskettujen yritystodistusten määrä 31.12.2004 oli 13,0 milj. euroa.

IAS- ja IFRS-standardien käyttöönotto

Konserni julkaisee ensimmäisen IAS- ja IFRS-standardien mukaisen tilinpäätöksen vuonna 2005 päätyvästä tilikaudelta ja ensimmäisen standardien mukaisen osavuositiedotuksen ajalta 1.1. - 31.3.2006. Konserni on päättänyt siirtyä IAS-laskennassa sijoituskiinteistöjen käyvän arvon malliin. Yhtiön sijoituskiinteistöjen käypä arvo näin laskien 1.1.2004 oli 192 milj. euroa, joka ylitti sijoituskiinteistöjen kyseisen ajankohdan kirjanpitoarvon 162 milj. euroa 30 milj. eurolla.

Hallinto, organisaatio ja henkilöstö

Yhtiön hallitukseen kuuluivat tilikauden lopussa Kari Nenonen, puheenjohtaja, ja Pertti Voutilainen, varapuheenjohtaja. Hallituksen jäseniä olivat Juha Hulkko, Lauri H.J. Lajunen, Juhani Paajanen, Timo Parmasuo ja Pertti Rantanen. Yhtiön tilintarkastajana toimi Ernst & Young Oy, KHT-yhteisö, päävastuullisena tilintarkastajana Rauno Sipilä, KHT.

Yhtiö noudattaa ja soveltaa Helsingin Pörssin listayhtiöille 28.10.1999 laattimaa sisäpiiriohjetta ja otti 1.7.2004 käyttöön HEX Oyj:n joulukuussa 2003 julkaiseman Suosituksen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmästä (Corporate Governance). Yhtiön hallitus on toteuttanut hyvän hallintotavan mukaisen itsearvioinnin joulukuussa 2004.

Tilikaudella konsernin palveluksessa oli keskimäärin 95 (95) henkilöä. Toimitilaliiketoiminnassa työskenteli 23 (18) henkilöä, yrityspalveluissa 20 (32) henkilöä ja projektipalveluissa 52 (45) henkilöä.

Konserni muutti vuoden 2004 lopussa organisaatiotaan ja käynnisti uuden teknologiakeskusalan konsultointiyksikön. Uuteen organisaatioon kuuluu em. tulosyksikön lisäksi Oulun seudun ja pääkaupunkiseudun tulosyksiköt. Yhtiön hallitus on päättänyt rekrytoida yhtiön liiketoiminnan kehitysjohtajan kasvustrategian toteuttamisen vahvistamiseksi.

Kehittämistoiminta

Konserni vastasi mm. Oulun seudun osaamiskeskusohjelman ja Vantaan Hi-tech-ohjelman toteuttamisesta. Vuonna 2004 kehittämissuunnitelmien konsernin kautta toteutuneet kustannukset olivat 6,3 milj. euroa, mitä vastaavat tuotot on kirjattu pääosin liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Varsinaisen yhtiökokouksen päätöksiä

Varsinainen yhtiökokous 30.3.2004 vahvisti konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman ja taseen tilikaudelta 2003, myönsi vastuuvapauden tilivelvollisille ja päätti jakaa osinkoa 31.12.2003 päättyneeltä tilikaudelta 0,25 euroa (vertailukelpoinen 0,156 euroa) osaketta kohti. Lisäksi yhtiökokous päätti uusmerkintää ja vaihtovelkakirjalainan ottamista koskevan valtuutuksen antamisesta hallitukselle.

Ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksiä

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 21.12.2004 osakepääoman korottamisesta 18 676 282,95 euron määrällisellä rahastoannilla siirtämällä korotusta vastaava määrä ylikursisirahastosta osakepääomaan. Rahastoannissa annettiin 11 051 055 uutta kirjanpidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta siten, että viidellä vanhalla osakkeella sai vastikkeetta kolme uutta osaketta.

Tilikauden päättymisen jälkeiset tapahtumat

1.1.2005 alkaen Oulun seudun osaamiskeskus -ohjelman non profit -toteutus siirrettiin uuteen perustettuun yhtiöön Oulu Innovation Oy, josta Technopoliksen omistusosuus on 24 %. Tehdyllä järjestelyllä ei ole merkittävää vaikutusta yhtiön tulokseen, mutta konsernin henkilöstömäärä aleni 14 henkilöllä.

Tammikuun 2005 lopussa päätettiin käynnistää Kontinkankaan Technopoliksen toisen vaiheen toteuttaminen Oulun keskustan tuntumaan. Rakennus on kooltaan 3 300 bruttoneliometriä ja kustannusarvio 3,5 milj. euroa. Rakennus otetaan käyttöön marraskuussa 2005. Kaksi kolmasosaa talosta on vuokrattu kansainvälisesti toimivalle teknologiayritykselle.

Tulevaisuuden näkymät

Technopolis-konsernin johto arvioi huipputekniikan toimintaympäristöjensä kysynnän olevan vuonna 2005 tyydyttävää tasoa ja konsernin vuokraamien toimitilojen käyttöasteen ja sen tarjoamien palvelujen kysynnän säilyvän hyvänä. Konserni arvioi liikevaihdon kasvavan 4 - 7 % edellisvuoteen verraten ja arvioi käyttökatteen olevan vähintään edellisvuoden tasoa.

Konsernin kiinteistökanta on maantieteellisesti hajautettu pääkaupunkiseudulle ja Oulun seudulle. Konsernin strategisena tavoitteena on, että yhdenkään asiakkaan osuus liikevaihdosta ei ylitä 20 %:a. Suurasiakkaiden vuokrasopimukset on hajautettu päättymään eri aikoina. Konsernilla on yhteensä noin 600 asiakasta, jotka toimivat useilla eri toimialoilla.

Technopolis on päättänyt kasvustrategiassaan vuodelle 2008 selvittää yhtiön laajentumismahdollisuudet nykyisten toimintapaikkakuntien lisäksi muihin kasvukeskuksiin Suomessa. Potentiaalisia alueita arvioidaan olevan yhdestä kolmeen. Lisäksi yhtiö selvittää konseptinsa mukaisen toiminnan käynnistämisedellytyksiä Baltian alueella. Yhtiö pyrkii kasvuun sekä organisaation kehityksen että yritysostojen kautta.

