

Toimintakertomus
INTERAVANTI OY
2.1.1994-1.1.1995

INTERAVANTI OY:n

osakkaat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään huhtikuun 25. päivänä 1995 klo 15.00 Hotelli Inter Continentalin Senaattori II kabinetissa, 3. krs., Mannerheimintie 46, Helsingissä.

Kokouksessa käsitellään:

- yhtiöjärjestyksen 12 § mainitut asiat

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 13.4.1995 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Osakekeskusrekisterin pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Myös osakkeenomistajalla, jonka osakkeita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että osakkeenomistaja oli rekisteröity yhtiön osakerekisteriin ennen 28.10.1994. Tässä tapauksessa osakkeenomistajan on esitettävä yhtiökokouksessa osakekirjansa tai muu selvitys siitä, että osakkeiden omistusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

Tilinpäätöstä koskevat asiakirjat ovat osakkaiden nähtävänä yhtiön konttorissa, Mäntytie 13 C 17, 00270 Helsinki, viikon ajan ennen kokousta.

Osakkaita pyydetään ystävällisesti ilmoittautumaan 21.4.1995 klo 15.00 mennessä puh. 90-4771133.

HALLITUS

SISÄLLYSLUETTELO

Toimintakertomus _____	4
Konsernituloslaskelma _____	6
Konsernitase _____	7
Konsernin rahoituslaskelma _____	8
Konsernin tunnusluvut _____	9
Yhtiön käyttöomaisuus _____	10
Emoyhtiön tuloslaskelma _____	11
Emoyhtiön tase _____	12
Emoyhtiön rahoituslaskelma _____	13
Tilinpäätöksen liitetiedot _____	14
Yhtiön hallinto ja tilintarkastajat _____	18
Henkilöstö ja palkat _____	18
Hallituksen ehdotus emoyhtiön voittovarojen käytöstä _____	18
Tilintarkastuskertomus _____	18
Suurimmat osakkeenomistajat _____	19
Osakeomistuksen jakautuminen _____	19
Osakepääoman korotukset ja osakekanta _____	19
Osakkeiden kurssikehitys ja vaihto _____	19

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS, JOKA SAMALLA SISÄLTÄÄ TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUKSEN

Suomen taloudessa näyttäisi tapahtuneen vuonna 1994 käänne parempaan suuntaan. Bruttokansantuote nousi kolmen peräkkäisen laskuvuoden jälkeen. Työttömien määrässä tapahtui vähennystä, joskin vähäistä. Viennin ylijäämä kasvoi merkittävästi, mistä puolestaan johtui vaihtotaseen muuttuminen ylijäämäiseksi pitkästä ajasta, ts. ulkomaille velkaantuminen pysähtyi. Inflaatio oli erittäin hyvin kurissa. Lyhyissä markkinakoroissa ei tapahtunut vuoden aikana merkittäviä muutoksia, joten reaalkorot olivat edelleen, alhainen inflaatio huomioon ottaen, verrattain korkealla tasolla. Suomen markan ulkoinen arvo vahvistui vuonna 1994 merkittävästi. Valtion velka lisääntyi edelleen huomattavasti alijäämäisen budjetin johdosta. Velan jatkuva kasvu lieneekin tulevaisuuden suurimpia uhkakuvia.

Arvopaperipörssin osakkeiden, merkintäoikeuksien ja optiotodistusten kokonaisvaihto vuonna 1994 oli 68,9 miljardia markkaa. HEX-yleisindeksi oli vuoden 1994 päättyessä 1864 pistettä kun se vuoden alussa oli 1582. Nousua oli siten vajaat 17 %. Jos noususta eliminoidaan Nokian osakkeen vaikutus ei muiden osakkeiden osalle jää paljon muutosta. Interavanti Oy:n osakkeita vaihdettiin Helsingin Arvopaperipörssissä vuonna 1994 yhteensä 4.876.320 kappaletta, eli 42,4 % ulkona olevasta osakepääomasta. Ylin vaihtokurssi oli 14,10 ja alin 7,70 markkaa. Keskikurssi oli 11,42 markkaa. Interavanti Oy:n osakkeet liitettiin tilivuonna arvo-osuusjärjestelmään.