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

YHTIEN VETO KONSERNIN TILINPÄÄTÖKSESTÄ JA OSAKEKOHTAISISTA LUVUISTA

	2004	2003	2002	2001	2000
Tuloslaskelmatiedot					
Liikevaihto	28 841	28 479	22 643	20 133	16 960
Vuokratuotot	23 096	21 892	17 697	15 589	12 486
Jälleenvuokrauksen tuotot	1 360	2 000	1 238	1 215	1 096
Vuokratuotot yhteensä	24 456	23 892	18 935	16 804	13 582
Palvelutuotot	4 386	4 587	3 708	3 329	3 376
Liiketoiminnan muut tuotot	6 024	5 621	2 666	2 896	2 584
Käyttökate	15 932	15 067	13 316	12 688	10 825
Liikevoitto	13 091	11 579	10 027	9 721	8 426
Tulos rahoituserien jälkeen	9 347	8 068	6 030	5 755	5 325
Tulos tilikaudelta	7 644	5 945	4 127	4 101	3 697
Tasetiedot					
Taseen loppusumma	189 765	179 229	143 695	130 107	113 286
Rakennukset ja rakennelmat	163 194	151 789	119 167	116 008	97 229
Rahat ja pankkisaamiset	1 659	1 616	2 767	1 690	1 911
Oma pääoma	66 645	56 602	48 612	40 544	34 270
Korollinen vieras pääoma	108 518	107 740	83 334	79 962	69 973
Tunnusluvut ja liiketoimintatiedot					
Liikevaihdon muutos, %	1,27	25,77	12,47	18,71	38,33
Liikevoitto/liikevaihto, %	45,39	40,66	44,28	48,28	49,68
Oman pääoman tuotto, % (ROE)	11,37	10,38	8,92	9,95	10,17
Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)	7,58	7,74	7,83	8,52	8,79
Omavaraisuusaste, %	37,72	35,21	36,70	34,15	33,59
Velkaantumisaste, %	150,14	168,45	153,03	176,37	179,17
Korkokate, %	337,39	312,38	244,81	238,98	267,22
Henkilöstö konserniyhtiöissä	95	95	69	65	52
Osakekohtaiset tiedot					
Tulos/osake, euro	0,27	0,22	0,18	0,22	0,23
Tulos/osake, laimennusvaik. oikaistu, euro	0,27	0,22	0,18		
Oma pääoma/osake, euro	2,26	2,20	2,08	2,17	2,14
Osinko/osake, euro	0,12*	0,156	0,156	0,156	0,156
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, keskimäärin	28 075 286	26 510 570	22 503 920	17 842 321	16 053 600
Osakkeiden (osakeantioikaistu) lukumäärä, kauden lopussa	29 469 481	26 610 882	23 359 000	18 687 200	16 053 600
Kiinteistökannan tiedot					
Kiinteistökannan tasearvo	171 923	159 429	124 859	121 659	102 690
Nettoinvestoinnit kiinteistökantaan	16 963	38 536	6 025	21 531	26 765
Nettoinv. kiinteistökantaan (sis. keskeneräiset rakenn.)	14 866	39 891	15 156	20 156	25 253
Nettotuotto-% kiinteistöjen tasearvosta	10,42	10,17	11,30	11,42	11,82
Muut tunnusluvut					
P/E-luku	11,61	10,73	10,16	8,80	7,65
Osinko tuloksesta, %	44,08*	69,68	85,21	70,08	67,86
Efektiiivinen osinkotuotto, %	3,80*	6,49	8,39	7,96	8,87
Osakkeiden markkina-arvo, euro	93 123 560	64 032 434	43 506 138	36 673 630	28 294 470
Osakkeiden vaihto, kpl	6 126 353	3 640 689	1 674 781	2 812 126	3 507 575
Osakkeiden vaihto keskim. lukumäärästä, %	21,82	21,97	11,91	25,22	34,96
Kurssit, euro					
Ylin kurssi **	3,31	2,59	2,08	2,03	2,45
Alin kurssi**	2,30	1,67	1,63	1,56	1,72
Keskikurssi**	2,75	1,93	1,82	1,77	1,93
Kurssi 30.12.	3,16	2,41	1,86	1,96	1,76

* osingonjakoehdotus

** osakeantioikaistuna

Rahayksikkö: euro

KONSERNIN TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2004	1.1. - 31.12.2003
Liikevaihto	28 841 460	28 479 072
Liiketoiminnan muut tuotot	6 024 027	5 621 167
Henkilöstökulut	-4 934 521	-4 591 362
Poistot ja arvonalentumiset	-4 833 363	-4 387 838
Konsernireservin vähennys	1 991 811	900 000
Liiketoiminnan muut kulut	-13 998 548	-14 441 797
Liikevoitto	13 090 866	11 579 243
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 827 970	-3 591 809
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	84 576	80 453
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	9 347 472	8 067 887
Välittömät verot	-1 720 975	-2 068 784
Vähemmistön osuus	17 371	-54 461
Tilikauden voitto	7 643 868	5 944 643

Rahayksikkö: euro

KONSERNIN TASE

	31.12.2004	31.12.2003
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	623 512	619 152
Aineelliset hyödykkeet	182 998 412	172 742 349
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	1 006 933	832 558
Muut osakkeet ja osuudet	212 852	212 852
Pysyvät vastaavat yhteensä	184 841 710	174 406 912
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset	3 263 894	3 205 740
Rahat ja pankkisaamiset	1 659 254	1 616 193
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	4 923 148	4 821 932
VASTAAVAA	189 764 858	179 228 844
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	49 803 423	28 107 744
Ylikurssirahasto	897 815	16 054 368
Arvonkorotusrahasto	429 871	412 382
Muut rahastot	5 869	19 176
Muu oma pääoma	6 548 784	5 492 384
Edellisten tilikausien voitto	1 314 929	571 367
Tilikauden voitto	7 643 868	5 944 643
Oma pääoma yhteensä	66 644 559	56 602 063
Vähemmistön osuus	4 530 031	4 559 457
Konsernireservi		1 840 000
Vieras pääoma		
Laskennallinen verovelka	2 815 456	2 815 809
Pitkäaikainen vieras pääoma	86 881 300	79 038 892
Lyhytaikainen vieras pääoma	28 893 512	34 372 623
Vieras pääoma yhteensä	118 590 268	116 227 324
VASTATTAVAA	189 764 858	179 228 844

Rahayksikkö: euro

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1. - 31.12.2004	1.1. - 31.12.2003
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	13 090 866	11 579 243
Poistot ja konsernireservin vähennys	2 841 552	3 487 838
Muut oikaisut liikevoittoon	5 371	
Käyttöpääoman muutos	1 594 159	-1 375 867
Saadut korot	41 244	33 714
Maksetut korot ja maksut	-3 999 983	-3 989 435
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	8 451	12 072
Maksetut verot	-1 721 328	-1 598 858
Liiketoiminnan rahavirta	11 860 331	8 148 707
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-29 800	85 753
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-7 092 486	-12 728 451
Tytäryritysten hankinta	-7 938 981	-30 393
Investointien rahavirta	-15 061 267	-12 673 091
Rahavirta ennen rahoitusta	-3 200 936	-4 524 384
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	17 500 000	2 150 000
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-9 657 592	-11 026 436
Maksetut osingot	-4 157 950	-3 649 844
Maksullinen osakeanti	6 539 151	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-6 979 612	15 900 000
Rahoituksen rahavirta	3 243 997	3 373 720
Rahavarojen muutos	43 061	-1 150 664
Rahavarat tilikauden alussa	1 616 193	2 766 856
Rahavarat tilikauden lopussa	1 659 254	1 616 193

Rahayksikkö: euro

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	1.1. - 31.12.2004	1.1. - 31.12.2003
Liikevaihto	21 231 294	20 608 838
Liiketoiminnan muut tuotot	4 333 055	3 868 589
Henkilöstökulut yhteensä	-3 319 882	-2 571 057
Poistot ja arvonalentumiset	-3 258 614	-3 075 082
Liiketoiminnan muut kulut	-9 491 927	-9 255 045
Liikevoitto	9 493 926	9 576 243
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 379 489	-2 968 389
Voitto ennen satunnaisia eriä	6 114 437	6 607 854
Satunnaiset erät	75 000	165 000
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	6 189 437	6 772 854
Tilinpäätössiirrot	-1 000 000	-1 476 365
Välittömät verot	-1 626 605	-1 557 659
Tilikauden voitto	3 562 832	3 738 830

Rahayksikkö: euro

EMOYHTIÖN TASE

	31.12.2004	31.12.2003
VASTAAVAA		
Pysyvät vastaavat		
Aineettomat hyödykkeet	391 119	370 582
Aineelliset hyödykkeet	135 701 927	132 126 448
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja omistusyhteisyhteisöissä	21 324 563	14 141 627
Muut osakkeet ja osuudet	148 895	148 895
Pysyvät vastaavat yhteensä	157 566 505	146 787 552
Vaihtuvat vastaavat		
Lyhytaikaiset saamiset	1 973 216	2 141 452
Rahat ja pankkisaamiset	762 126	524 498
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	2 735 342	2 665 950
VASTAAVAA	160 301 847	149 453 502
VASTATTAVAA		
Oma pääoma		
Osakepääoma	49 803 423	28 107 744
Ylikurssirahasto	871 578	16 028 106
Edellisten tilikausien voitto	56 380	475 500
Tilikauden voitto	3 562 832	3 738 830
Oma pääoma yhteensä	54 294 213	48 350 180
Tilinpäätössiirtojen kertymä	10 144 227	9 144 227
Vieras pääoma		
Pitkäaikainen vieras pääoma	70 992 230	61 131 819
Lyhytaikainen vieras pääoma	24 871 178	30 827 277
Vieras pääoma yhteensä	95 863 408	91 959 096
VASTATTAVAA	160 301 847	149 453 502

Rahayksikkö: euro

EMOYHTIÖN RAHAVIRTALASKELMA

	1.1. - 31.12.2004	1.1. - 31.12.2003
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	9 493 926	9 576 243
Poistot	3 258 614	3 075 082
Käyttöpääoman muutos	1 330 803	-1 500 813
Saadut korot	22 213	79 815
Maksetut korot ja maksut	-3 414 015	-3 373 677
Saadut osingot	6 338	3 608
Maksetut verot	-1 626 605	-1 557 659
Liiketoiminnan rahavirta	9 071 274	-6 302 599
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit muihin sijoituksiin	-7 334 748	-2 328 998
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-6 792 311	-12 596 049
Investointien rahavirta	-14 127 059	-14 925 047
Rahavirta ennen rahoitusta	-5 055 785	-8 622 448
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten lainojen lisäys	17 500 000	2 150 000
Pitkäaikaisten lainojen vähennys	-7 687 789	-7 217 916
Maksetut osingot	-4 157 950	-3 649 844
Maksullinen osakeanti	6 539 151	
Lyhytaikaisten lainojen muutos	-6 900 000	15 900 000
Rahoituksen rahavirta	5 293 512	7 182 240
Rahavarojen muutos	237 628	-1 440 208
Rahavarat tilikauden alussa	524 498	1 964 706
Rahavarat tilikauden lopussa	762 126	524 498

LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiö Technopolis Oyj: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 Innopoli Oy, Technopolis Ventures Oy, Medipolis Oy, Technopolis Hitech Oy, Oulun Teknoparkki Oy, Kiinteistö Oy Oulun Moderava, Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat ja Medipolis GMP Oy. Tytäryhtiö Tekno-Tennis Oy:tä ei ole sisällytetty konsernitilinpäätökseen sen toiminnan vähäisyyden vuoksi. Osakkuusyhtiöistä konsernitilinpäätökseen on yhdistelty Oulutech Oy, lin Micropolis Oy, Otaniemen kehitys Oy, Oulu Innovation 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. Innopoli-konsernin hankinnan yhteydessä syntyneestä konsernipassiivasta osa on kohdistettu rakennuksiin ja jäljelle jäänyt konsernireservi on tuloutettu vuosien 2003 ja 2004 aikana. Osakkuusyriksykset on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus osakkuusyhtiöiden tilikauden tuloksista on esitetty rahoitustuotoissa.

Liiketoiminnan muut tuotot

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

Rakentamisen aikaisten korkomenojen aktivointi

Rakentamisen aikaista korkomenoja on aktivoitu tilikaudella 2004 rakennuksiin ja keskeneräisiin kiinteistöihin.

Käyttöomaisuuden arvostus

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvona on esitetty taseessa hankintameno vähennettynä kertyneillä suunnitelman mukaisilla poistoilla. Käyttöomaisuus on arvostettu muuttuviin menoihin. Rakennuksiin ja keskeneräisiin kiinteistöihin sisältyy myös aktivoituja korkomenoja tilikaudella 2004.

Kiinteistöjen kirjanpitoarvoon sisältyy tytäryhtiöstä peräisin oleva 1 042 765 euron arvonorotus. Arvonorotusrahastosta on vähemmistöosuuden vähentämisen jälkeen siirretty laskennallinen verovelka 151 035 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 ennalla laadittua poistosuunnitelmaa. Poistot, jotka perustuvat arvioituihin taloudellisiin käyttöaikoihin, ovat seuraavat:

	2004	2003
Aineettomat oikeudet	20 %	20 % tasapoisto
Muut pitkävaikutteiset menot	10 %	10 % tasapoisto
Rakennukset ja rakennelmat, (kivirakenteinen tai vast.)	2,0 - 2,5 %	2,0 - 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 keski-kurssiin.

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 kirjanpitolautakunnan 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.

Rahayksikkö: euro

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 2004	2003	Emoyhtiö 2004	2003
Liikevaihto toimialoittain				
Vuokratuotot	24 455 555	23 892 149	18 820 396	18 301 772
Palvelutuotot	4 385 905	4 586 923	2 410 899	2 307 066
Liikevaihto	28 841 460	28 479 072	21 231 294	20 608 838
Liiketoiminnan muut tuotot				
Muut liiketoiminnan tulot/kehittämissuunnitelmat	6 024 027	5 595 593	4 327 411	3 865 928
Muut liiketoiminnan tulot/fuusiovoitto		25 575	5 643	2 661
Liiketoiminnan muut tuotot	6 024 027	5 621 167	4 333 055	3 868 589
Henkilöstömenot				
Palkat ja palkkiot	4 029 368	3 624 637	2 677 054	2 047 482
Eläkemeno	632 839	597 313	423 440	333 934
Muut henkilösivukulut	272 314	369 412	219 388	189 641
Yhteensä	4 934 521	4 591 362	3 319 882	2 571 057
Yhtiön palveluksessa oli keskimäärin henkilöä	95	95	61	51
Johdon palkat				
Toimitusjohtajat	361 541	402 755	205 163	191 920
Hallitusten jäsenet	92 740	78 340	69 550	53 550
Suunnitelman mukaiset poistot ja arvonalentumiset				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	4 833 363	4 387 838	3 258 614	3 075 082
Konsernireservin vähennys	1 991 811	900 000		
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Samanaikainen konsernin yrityksiltä				
Muilta	8 451	5 299	6 338	3 608
Muut korkotuotot				
Samanaikainen konsernin yrityksiltä			-56 344	61 605
Muilta	41 244	55 779	22 213	18 211
Muut rahoitustuotot				
Samanaikainen konsernin yrityksiltä				
Osuus osakkuusyriyten tuloksista	84 576	80 453		
Muilta		145 952		
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	60 000	-111 693		-108 094
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Muille	-3 937 665	-3 687 145	-3 351 696	-2 943 719
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 743 394	-3 511 356	-3 379 489	-2 968 389
Erään korko- ja muut rahoituskulut sisältyy kurssitappioita aikaisemmilta tilikausilta		-31 668		
Satunnaiset erät				
Konserniavustus			75 000	165 000
Tilinpäätössiirrot				
Suunnitelman mukaisten ja verotuksessa tehtyjen poistojen erotus			1 000 000	1 476 365
Välittömät verot				
Tuloverot satunnaisista eristä			21 750	47 850
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	1 703 901	1 596 413	1 604 855	1 509 809
Laskennallisen verovelan muutos	17 074	472 371		
Yhteensä	1 720 975	2 068 784	1 626 605	1 557 659