Interavanti Oy:n konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto oli 23,2 (19,2) Mmk, josta vuokratuottojen osuus oli 16,5 (18,5) Mmk ja arvopaperimyynnin ja palkkioiden osuus 6,7 (0,7) Mmk. Vuokraustoiminnan luottotappiot olivat 1,1 (0,4) Mmk. Käyttökate oli 7,5 (10,1) Mmk, liikevoitto 3,4 (6,0) Mmk sekä tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 4,3 (-1,9) Mmk. Konsernituloslaskelman mukainen voitto oli 5,0 (-2,2) mmk, kun kuluvasta käyttöomaisuudesta oli tehty 4,1 (4,1) Mmk poistot. Rahoituskuluihin sisältyy Suomen markan kellumisesta johtuvia kurssivoittoja 5,4 (-3,3) Mmk. Konsernitaseen loppusumma on 318,9 (324,1)

Mmk. Kun vieras pääoma oli konsernitaseen mukaan tilikauden lopussa 74,2 (84,2) Mmk, muodostuu oma-varaisuusasteeksi tilikauden päättyessä 77,9 (74,2) prosenttia. Huhti- toukokuun vaihteessa 1995 erään-tyvät valuuttaluotot uusitaan osin markka- ja osin valuuttaluottoina Kansallis-Osake-Pankin ja Interavanti Oy:n välillä 21.12.1994 tehdyn kirjallisen sopimuksen mukaan.

Asuntojen kauppa kävi tilivuonna kohtuullisesti. Liikekiinteistöjen puolella kaupankäynti oli edelleen olematonta. Interavanti Oy ei tilivuonna myynyt käytännössä yhtään tiloja. Ostot rajoittuivat 9 asuntoon, nettona yhteensä 589 m². Lisäksi saatiin solmitusta 10 vuoden vuokrasopimuksesta haltuun kertakaikkisena ennakkovuokrasuoritukseksi Lahdessa sijaitseva 3.476 m² teollisuus- ja varastorakennus tontteineen.

Tilivuoden päättyessä oli Interavanti Oy:n omistuksessa erilaisia tiloja 57.629 (53.564) m², kirjanpidon mukaisen keskihinnan ollessa tässä tilinpäätöksessä 3.930 (4.165) mk/m². Omistetut tilat on taseessa arvostettu pääsääntöisesti hankintahintaan. Ylimääräisiä arvonalennuskirjauksia ei ole tehty. Rakennuksista on tehty vähintään suunnitelman mukaiset poistot. Siitä huolimatta, että arvonalennuksia ei ole tehty oletamme, että mikäli tiloja olisi pakko realisoida nykyisessä suhdannevaiheessa, ei keskimääräistä hankintahintaa ole saavutettavissa, ts. pakkorealisaatiossa niihin sisältyy tappion vaara. Tiloista on varasto- ja teollisuus-tiloja tai näiden ja toimistotilojen yhdistelmiä n. 61 %, liikehuoneistoja n. 22 %, konttorihuoneistoja n. 9 % ja asuinhuoneistoja n. 8 %. Näihin neliömääriin sisältyvät omistusosuutemme yhdeksässä yhteistyöhankkeessa yhdessä Laravest Oy:n, Musette Oy:n, Roimaksim Oy:n, Solventor Invest Oy:n ja Suomen Leipuriliitto ry:n kanssa. Konsernituloslaskelman mukaiset vuokratuotot olivat 16,5 (18,5) Mmk. Tilivuonna tilanne on edelleen huonontunut johtuen vuokralaisten vararikoista, muusta maksukyvyttömyydestä, sopimusten päättymisestä sekä vuokranalennusvaatimuksista. Tätä kirjoitettaessa

emme voi todeta tapahtuneen asiassa oleellista muutosta, joskin pientä valoisuutta lienee näköpiirissä.

Vaihto-omaisuusarvopaperit on arvostettu hankintahintaan tai enintään tilinpäätöspäivän kurssiin.

Suhteemme ulkomaiseen kiinteistösijoitustoimintaan on edelleen hoidettu siten, että olemme n. 33 Mmk:n sijoituksilla mukana Jaakko Pöyry -yhtiöiden piirissä perustetussa InterGlobia Oy:ssä, joka on siten hoitanut puolestamme sijoitukset ulkomaisiin kiinteistöihin. Yleismaailmallisesta taantumasta johtuen, on tilanne myöskin InterGlobia Oy:n piirissä edelleen vaikea. InterGlobia Oy:n konsernitilinpäätöksen mukainen ennakkotieto päättyneeltä tilikaudelta on -1,5 (-15,3) Mmk. Nykyisessä suhdannevaiheessa on syytä varoittaa InterGlobia Oy:n osakkeiden arvostukseen (=hankintahinta) liittyvästä tappionvaarasta.

Ennusteet lupaavat kuluvalle vuodelle kiihtyvää taloudellista kasvua. Korkotaso nousee jonkin verran ja inflaatio pysynee edelleen suhteellisen hyvin kurissa. Työttömien työllistäminen tuntuu tapahtuvan varsin hitaasti. Kiinteistösijoitusyhtiöille kuluva vuosi lienee edelleen suhteellisen vaikea, vaikka kuten jo edellä on todettu, pienen pientä valoisuutta on mielestämme näkyvissä.

Kun jätän toimitusjohtajan tehtävät varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen, pyydän kiittää osakkaita pitkämielisestä kärsivällisyydestä parempia, normaalempia aikoja odotellessa ja toivottaa seuraajalleni, monille osakkaille tutulle, Kari Ruohomaalle menestystä uudessa tehtävässään.

Maaliskuussa 1995

Raimo Arvola
toimitusjohtaja

KONSERNITULOSLASKELMA (1000 mk)	2.1.94-1.1.95	2.1.93-1.1.94
LIKEVAIHTO	23.281	19.223
KULUT		
Ostot	9.363	581
Henkilöstökulut	949	858
Vuokrat	3.935	3.584
Muut kulut	3.833	2.685
Varaston muutos	<u>- 2.308</u>	<u>1.454</u>
	15.772	9.162
KÄYTTÖKATE	7.509	10.061
POISTOT		
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	- 4.108	- 4.059
LIKEVOITTO	3.401	6.002
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT		
Muut rahoitustuotot	1.770	3.449
Kursivoitot	5.433	0
Korkokulut	- 5.886	- 7.614
Kursstitappiot	0	- 3.321
Muut rahoituskulut	- 451	0
Osuus osakk.yritysten tuloks.	<u>+ 17</u>	<u>0</u>
	+ 883	- 7.486
TULOS RAHOITUSERIEN JÄLKEEN	4.284	- 1.484
SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT		
Satunnaiset kulut	0	- 370
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖS- SIIRTOJA JA VEROJA	4.284	- 1.854
VÄLITTÖMÄT VEROT		
Tilivuodelta	0	- 521
Aikaisemmilta vuosilta	+ 756	+ 64
Laskennallisen verovelan muutos	- 339	- 115
TULOS ENNEN VÄHEMMISTÖN OSUUTTA	4.701	- 2.426
Vähemmistön osuus	250	212
TILIKAUDEN TULOS	<u>4.951</u>	<u>- 2.214</u>

KONSERNITASE (1000 mk)	1.1.1995	1.1.1994
VASTAAVAA		
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIOITUKSET		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	3.013	3.304
	<u>3.013</u>	<u>3.304</u>
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	9.502	8.654
Rakennukset	100.448	99.921
Koneet ja kalusto	1.758	2.185
	<u>111.708</u>	<u>110.760</u>
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Osakkuusyrittösakkeet ja osuudet	46.739	46.722
Osakkeet	106.459	104.867
Lainasaamiset	4.386	2.006
	<u>157.584</u>	<u>153.595</u>
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
Vaihto-omaisuus		
Arvopaperit	18.851	16.543
	<u>18.851</u>	<u>16.543</u>
Saamiset		
Myyntisaamiset	730	2.919
Lainasaamiset	269	355
Siirtosaamiset	1.366	703
	<u>2.365</u>	<u>3.977</u>
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Muut arvopaperit	23.070	31.000
	<u>23.070</u>	<u>31.000</u>
Rahat ja pankkisaamiset	2.261	4.891
	<u>318.852</u>	<u>324.070</u>
VASTATTAVAA		
OMAPÄÄOMA		
Sidottu		
Osakepääoma	230.000	230.000
Vararahasto	0	905
	<u>230.000</u>	<u>230.905</u>
Vapaa		
Kertyneet voittovarot	- 919	+ 383
Tilikauden tulos	4.951	- 2.214
	<u>4.032</u>	<u>- 1.831</u>
Oma pääoma yhteensä	234.032	229.074
VÄHEMMISTÖOSUUS	10.583	10.833
VIERASPÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	66.011	77.859
Saadut ennakot	3.870	0
Laskennallinen verovelka	576	237
	<u>70.457</u>	<u>78.096</u>
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	815	358
Siirtovelat	1.554	2.332
Muut lyhytaikaiset velat	1.411	3.377
	<u>3.780</u>	<u>6.067</u>
	<u>318.852</u>	<u>324.070</u>