Rahayksikkö: euro

TASEEN VASTAAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
Pysyvien vastaavien muutokset				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	194 671	163 398	110 564	79 291
Lisäykset	83 117	31 273	59 552	31 273
Kertyneet poistot 1.1.	-149 621	-128 187	-69 482	-55 106
Tilikauden poisto	-30 878	-23 166	-22 720	-16 108
Aineettomat oikeudet 31.12.	97 289	43 318	77 914	39 350
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	1 459 612	1 366 875	948 006	917 400
Lisäykset	157 786	92 738	98 010	30 606
Kertyneet poistot 1.1.	-883 778	-734 989	-616 774	-510 012
Tilikauden poisto	-207 397	-148 789	-116 037	-106 762
Muut pitkävaikutteiset menot 31.12.	526 223	575 834	313 205	331 232
Maa-alueet				
Hankintameno 1.1.	9 763 312	9 763 312	7 785 956	7 785 956
Lisäykset	196 323		9 180	
Vähennykset				
Arvonkorotus 1997	1 042 765	1 042 765		
Liittymismaksut	2 035 870	1 424 437	1 720 566	1 341 939
Lisäykset	95 775	611 434		378 627
Vähennykset	-19 424		-19 424	
Maa-alueet 31.12.	13 114 621	12 841 948	9 496 277	9 506 521
Rakennukset ja rakennelmat				
Kokonaishankintameno 1.1.	177 378 260	132 190 680	129 809 648	119 328 908
Lisäykset	16 785 601	45 187 580	7 353 425	10 480 740
Kertyneet poistot 1.1.	-17 352 371	-13 380 231	-14 349 227	-11 635 701
Tilikauden poisto	-4 207 419	-3 972 141	-2 907 808	-2 713 525
	172 604 071	160 025 888	119 906 038	115 460 421
Rakennusaikaiset korot 1.1.	25 177		25 177	
Lisäykset	293 948	25 177	293 948	25 177
Kertyneet poistot 1.1.	-294		-294	
Tilikauden poisto	-6 012	-294	-6 012	-294
Rakennusaikaiset korot 31.12.	312 820	24 884	312 820	24 884
Konserniaktiiva rakennuksesta 1.1.	378 767	378 767		
Kertyneet poistot 1.1.	-33 077	-22 385		
Lisäykset	15 695			
Tilikauden poisto	-11 661	-10 691		
Konserniaktiiva rakennuksesta 31.12.	349 724	345 690		
Konsernipassiiva rakennuksesta 1.1.	-8 607 768			
Lisäykset	-1 706 654	-8 828 480		
Konsernipassiivan vähennys	242 045	220 712		
Konsernipassiiva rakennuksista 31.12.	-10 072 377	-8 607 768		
Rakennukset ja rakennelmat 31.12.	163 194 238	151 788 694	120 218 857	115 485 305
Aktivoitujen korkojen poistot esitetään tuloslaskelmassa suunnitelman mukaisissa poistoissa.				
Koneet ja kalusto				
Menojäännös 1.1.	1 692 262	1 249 713	715 177	566 860
Lisäykset	207 291	978 029	117 569	388 102
Vähennykset	-17 250	-48 723	-8 600	-1 394
Tilikauden poisto	-567 321	-486 757	-206 037	-238 392
Koneet ja kalusto 31.12.	1 314 982	1 692 262	618 109	715 177

Rahayksikkö: euro

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Menojäännös 1.1.	6 401 651	4 816 869	6 401 651	4 816 869
Aktivoidut korkomenot	65 058	296 687	65 058	296 687
Lisäykset/vähennykset	-1 115 819	1 288 096	-1 115 819	1 288 096
Keskeneräiset hankinnat 31.12.	5 350 890	6 401 651	5 350 890	6 401 651
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			11 090 698	5 022 388
Lisäykset/vähennykset			7 793 309	6 068 310
Osuudet saman konsernin yrityksissä 31.12.			18 884 007	11 090 698
Osuudet osakkuusyrityksissä				
Hankintameno 1.1.	646 371	706 371	646 371	706 371
Lisäykset/vähennykset	29 800		4 800	
Arvonalentumiset	60 000	-60 000		-60 000
Konsernin osuus voitosta/tappiosta	270 763	186 187		
Osuudet osakkuusyrityksissä 31.12.	1 006 934	832 558	651 171	646 371
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	212 852	215 255	148 895	196 989
Lisäykset/vähennykset		49 290		
Arvonalentumiset		-51 693		-48 094
Muut osakkeet ja osuudet 31.12.	212 852	212 852	148 895	148 895
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset 1.1.			2 404 558	70 172
Lisäykset				2 341 042
Vähennykset			-615 172	-6 656
Saamiset saman konsernin yrityksiltä 31.12.			1 789 386	2 404 558
Sijoitukset 31.12.	1 219 786	1 045 410	21 473 459	14 290 522

Rahayksikkö: euro

	Tilikauden päättymispäivä	Osuus, %	Nimellisarvo/ Kirjanpidollinen vasta-arvo	Kirjanpitoarvo
Osakeomistus emoyhtiö				
Osakkeet ja osuudet samaan konserniin kuuluviissa yrityksissä				
Innopoly Oy, 1 378 230 kpl, Espoo	31.12.2004	97,5	13 782 300	5 916 499
Medipolis Oy, 26 350 kpl, Oulu	31.12.2004	55,7	4 431 752	4 431 752
Technopolis Hitech Oy, 500 kpl, Oulu	31.12.2004	100	50 000	63 304
Oulun Teknoparkki Oy, 100 kpl, Oulu	31.12.2004	69	16 819	22 688
Kiinteistö Oy Oulun Teknologiatilat, 16 200 kpl, Oulu	31.12.2004	100	16 200	7 945 120
Kiinteistö Oy Oulun Moderava, 22 270 kpl, Oulu	31.12.2004	100	3 786	496 214
Kiinteistö Oy Oulun Mediaani, 2 810 kpl, Oulu	31.12.2004	100	8 430	8 430
Yhteensä				18 884 007
Osuudet osakkuusyriityksissä				
Oulutech Oy, 30 kpl, Oulu	31.12.2004	30	5 046	33 806
Iin Micropolis Oy, 500 kpl, Ii	31.12.2004	25,7	84 094	24 094
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl, Kempele	31.12.2004	48,5	125 250	588 471
Oulu Innovation Oy, 2 400 kpl, Oulu		24	4 800	4 800
Yhteensä				651 171
Muut osakkeet ja osuudet				
Incap Oyj, 20 000 kpl	31.12.2004	0,2	32 600	36 000
Oulun Puhelin Oyj, 22 500 kpl	31.12.2004	0,06	11 250	51 079
Kiinteistö Oy Teknocent, 250 kpl	31.12.2004	6,2	42 047	42 047
Tekno-Tennis Oy, 68 kpl	31.10.2004	64,8	2 859	16 238
Nallikari-Tennis Oy, 20 kpl	29.02.2004	0,9	3 027	3 196
Merkintäoikeudet				252
Osuusmaksu Luottokunta				84
Yhteensä				148 895
Osakeomistus konserni				
Osuudet osakkuusyriityksissä				
Oulutech Oy, 30 kpl		30	5 046	33 806
Konsernin osuus voitoista/tappioista				79 171
Iin Micropolis Oy, 500 kpl		25,7	84 094	84 094
Konsernin osuus voitoista/tappioista				-84 094
Technocenter Kempele Oy, 501 kpl		48,5	125 250	588 471
Konsernin osuus voitoista/tappioista				275 686
Otaniemen kehitys Oy, 25 kpl		25	25 000	25 000
Konsernin osuus voitoista/tappioista				
Oulu Innovation Oy, 2 400 kpl		24	4 800	4 800
Konsernin osuus voitoista/tappioista				
Yhteensä				1 006 933
Muut osakkeet ja osuudet				
Incap Oyj, 20 000 kpl		0,2	32 600	36 000
Oulun Puhelin Oyj, 30 000 kpl		0,08	15 000	69 344
Kiinteistö Oy Teknocent, 250 kpl		6,2	42 047	42 047
Tekno-Tennis Oy, 68 kpl		64,8	2 859	16 238
Culminatium Ltd Oy, 90 kpl		10,8	15 300	15 137
Elisa Oyj A, 2 250 kpl			1 125	11 978
Jamera Networks Oy, 17 973 kpl		1,4	180	11 858
Twinbic Oy, 200 kpl		33,3	3 364	3 364
Otaverkko Oy, 75 kpl		5,3	1 261	2 523
Muut osakkeet				4 364
Yhteensä				212 852

Rahayksikkö: euro

	Konserni 2004	2003	Emoyhtiö 2004	2003
Lyhytaikaiset saamiset				
Myyntisaamiset	1 245 834	1 393 149	671 873	716 256
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset			34 965	164 527
Siirtosaamiset			112 500	165 000
Saamiset osakkuusyrityksiltä				
Myyntisaamiset	30	112	30	112
Siirtosaamiset	1 357 806	1 807 179	1 146 748	1 088 458
Lainasaamiset	5 300	5 300	5 300	5 300
Muut saamiset	654 923		1 800	1 800
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 263 894	3 205 740	1 973 216	2 141 452
Siirtosaamiset				
Valuuttaluottojen kurssitappiot 1.1.		31 668		
Vähennykset		-31 668		
Valuuttaluottojen kurssitappiot 31.12.				