**KONSERNIN
RAHOITUSLASKELMA
(Mmk)**

	1.1.95	1.1.94
TULORAAHOITUS		
Käyttökate	7,5	10,0
Rahoitustuotot ja -kulut	– 4,6	– 4,2
Verot	<u>0,4</u>	<u>– 0,5</u>
	3,3	5,3
Emoyhtiön osakkeiden myynti	–	0,4
Käyttöomaisuuden myynti	0,8	–
Pitkäaikaisten velkojen lisäykset	<u>4,2</u>	<u>–</u>
	<u>8,3</u>	<u>5,7</u>
VAROJENKÄYTTÖ		
Pitkäaikainen rahoitusomaisuus	2,4	–
Investoinnit	7,1	4,6
Tytäryhtiön osto	–	0,2
Pitkäaikaisten lainojen lyhennys	6,4	0,3
Nettokäyttöpääoman muutos	<u>– 7,6</u>	<u>0,6</u>
	<u>8,3</u>	<u>5,7</u>
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMANMUUTOS		
Rahat ja pankkisaamiset	– 2,6	– 0,3
Lyhytaikainen rahoitusomaisuus	– 9,5	– 5,4
Vaihto-omaisuus	+ 2,3	– 0,3
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>+ 2,2</u>	<u>+ 6,6</u>
	<u>– 7,6</u>	<u>+ 0,6</u>
Nettokäyttöpääoma 2.1.	50,3	49,7
Nettokäyttöpääoma 1.1.	42,7	50,3

Realisoitumatonta valuuttaluoton kurssiero ei ole huomioitu muutoksena rahoituslaskelmassa.

KONSERNIN TUNNUSLUVUT	1.1.95	1.1.94	1.1.93	1.1.92	1.1.91
LIIKETOIMINNAN TUNNUSLUVUT					
Liikevaihto, Mmk	23,2	19,2	36,9	72,0	50,2
Tulos ennen tp.siiroja ja veroja, Mmk	4,3	- 1,9	- 2,4	3,4	8,4
Oman pääoman tuotto %	1,9	neg.	neg.	1,1	1,8
Sij. pääoman tuotto %	3,4	2,9	5,4	6,1	6,2
Omavaraisuusaste %	77,9	74,2	73,5	73,4	71,4
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos/osake, mk	0,43	-0,19	-0,31	0,27	0,43
Osinko/osake, mk	- *	-	-	-	0,50
Oma pääoma/osake, mk	20,35	19,85	19,90	20,30	20,70
Oikaistu pörssik., mk	9,40	8,50	5,70	7,90	13,70
Efekt. osinkotuotto %	-	-	-	-	3,65
P/E	21,9	-	-	29,3	31,9
Osakek.markk.-arvo Mmk	108,1	97,7	65,60	90,8	157,5

Tilinpäätöspäivän pörssikurssi x osakkeiden lukumäärä.

* hallituksen ehdotus

Negatiivinen poistoero on huomioitu tunnuslukuja laskettaessa.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT:

1. Oman pääoman tuotto % (ROE)

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus + varaukset}} \times 100$$

2. Sijoitetun pääoman tuotto % (ROI)

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat}} \times 100$$

3. Omavaraisuusaste %

$$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus + varaukset}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$$

4. Tulos/osake (mk)

$$\frac{\text{Tulos ennen satunn. eriä +/- vähemmistöosuus - tilikauden verot}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikaudella}} \times 100$$

5. Oma pääoma/osake (mk)

$$\frac{\text{Oma pääoma + varaukset}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}}$$

6. P/E

$$\frac{\text{Pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{Tulos / osake}}$$

YHTIÖN KÄYTTÖMAISUUS

	Kirjanpitoarvo Mmk					Vuosivuokra* Mmk					Nettovuokra/ kirjanpitoarvo** %				
--	-----------------------	--	--	--	--	---------------------	--	--	--	--	---------------------------------------	--	--	--	--

VUOKRATUT KIINTEISTÖT SEKÄ ASUNTO- JA KIINTEISTÖOSAKKEET

	1.1.95	1.1.94	1.1.93	1.1.92	1.1.91	1.1.95	1.1.94	1.1.93	1.1.92	1.1.91	1.1.95	1.1.94	1.1.93	1.1.92	1.1.91
– Kiinteistöt***	41,0	37,7	42,6	42,7	49,4	5,3	5,1	5,1	5,4	6,0	11,1	11,9	10,3	11,8	11,2
– Asunto- ja kiinteistö Oy:t	155,8	157,8	164,8	174,0	156,4	10,9	12,3	13,7	16,9	15,6	4,8	6,0	5,7	6,9	7,8
Yhteensä	196,8	195,5	207,4	216,7	205,8	16,2	17,4	18,8	22,3	21,6	6,1	6,4	6,7	7,8	8,6

VUOKRAAMATTA OLEVAT ASUNTO- JA KIINTEISTÖ OY:T

	36,7	32,9	21,4	14,5	13,3	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Yhteensä	233,5	228,4	228,8	231,2	219,1	16,2	17,4	18,8	22,3	21,6	4,6	5,4	6,1	7,3	8,0

* Vuosivuokra tilinpäätöspäivän vuokratason mukaan

** Vuokratuotosta on vähennetty hoitokulut ja yhtiövastikkeet.

*** Kiinteistön arvoon sisältyy sekä rakennuksen että maa-alueen arvo

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA

	2.1.94-1.1.95	2.1.93-1.1.94
LIKEVAIHTO	22.085.910,65	18.005.426,09
KULUT		
Ostot	9.363.874,40	580.843,70
Henkilöstökulut	948.730,60	857.683,15
Vuokrat	4.713.972,20	4.643.362,41
Muut kulut	2.370.240,86	1.498.915,29
Varaston muutos	<u>- 2.308.308,50</u>	<u>1.454.826,75</u>
	15.088.509,56	9.035.631,30
KÄYTTÖKATE	6.997.401,09	8.969.794,79
POISTOT SUUNNITELMAN MUKAAN		
Käyttöomaisuudesta	1.840.268,32	1.861.830,23
LIKEVOITTO	5.157.132,77	7.107.964,56
RAHOITUSTUOTOT JA KULUT		
Korkotuotot	2.031.436,78	3.798.457,24
Muut rahoitustuotot	5.433.196,00	0,00
Korkokulut	- 6.004.523,22	- 7.668.826,46
Muut rahoituskulut	<u>- 450.492,70</u>	<u>- 3.316.435,00</u>
	+ 1.009.616,86	- 7.186.804,22
TULOS ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	6.166.749,63	- 78.839,66
POISTOERO suunn.ylittävät(-) /alittavat(+)	- 1.357.000,00	- 1.269.000,00
VEROT		
Verot aikaisemmilta vuosilta	+ 579.191,75	+ 15.538,40
Tilikauden verot	<u>0,00</u>	<u>- 520.662,30</u>
TILIKAUDEN TULOS	<u>5.388.941,38</u>	<u>- 1.852.963,56</u>