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

Rahayksikkö: euro

TASEEN VASTATTAVIA KOSKEVAT LIITETIEDOT

	Konserni 2004	2003	Emoyhtiö 2004	2003
Oman pääoman muutokset				
Osakepääoma 1.1.	28 107 744	24 672 944	28 107 744	24 672 944
Osakeanti	3 019 396	3 434 800	3 019 396	3 434 800
Rahastoanti	18 676 283		18 676 283	
Osakepääoma 31.12.	49 803 423	28 107 744	49 803 423	28 107 744
Osakeanti 1.1.				
Lisäykset	6 539 151	5 690 793	6 539 151	5 690 793
Siirto osakepääomaan	-3 019 396	-3 434 800	-3 019 396	-3 434 800
Siirto ylikurssirahastoon	-3 519 755	-2 255 993	-3 519 755	-2 255 993
Osakeanti 31.12.				
Ylikurssirahasto 1.1.	16 054 368	13 798 375	16 028 106	13 772 113
Emissiovoitto	3 519 755	2 255 993	3 519 755	2 255 993
Rahastoanti	-18 676 283		-18 676 283	
Muut vähennykset	-24			
Ylikurssirahasto 31.12.	897 815	16 054 368	871 578	16 028 106
Arvonkorotusrahasto 1.1.	412 383	412 383		
Laskennallisen verovelan muutos	17 488			
Arvonkorotusrahasto 31.12.	429 871	412 383		
Muut rahastot				
Muut rahastot 1.1.	19 176	19 176		
Vähennykset	-13 307			
Muut rahastot 31.12.	5 869	19 176		
Voittovar 1.1.	12 008 393	9 708 638	4 214 330	4 125 343
Muut lisäykset	13 271	4 956		
Jaetut osingot	-4 157 950	-3 649 844	-4 157 950	-3 649 844
Tilikauden tulos	7 643 868	5 944 643	3 562 832	3 738 830
Voittovar 31.12.	15 507 581	12 008 393	3 619 211	4 214 330
Oma pääoma	66 644 559	56 602 063	54 294 213	48 350 180
Voitonjakokelpoiset erät				
Edellisten tilikausien voitot	7 863 713	6 063 750	56 379	475 500
Tilikauden voitto	7 643 868	5 944 643	3 562 832	3 738 830
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty määrä	-6 548 784	-6 548 776		
Voitonjakokelpoiset erät	8 958 797	5 459 617	3 619 211	4 214 330
Arvonkorotukset				
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 151 035 euroa (v. 2003 168 438 euroa) pitkäaikaisiin velkoihin.				
Pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	85 860 964	78 018 556	70 055 988	60 195 577
Vaihtovelkakirjalaina	84 094	84 094		
Laskennallinen verovelka	2 815 456	2 815 809		
Muut velat	936 242	936 242	936 242	936 242
Pitkäaikaiset velat yhteensä	89 696 756	81 854 702	70 992 230	61 131 819

Rahayksikkö: euro

	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
Lyhytaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	9 656 910	9 737 204	7 639 589	7 687 789
Saadut ennakot	1 076 106	314 948	522 910	288 529
Ostovelat	1 263 231	1 396 952	827 952	1 022 549
Velat saman konsernin yrityksille				
Ostovelat			81 500	59 699
Velat omistusyhteisyriksille				
Ostovelat		24 384		24 384
Muut lyhytaikaiset velat	13 826 445	20 815 931	13 589 065	20 070 993
Siirtovelat	3 070 821	2 083 203	2 210 161	1 673 333
Lyhytaikaiset velat yhteensä	28 893 512	34 372 623	24 871 178	30 827 277
Laskennalliset verosaamiset				
Laskennalliset verosaamiset jaksotuseroista	3 139			
Yhteensä	3 139			
Laskennalliset verovelat				
Tilinpäätössiirroista	2 664 421	2 647 371		
Muista väliaikaisista eroista	151 036	168 438		
Yhteensä	2 818 595	2 815 809		
Laskennalliset verovelat (netto)	2 815 456	2 815 809		
Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Kiinnitykset kiinteistöihin				
Lainat rahoituslaitoksilta	95 517 873	87 755 760	77 695 577	67 883 365
Annetut kiinnitykset	135 949 948	132 313 812	100 471 785	96 835 062
Vuokravastuut				
Annetut kiinnitykset	467 922	467 922	467 922	467 922
Kiinnitykset yhteensä	136 417 870	132 781 734	100 939 707	97 302 984
Pantatut vuokratuotot				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 563 155	2 453 562	1 563 155	2 453 562
Pantatut vuokratuotot	775 158	777 499	775 158	777 499
Koronvaihtosopimukset 2001 (kiinteä korko 5 vuotta)	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 5 vuotta)	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Koronvaihtosopimukset 2002 (kiinteä korko 3 vuotta)	4 000 000	4 000 000	4 000 000	4 000 000
Koronvaihtosopimukset 2003 (kiinteä korko 3 vuotta)	1 288 847	1 464 599	1 288 847	1 464 599
Koronvaihtosopimusten arvot ovat nimellisarvoja.				
Muut vastuut				
Arvonlisäveron palautusvastuu, joka realisoituu, jos kiinteistöt myydään tai niiden käyttötarkoitus muuttuu				
AVL 33 § tarkoittamissa tilanteissa	17 107 105	21 061 539	17 107 105	20 538 214
Vuokranmaksuvastuu	633 556	633 566		
Hankevastuut	6 729 372		6 729 372	
Samaan konserniin kuuluvien yritysten puolesta annetut vakuudet				
Takaukset			100 000	100 000
Osakkuusyriksien puolesta annetut vakuudet				
Takaukset	504 563	504 563	504 563	504 563
Leasingvastuut				
Alkaneella tilikaudella maksettavat	3 899	18 591	3 899	17 591
Myöhemmin maksettavat	4 985	2 450	4 985	1 161
Leasingvastuut yhteensä	8 884	21 041	8 884	18 752

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto, % (ROE)

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

Sijoitetun pääoman tuotto, % (ROI)

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

Omavaraisuusaste, %

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

Nettovelkaantumisaste, %

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

Korkokate, %

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

Tulos/osake

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

Oma pääoma/osake

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

Osinko/osake

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

Osinko/tulos, %

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

P/E-luku

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

Efektiiivinen osinkotuotto, %

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

Nettovuokratuotto, %

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

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 yhtiön kotipaikka on Oulu. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 16.9.1982 Oulun Teknologia kylä Oy -nimellä ja kaupparekisterinumerolla 309.397. Julkiseksi osakeyhtiöksi yhtiö on muutettu 5.11.1997, Technopolis Oulu Oyj:ksi 15.4.1998 ja Technopolis Oyj:ksi 7.4.2000. Yhtiön yritys- ja yhteisötunnus on 0487422-3. Technopolis Oyj:n osake noteerataan Helsingin Pörssin päälistalla ryhmässä Sijoitus. ISIN-koodi on FI0009006886 ja kaupankäyntitunnus TPS1V. Pörssierä on 200 kappaletta.

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 rekisteröity, täysin maksettu osakepääoma 31.12.2004 on 49 803 422,89 euroa. Se jakautuu 29 469 481 kappaleeseen, kirjapidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osakkeeseen. Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä 7.3.1998 lukien. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Kukin osake oikeuttaa yhteen äänen yhtiökokouksessa.