EMOYHTIÖ TASE

	1.1.1995	1.1.1994
VASTAAVAA		
KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET		
Aineettomat hyödykkeet		
Muut pitkävaikutteiset menot	<u>1.754.246,71</u>	<u>2.030.613,09</u>
	1.754.246,71	2.030.613,09
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	6.948.437,60	6.100.437,60
Rakennukset ja rakennelmat	42.272.282,85	39.856.895,53
Koneet ja kalusto	<u>469.363,31</u>	<u>595.713,57</u>
	49.690.083,76	46.553.046,70
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkävaikutteiset sijoitukset		
Osakkeet ja osuudet	210.574.101,79	208.983.197,66
Lainasamiset	<u>8.468.681,46</u>	<u>5.983.020,66</u>
	219.042.783,25	214.966.218,32
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS		
Vaihto-omaisuus		
Arvopaperit	<u>18.851.346,25</u>	<u>16.543.037,75</u>
	18.851.346,25	16.543.037,75
Saamiset		
Myyntisaamiset	730.213,90	2.918.689,05
Lainasaamiset	268.401,74	354.466,95
Siirtosaamiset	<u>1.017.834,80</u>	<u>345.561,98</u>
	2.016.450,44	3.618.717,98
Rahoitusomaisuusarvopaperit		
Muut arvopaperit	23.070.430,00	31.000.000,00
Rahat ja pankkisaamiset	2.202.875,69	4.731.112,54
	<u>316.628.216,10</u>	<u>319.442.746,38</u>
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Sidottu		
Osakepääoma	230.000.000,00	230.000.000,00
Vararahasto	0,00	905.661,46
Vapaa		
Ed. tilik. voittovarot	– 940.412,10	0,00
Tilikauden tulos	<u>5.388.941,38</u>	<u>– 1.852.963,56</u>
	234.448.529,28	229.052.697,90
VARAUKSET		
Kertynyt poistoero	6.262.000,00	4.905.000,00
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat rahoituslaitoksilta	65.432.500,00	76.865.696,00
Saadut ennakot	3.870.000,00	0,00
Muut pitkäaikaiset velat	<u>2.986.507,84</u>	<u>2.971.863,37</u>
	72.289.007,84	79.837.561,37
Lyhytaikainen		
Saadut ennakot	814.618,00	226.686,00
Siirtovelat	1.403.218,88	2.213.121,76
Muut lyhytaikaiset velat	<u>1.410.842,10</u>	<u>3.207.679,35</u>
	3.628.678,98	5.647.487,11
	<u>316.628.216,10</u>	<u>319.442.746,38</u>

**EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA
(1000 mk)**

	1.1.95	1.1.94
TULORAAHOITUS		
Käyttökate	6.997	8.970
Rahoitustuotot ja -kulut	- 4.424	- 3.920
Verot	<u>579</u>	<u>- 505</u>
	3.152	4.545
Käyttöomaisuuden myynti	834	
Pitkäaikaisten velkojen lisäykset	<u>3.885</u>	
	4.719	
	<u>7.871</u>	<u>4.545</u>
VAROJEN KÄYTTÖ		
Pitkäaikainen rahoitusomaisuus	2.486	-
Investoinnit	7.118	4.629
Pitkäaikaisten lainojen lyhennykset	6.000	-
Nettokäyttöpääoman muutos	<u>- 7.733</u>	<u>- 84</u>
	<u>7.871</u>	<u>4.545</u>
NETTOKÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Rahat ja pankkisaamiset	- 2.528	- 182
Lyhytaikainen rahoitusomaisuus	- 9.532	- 5.754
Vaihto-omaisuus	+ 2.308	- 256
Lyhytaikainen vieras pääoma	<u>+ 2.019</u>	<u>+ 6.108</u>
	<u>- 7.733</u>	<u>- 84</u>

*Realisoitumatonta valuuttaluoton kurssiero ei ole huomioitu
pitkäaikaisen lainan muutoksena rahoituslaskelmassa.*

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT 1.1.95

TILINPÄÄTÖSPERIAATTEET

KONSERNITILINPÄÄTÖS

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty kaikkien tytäryhtiöiden tilinpäätökset hankintamenomenetelmällä. Hankintamenon ylittäessä tytäryhtiön vastaavan oman pääoman hankinta-ajankohtana, on syntynyt eliminointiero kohdistettu tytäryhtiön rakennuksen arvoon, josta se poistetaan ko. rakennuksen poistosuunnitelman mukaan.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat samoin kuin sisäinen voitonjako on eliminoitu.

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta, poistoerosta ja tuloksesta sekä esitetty omiana eräänään.

Konsernitilinpäätökseen on sisällytetty osakkuusyhtiöistä ainoastaan osuus Oy Nordic Foxes Ab:n konsernituloksesta 30.6.1994.

Oy Nordic Foxes Oy on Old Foxes Oy:n emoyhtiö. Oy Nordic Foxes Ab on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistusosuuden mukainen osuus Oy Nordic Foxes Ab -konsernin tuloksesta on esitetty rahoituserissä.

Konsernitilinpäätökseen ei ole sisällytetty muiden osakkuusyhtiöiden tuloksia, eikä osuutta omista pääomista. Osakkuusyhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä ja näiden

ychtiöiden menot katetaan vuosittain vastikkeilla, eikä niiden tulos siten ole merkittävä.

Edellisvuoden vertailutiedot on muutettu vastaamaan uusia tuloslaskelma- ja tasekaavoja vertailukelpoisuuden säilyttämiseksi. Varaukset on konsernitilinpäätöksessä jaettu laskennalliseen verovelkaan ja omaan pääomaan. Edellisvuoden tase on muutettu vastaavasti.

Käyttöomaisuus on aktivoitu välittömään hankintamenuon. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasa-poistoina käyttöomaisuusesineiden taloudellisen käyttötajan perusteella.

Vaihto-omaisuuteen sisältyvät julkisesti noteeratut arvopaperit on arvostettu tilivuoden viimeisen pörssipäivän vahvistettuun ostokurssiin, jos arvo on ollut hankintamenoa alhaisempi.

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muutettu markoiksi Suomen Pankin tilinpäätöspäivänä noteeraamaan kurssiin ja kurssierot esitetään rahoitustuotoissa ja -kuluissa. Valuuttaluottoon kohdistuvasta termiinisopimuksesta aiheutunut tilinpäätöspäivän ja eräpäivän välinen kurssiero on kohdistettu tuloksessa ja taseessa vastaaville erille.

LIKEVAIHTOERITELTYNÄ

	Konserni		Emoyhtiö	
	1000 mk			
	1995	1994	1995	1994
Arvopaperimyynti ja palkkiot	6.713	757	6.846.592,85	1.088.896,54
Vuokratuotot	16.568	18.466	15.239.317,80	16.916.529,55
LIKEVAIHTO	23.281	19.223	22.085.910,65	18.005.426,09

Henkilöstökulut

	Konserni		Emoyhtiö	
	1000 mk			
	1995	1994	1995	1994
Suoriteperust. palkat	736	675	735.796,65	674.417,00
Muut henkilöstösivukulut	213	183	212.933,95	183.266,15
	949	858	948.730,60	857.683,15

Henkilökunnan eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoilla.

Korkotuotot ja korkokulut

Emoyhtiön saamat korkotuotot tytäryhtiöiltä olivat 275.599,30 markkaa ja sen niille maksamat korkokulut olivat 188.471,80 markkaa.

MUUT KULUT

EMOYHTIÖN SAAMISET KONSERNIYHTIÖILTÄ

	1.1.1995	1.1.1994
Lainasaamiset	4.082.285,03	3.976.941,43

EMOYHTIÖN VELAT KONSERNIYHTIÖILLE

	1.1.1995	1.1.1994
Muut pitkäaikaiset velat	2.986.507,84	2.971.865,37
Siirtovelat	54.671,22	121.106,60
	3.041.179,06	3.092.971,97

Saamiset, jotka eräänntyvät maksettavaksi yli vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

	Konserni		Emoyhtiö	
	(1000 mk)			
	1.1.95	1.1.94	1.1.95	1.1.94
Lainasaamiset	4.386	2.006	8.468.681,46	5.983.020,66

Velat, jotka eräänntyvät viiden vuoden tai sitä pitemmän ajan kuluttua

Lainat rahoitus-

	1.1.95	1.1.94	1.1.95	1.1.94
laitoksilta	45.803	-	45.802.750,00	-
Saadut ennakot	1.720	-	1.720.000,00	-