Osakepääoman kehitys

Osakepääoma	Nimellisarvo/ kirjanpidollinen vasta-arvo	Osakkeita, kpl	Merkitty rekisteriin
336 375,80	168,19	2 000	16.9.1982
1 345 503,40	168,19	8 000	22.5.1986
2 691 006,80	168,19	16 000	10.2.1988
4 372 886,10	8,41	520 000	28.3.1990
6 392 654,90	8,41	760 180	10.4.1991
8 092 362,10	8,41	962 300	7.3.1996
14 063 033,50	1,68	8 361 500	26.11.1998
16 875 135,60	1,68	10 033 500	8.6.1999
16 956 615,00	1,69	10 033 500	7.4.2000
19 488 235,00	1,69	11 531 500	20.4.2001
19 738 355,00	1,69	11 679 500	8.10.2001
24 672 943,75	1,69	14 599 375	2.4.2002
27 967 113,72	1,69	16 548 588	27.1.2003
28 107 743,69	1,69	16 631 801	3.10.2003
28 338 639,94	1,69	16 768 426	31.5.2004
31 127 139,94	1,69	18 418 426	1.7.2004
49 803 422,89	1,69	29 469 481	27.12.2004

Yhtiökokous 30.3.2004

Yhtiön varsinainen yhtiökokous 30.3.2004 päätti jakaa osinkoa 0,25 euroa osaketta kohti. Yhtiökokous valtuutti hallituksen yhden vuoden kuluessa valtuutuksen myöntävän yhtiökokouksen pitämisestä lukien päättämään osakepääoman korottamisesta uusmerkinnällä tai vaihtovelkakirjalainojen ottamisesta yhdessä tai useammassa erässä. Uusmerkinnässä tai vaihtovelkakirjalainoja otettaessa oikeutettiin merkittämään yhteensä enintään 3 326 360 kappaletta uusia osakkeita kirjapidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euroa. Osakepääomaa voitiin valtuutuksen perusteella korottaa yhteensä enintään 5 621 548,74 eurolla.

Suunnattu osakeanti institutionaalisille sijoittajille 17. - 28.6.2004

Kesäkuussa yhtiön hallitus päätti varsinaisen yhtiökokouksen sille myöntämän valtuutuksen nojalla korottaa yhtiön osakepääomaa 2 788 500 eurolla eli yhteensä 1 650 000 osakkeella toteuttamalla suunnatun osakeannin enintään sadalle institutionaaliselle sijoittajalle. Suunnatun osakeannin tarkoituksena oli yhtiön investointisuunnitelman mukaisten investointien rahoittaminen, yhtiön omavaraisuusasteen vahvistaminen ja yhtiön osakaspuhjan laajentaminen.

Osakeanti toteutettiin niin kutsutussa tarjousmenettelyssä (book building) siten, että institutionaaliset sijoittajat merkitsivät yhtiön liikkeeseen laskemia osakkeita merkintäsitoumusten vastaanottoaikana 14. - 18.6.2004 tekemissä merkintäsitoumusten mukaisesti. Merkintäsitoumusten vastaanotto keskeytettiin 16.6.2004 ylikysynnän johdosta. Osakkeita tarjottiin osakkeenomistajien merkintäetuoikeudesta poiketen suomalaisille ja kansainvälisille institutionaalisille sijoittajille. Osakkeiden merkintäaika alkoi 17.6.2004 ja päättyi 28.6.2004. Osakkeen merkintähinnaksi päätettiin 3,80 euroa osakkeelta.

Osakeannissa sijoittajille tarjottu osakemäärä vastasi 9 %:a yhtiön osakepääomasta ja osakkeiden tuottamista äänistä osakeannin jälkeen. Osakeantia varten vastaanotettiin merkintäsitoumuksia noin 20 instituutiolta määrää, joka vastasi noin 1,7-kertaista ylimerkintää. Osakkeista allokoitiin noin 43 % suomalaisille ja noin 57 % ulkomaisille sijoittajille. Tehdyt osake-merkinnät hyväksyttiin 29.6.2004, yhtiön uusi osakepääoma merkittiin rekisteriin 1.7.2004 ja kaupankäynti yhdessä vanhojen osakkeiden kanssa alkoi 2.7.2004.

Ylimääräinen yhtiökokous 21.12.2004 ja rahastoanti

Yhtiön ylimääräinen yhtiökokous päätti 21.12.2004 osakepääoman korottamisesta 18 676 282,95 euron määrällisellä rahastoannilla siirtämällä korotusta vastaava määrä ylikurssirahastosta osakepääomaan. Rahastoannissa annettiin 11 051 055 uutta kirjapidolliselta vasta-arvoltaan 1,69 euron osaketta siten, että viidellä vanhalla osakkeella sai vastikkeetta kolme uutta osaketta. Rahastoannin täsmäytyspäivä oli 27.12.2004 ja uudet osakkeet kirjattiin osakkeenomistajien arvo-osuustileille 28.12.2004. Mikäli rahastoannin merkintäsuhteella laskettu osakkeiden määrä ei ollut tasaluku, kokonaisluvun ylittävältä murto-osalta suoritettiin murto-osaa vastaava rahavastike osakkeenomistajan arvo-osuustiliin liittyvälle pankkitilille 4.1.2005.

Osakepohjaiset kannustinjärjestelmät

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

Yhtiön vuoden 2001 A- ja B-optio-oikeuksien listaaminen alkoi 1.3.2004. Optio-oikeuksia oli 300 000 kappaletta ja kukin optio-oikeus oikeutti sen haltijan merkittämään 1,25 osaketta. Toukokuussa optio-oikeuksilla merkittiin yhteensä 136 625 osaketta ja merkinnästä johtuva osakepääoman korotus 230 896,25 euroa merkittiin kaupparekisteriin 31.5.2004.

Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.2004

	Osakkeita, kpl	Osuus osakkeista ja äänistä, %
Oulun kaupunki	4 856 098	16,48
Etola Erkki	4 640 000	15,75
Etra-Invest Oy Ab	1 280 000	4,34
Hulkko Juha	1 071 932	3,64
Yleisradion eläkesäätiö	681 920	2,31
Keskinäinen työeläke- vakuutusyhtiö Varma	632 000	2,14
Vantaan kaupunki	600 000	2,04
Suomen Kulttuurirahasto	548 227	1,86
Evli-Select Sijoitusrahasto	514 240	1,74
Odin Finland	458 240	1,55
10 suurinta yhteensä	15 282 657	51,85
Ulkomaiset ja hallintarekisteröidyt	2 876 595	9,76
Muut	11 310 229	38,39
Kaikki yhteensä	29 469 481	100,00

Vuoden 2004 aikana yhtiön tietoon ei ole tullut yhtään arvopaperimarkkina-
lain 2. luvun 10. pykälän mukaista omistuksen muutosta.

Omistusjakauma suuruusluokittain 31.12.2004

Osakkeiden määrä	Omistuksia	%	Osake/ääni- määrä	%
1 - 500	827	26,30	247 941	0,84
501 - 1 000	675	21,47	526 639	1,79
1 001 - 10 000	1 477	46,98	4 347 022	14,75
10 001 - 100 000	139	4,42	3 843 428	13,04
100 001 -	26	0,83	20 473 331	69,47
Kaikki yhteensä	3 144	100,00	29 438 361	99,89
Yhteistilillä			31 120	0,11
Liikkeeseenlaskettu määrä			29 469 481	100,00

Omistusjakauma omistajaryhmittäin 31.12.2004

	Omistuksia	%	Osake/ääni- määrä	%
Yritykset	215	6,84	3 133 484	10,63
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	20	0,64	3 770 517	12,79
Julkisyhteisöt	25	0,80	7 292 185	24,74
Voittoa tavoittelemattomat yhteisöt	53	1,69	2 312 228	7,85
Kotitaloudet	2 819	89,75	12 429 546	42,18
Ulkomaat	9	0,29	500 401	1,70
Kaikki yhteensä	3 141	100,00	29 438 361	99,89
Yhteistilillä			31 120	0,11
Liikkeeseenlaskettu määrä			29 469 481	100,00
Hallintarekisterissä yhteensä	3		2 376 194	8,06

Osakekohtaisia tunnuslukuja**Osakkeiden lukumäärä**

Kauden lopussa, kpl	29 469 481
Osakeantioikaistu, keskimäärin kauden aikana, kpl	28 075 286

Osakekohtaiset luvut

Tulos/osake, euro	0,27
Oma pääoma/osake, euro	2,26
Osinko/osake, euro, ehdotus	0,12
Osinko/tulos, %	44,08
P/E-luku	11,60
Efektiviinen osinkotuotto, %	3,80

Pörssikurssit, euro

Ylin kurssi *	3,31
Alin kurssi *	2,30
Keskikurssi *	2,75
Kurssi 30.12.	3,16

* osakeantioikaistuna

Osakekannan markkina-arvo 30.12., euro	93 123 560
Osakevaihto, euro	26 432 104
Vaihdettuja osakkeita, kpl	6 126 353

Osakkeen kurssikehitys vuonna 2004

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Yhtiökokouksen käytettävissä on voitonjakokelpoisia eriä 3 619 211 euroa. Hallitus ehdottaa jaettavaksi osinkoa 0,12 euroa osaketta kohden eli yhteensä 3 538 257 euroa. Loppu 80 954 euroa ehdotetaan jätettäväksi voittovarojen tilille.

Oulussa, maaliskuun 1. päivänä 2005

Kari Nenonen
hallituksen puheenjohtaja

Pertti Voutilainen
hallituksen varapuheenjohtaja

Juha Hulkko
hallituksen jäsen

Lauri H.J. Lajunen
hallituksen jäsen

Juhani Paajanen
hallituksen jäsen

Timo Parmasuo
hallituksen jäsen

Pertti Rantanen
hallituksen jäsen

Pertti Huuskonen
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Technopolis Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Technopolis Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1. - 31.12.2004. 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 esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai 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, maaliskuun 1. päivänä 2005

ENRST & YOUNG OY
KHT-yhteisö

Rauno Sipilä KHT

YHTIÖN JOHTO JA HALLINTO 31.12.2004

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.

Pertti Voutilainen, DI, KTK, vuorineuvos, syntynyt 1940, on toiminut hallituksen varapuheenjohtajana vuodesta 2003. Hän on aikaisemmin toiminut mm. MeritaNordbankenin varatoimitusjohtajana, Kansallis-Osake-Pankin ja Outokumpu Oy:n pääjohtajana. Hän on Viola Systems Oy:n hallituksen puheenjohtaja ja Riddarhyttan Resources AB:n hallituksen puheenjohtaja. Hänellä oli 31.12.2004 3 200 Technopolis Oyj:n osaketta.

Juha Hulkko, DI, eMBA, syntynyt 1954, on toiminut hallituksen jäsenenä vuodesta 1995 lähtien ja varapuheenjohtajana vuosina 2001 - 2002. Hän toimii Elektrobit Group Oyj:n hallituksen puheenjohtajana. Hänellä oli 31.12.2004 1 071 932 Technopolis Oyj:n osaketta.

Lauri H.J. Lajunen, kemian prof., 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. Hänellä oli 31.12.2004 400 Technopolis Oyj:n osaketta.

Juhani Paajanen, DI, syntynyt 1947, on toiminut yhtiön hallituksessa maaliskuusta 2004 lähtien. Hän on Vantaan kaupunginjohtaja ja toiminut aiemmin pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan YTV:n yhteistyöjohtajana ja apulaisyhteistyöjohtajana sekä Vantaan kaupungin kaupungininsinöörinä. Hän on YTV:n hallituksen asiantuntijajäsen.

Timo Parmasuo, ins., syntynyt 1950, on toiminut yhtiön hallituksen jäsenenä vuodesta 2003 alkaen. Hän toimii Meconet Oy:n hallituksen puheenjohtajana.

Pertti Rantanen, rak.ins., syntynyt 1942, on ollut yhtiön hallituksessa vuodesta 2001 lähtien. Hän on toiminut Nokia Yhtymän kiinteistökehitysjohtajana, kiinteistöjohtajana ja rakennuspäällikkönä. Hänellä oli 31.12.2004 812 Technopolis Oyj:n osaketta.

Hallituksen tehtäviin kuuluu mm. päättää yhtiön strategiasta ja merkittävistä organisaatoratkaisuista, nimittää toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet sekä päättää heidän palkka- ja muista eduistaan, päättää avainhenkilöiden seuraajasuunnitelmasta, merkittävistä investoinneista ja omaisuuden myynneistä, tehdä voitonjakoehdotus yhtiökokoukselle sekä seurata yhtiön taloutta ja riskiasemaa. Hallitus arvioi vuosittain omaa työtään ja sen tuloksellisuutta.

Hallitus on kokoontunut vuoden 2004 aikana 17 kertaa. Hallituksen kokouspalkkiot vuodelta 2004 ovat yhteensä 69 550 euroa. Keskimääräinen osallistumisprosentti kokouksiin on ollut 88.

Kaikki hallituksen jäsenet ovat yhtiöstä riippumattomia. Hallituksen puheenjohtaja on merkittävän osakkeenomistajan Oulun kaupungin kaupunginjohtaja.

TOIMITUSJOHTAJA

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

Toimitusjohtajalle on vuonna 2004 maksettu peruspalkkaa luontoisetuineen 165 510 euroa sekä vuosibonusina ja muina palkkioina 39 652,50 euroa. Toimitusjohtajan yksilöllisen eläkevakuutuksen maksut vuonna 2004 olivat 6 048 euroa. Toimitusjohtajalla oli 31.12.2004 230 000 kappaletta optio-oikeuksia vuoden 2001 optio-ohjelmasta. Hänellä oli 31.12.2004 62 400 Technopolis Oyj:n osaketta. Toimitusjohtajan työsopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta.

JOHTORYHMÄ

Pertti Huuskonen, toimitusjohtaja, johtoryhmän puheenjohtaja

Satu Barsk, KTM, eMBA, syntynyt 1961, on toiminut Technopolis-konsernin palveluksessa vuodesta 1997 lähtien. Hän toimii Oulun seudun tulosyksikön palveluliiketoiminnan johtajana. Aiemmin hän toimi Suomen Posti Oy:n Pohjois-Suomen yrityspalvelujen myyntijohtajana.

Mervi Käki, MJD, syntynyt 1957, on toiminut konsernin pääkaupunkiseudun tulosyksikön johtajana 2001 alkaen. Aiemmin hän toimi Helsingin Messut Oy Wanhan Sataman johtajana.

Martti Launonen, TkT, syntynyt 1953, on toiminut tammikuusta 2004 alkaen konsultoinnin tulosyksikön johtajana ja konsernin kehittämisspalvelujen ja -ohjelmien johtajana vuosina 1999 - 2004. Aiemmin 1990 - 1999 hän toimi POHTOssa johtajana liikkeenjohdon ja organisaatioiden kehittämistehtävissä.

Marko Lind, rak.ins., syntynyt 1968, on toiminut konsernin kiinteistöinsinöörinä ja kiinteistöpäällikkönä vuodesta 1998 lähtien ja toimii nykyisin facility management -toiminnan johtajana. Aiemmin hän toimi Pohjois-Suomen YH-Rakennuttajien laatuinsinöörinä.

Seppo Selmgren, Dip.EMC, syntynyt 1965, toimii Oulun seudun tulosyksikön markkinointijohtajana. Hän on toiminut yhtiössä vuodesta 1997 lähtien. Aiemmin hän oli Kylpylähotelli Edenin markkinointipäällikkö.

Keith Silverang, BA, MBA, syntynyt 1961, on toiminut Technopolis Ventures Oy:n toimitusjohtajana maaliskuusta 2004 alkaen. Hän on ollut AAC Global Oy:n koulutusdivisioonan johtaja ja varatoimitusjohtaja vuosina 2000 - 2004 ja sitä aiemmin oman konsulttiyrityksen toimitusjohtajana ja mm. Hackman-Metoksen tuotepäällikkönä ja vientipäällikkönä.



Technopolis Oyj:n hallitus 31.12.2004

*Ylärivi: Jubani Paajanen, Juha Hulkko
ja Timo Parmasuo*

*Alarivi: Pertti Rantanen, Lauri H.J. Lajunen,
Kari Nenonen ja Pertti Voutilainen*

Reijo Tauriainen, FM, syntynyt 1956, on toiminut konsernin talousjohtajana ja Oulun seudun tulosityksikön johtajana lokakuusta 2004 alkaen. Hän on toiminut aiemmin mm. Flextronics ODM Finland Oy:n talousjohtajana.

Johtoryhmän jäsenillä oli 31.12.2004 hallussa yhteensä 440 500 optio-oikeutta vuoden 2001 optio-ohjelmasta.

JOHDON OMISTAMAT OSAKKEET

Technopolis Oyj:n hallituksen jäsenten, toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten sekä heidän määräysvaltayhteisöjensä omistamia osakkeita oli 31.12.2004 yhteensä 1 141 944 kappaletta eli 3,87 % koko osakkeista.

HENKILÖKUNNAN KANNUSTIN-JÄRJESTELMÄT

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

TILINTARKASTAJAT

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

tarkastajana vuodesta 2001 lähtien.

Tilintarkastajalle on vuoden 2004 aikana maksettu tilintarkastuspalkkioita 33 337,50 euroa ja muita palkkioita 56 370,11 euroa.

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

SISÄINEN VALVONTA JA RISKIEN HALLINTA

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat konsernin sisäisen valvonnan järjestämisestä ja raportointijärjestelmästä. Hallitus arvioi määräajoin yhtiön sisäisen valvonnan ja riskien hallinnan toimivuutta.

Liiketoimintariskiä hajauttaa se, että yhtiön asiakas-kunta toimii useilla eri huipputekniikan toimialoilla. Yhtiön pyrkimyksenä on, ettei yksittäisen asiakkaan osuus ylitä viidennestä liikevaihdosta. Asiakaskohtaisen riskin pienentämiseksi yhtiö pyrkii porrastamaan vuokrasopimukset päättymään siten, ettei saman vuoden aikana ole päättymässä useita merkittäviä sopimuksia. Lisäksi yhtiön liiketoimintaa vakauttaa suhdannevaihteluissa määräaikainen ja pitkäaikainen vuokrasopimuskanta.

HYVÄ HALLINTOTAPA (CORPORATE GOVERNANCE) TECHNOLIS OYJ:SSÄ

Tiivistelmä

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

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

1. HALLITUS

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

1.1 Hallituksen valitseminen

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

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

1.2 Hallituksen kokoonpano

Yhtiön hallituksen valinnassa noudatetaan osakeyhtiölain kelpoisuusvaatimuksia. Hallituksen kokoonpanon tulee vastata toimialan ja markkinatilanteen asettamia vaatimuksia, ja hallituksen jäsenten edellytetään olevan ammattitaitoisia ja yhtiöstä riippumattomia. Toimitusjohtaja ei voi olla hallituksen jäsen.

1.3 Hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja

Yhtiöjärjestyksen mukaan varsinainen yhtiökokous valitsee hallitukselle puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan.

1.4 Hallituksen jäsenten palkkiot

Yhtiökokous päättää hallituksen jäsenille maksettavista palkkioista jäsenten valinnan yhteydessä.

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

Tieto hallitukselle maksetuista palkkioista on julkistettava vuosikertomuksessa.

1.5 Hallituksen toiminta

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

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

Hallituksen tehtäviin kuuluu mm:

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

Hallituksen tulee vuosittain arvioida omaa työtään ja sen tuloksellisuutta.

Hallitukselle on yhtiön puolesta otettu toimintaan liittyvä vastuuvakuutus.

1.6 Hallituksen valiokunnat ja työryhmät

Hallitus voi asioiden valmistelua varten nimittää keskuudestaan valiokuntia ja työryhmiä, joiden tulee tehtävänsä varten saada hallitukselta riittävä ohjeistus ja joiden tulee toiminnastaan raportoida hallitukselle. Hallitus tekee päätöksensä aina kollegiona riippumatta tehtävien valmistelun delegoinnista mahdollisille valiokunnille ja työryhmille.

1.7 Hallituksen jäsenten esteellisyys

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

2. TOIMITUSJOHTAJA

Yhtiöllä on yhtiöjärjestyksen mukaan toimitusjohtaja.

2.1 Toimitusjohtajan valinta ja vapauttaminen

Hallitus nimittää toimitusjohtajan ja tarvittaessa vapauttaa hänet toimestaan.

Toimitusjohtajan tehtävästä tulee sopia yhtiön ja toimitusjohtajan toimesta kirjallisesti.

2.2 Toimitusjohtajan tehtävät

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

Hallitus asettaa vuosittain toimitusjohtajalle toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet.

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

Toimitusjohtajan on hyväksyttävä hallituksella kaikki merkittävät luottamus- ja sivutehtävät.

Toimitusjohtajalle on yhtiön puolesta otettu toimintaan liittyvä vastuuvakuutus.

3. JOHTORYHMÄ

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

Johtoryhmän kokousten yhteydessä tehdyistä päätöksistä vastaa toimitusjohtaja.

4. YHTIÖN EDUSTAMINEN

Yhtiön toiminnimen kirjoittavat yhtiöjärjestyksen mukaan hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin tai kaksi hallituksen jäsentä yhdessä.

5. YHTIÖN OSINKOPOLITIikka

Osingoista päätetään yhtiökokouksessa hallituksen voitonjakoehdotuksen pohjalta. Voimassa olevan päätöksen mukaan yhtiön hallituksen päämääränä on noudattaa vakaata ja aktiivista osinkopolitiikkaa. Tavoitteena on jakaa konsernin vuosittaisesta tuloksesta vähintään 2/3 osinkoina osakkeenomistajille.

6. JOHDON PALKKIOT JA KANNUSTINJÄRJESTELMÄT

Hallitus päättää yhtiön ylimmän johdon palkkio- ja kannustinjärjestelmän yleisperiaatteista.

6.1 Ylimmän johdon palkka- ja muut edut

Hallitus päättää toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten palkkaeduista.

6.2 Kannustinjärjestelmät

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

6.3 Palkkojen ja palkkioiden julkistaminen

Vuosikertomuksessa tulee esittää tiedot voimassa olevista osakepohjaisista kannustinjärjestelmistä.

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

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

7. VALVONTA- JA RAPORTOINTI- JÄRJESTELMÄT

7.1 Tilintarkastajat

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

Tilintarkastajan ja varatilintarkastajan tehtävä päättyy vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

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

7.2 Sisäinen valvonta

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

Hallituksen tulee määrääjain arvioida yhtiön sisäisen valvonnan toimivuutta.

8. TYTÄRYHTIÖT

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

9. YHTIÖN SISÄISET OHJEET

Yhtiön jatkuvan toiminnan ohjaamiseksi on olemassa lukuisia määrä sääntöjä, joiden tehtävänä on antaa henkilöstölle ohjeita käytännön tilanteissa. Yhtiö noudattaa kulloinkin voimassa olevia sisäpiirisääntöjä.

TECHNOPOLIS

Technopolis Oyj

Elektroniikkatie 8, 90570 Oulu

Puh. (08) 551 3211

Fax (08) 551 3210

www.technopolis.fi