OMANPÄÄOMAN MUUTOKSET

	KONSERNI (1000 mk)		EMOYHTIÖ	
	1.1.95	1.1.94	1.1.95	1.1.94
Sidottu				
Osakepääoma tilikauden alussa/lopus	230.000	230.000	230.000.000,00	230.000.000,00
Vararahasto tilikauden alussa	905	1.413	905.661,46	2.152.000,00
Katettu tilikauden tappio	- 905	- 1.247	- 905.661,46	- 1.246.338,54
Ristiinomistuksen purku		+ 739		
Vararahasto tilikauden lopussa	0	905	0,00	905.661,46
Sidottu 1.1.95	230.000	230.905	230.000.000,00	230.905.661,46
Vapaa				
Edellisten tilikausien voittovar				
- tilikauden alussa	- 1.831	- 2.047	- 1.852.697,90	- 1.246.338,54
- katettu vararahast.	+ 905	+ 1.247	+ 905.661,46	+ 1.246.338,54
- lunastamattomat osingot	+ 7	-	+ 6.890,00	
	- 919	- 800	- 940.412,10	0,00
Vapaaehtoisten varausten siirto omaan pääomaan		1.183		
	- 919	+ 383		
Tilikauden tulos	+ 4.951	- 2.214	+ 5.388.941,38	- 1.852.963,56
	+ 4.032	- 1.831	+ 4.448.529,28	- 1.852.963,56
Oma pääoma yhteensä	234.032	229.074	234.448.529,28	229.052.697,90
Vapaasta omasta pääomasta jakokelpoisia varoja	+ 1.117	-		

SUUNNITELMAN MUKAISET POISTOT

Poistosuunnitelma	Käyttöaika			
	Konserni	1000 mk	Emoyhtiö	
	1.1.95	1.1.94	1.1.95	1.1.94
Rakennukset ja rakennelmat		10 - 40 vuotta		
Kiinteistökalusto		10 vuotta		
Muu kalusto		5 vuotta		
Pitkävaikutteiset menot		5 - 10 vuotta		
Muut pitkävaikutteiset menot	422	400	387.466,38	366.624,53
Rakennukset ja rakennelmat	3.183	3.079	1.294.612,68	1.256.562,03
Koneet ja kalusto	503	580	158.189,26	238.643,67
Yhteensä	4.108	4.059	1.840.268,32	1.861.830,23
Poistoeron muutos:				
Rakennukset ja rakennelmat			1.405.000,00	1.367.000,00
Koneet ja kalusto			- 48.000,00	- 98.000,00
Yhteensä			- 1.357.000,00	- 1.269.000,00

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu konsernissa yhdenmukaisin periaattein käyttöomaisuushyödykkeiden taloudellisen käyttöiän mukaisina tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta.

KÄYTTÖMAISUUDEN JA MUIDEN PITKÄVAIKUTTEISTEN MENOJEN MUUTOKSET

	Konserni (1000 mk)	Emoyhtiö
Muut pitkävaikutt. menot		
Hankintameno 2.1.94	4.750	3.360.155,00
Lisäykset 2.1.94-1.1.95	131	111.100,00
Hankintameno 1.1.95	4.881	3.471.255,00
Kertyneet sumu-poist. 2.1.94	1.446	1.329.541,91
Sumu-poistot 2.1.94-1.1.95	<u>422</u>	<u>387.466,38</u>
Kirjanpitoarvo 1.1.95	<u>3.013</u>	<u>1.754.246,71</u>
Maa-alueet		
Hankintameno 2.1.94	8.654	6.100.437,60
Lisäykset 2.1.94-1.1.95	<u>848</u>	<u>848.000,00</u>
Kirjanpitoarvo 1.1.95	<u>9.502</u>	<u>6.948.437,60</u>
Rakennukset		
Hankintameno 2.1.94	115.334	46.310.400,00
Lisäykset 2.1.94-1.1.95	3.710	3.710.000,00
Hankintameno 1.1.95	119.044	50.020.400,00
Kertyneet sumu-poist.2.1.94	15.412	6.453.504,47
Sumu-poistot 2.1.94-1.1.95	<u>3.183</u>	<u>1.294.612,68</u>
Kirjanpitoarvo 1.1.95	<u>100.449</u>	<u>42.272.282,85</u>
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 2.1.94	4.968	1.574.088,85
Lisäykset 2.1.94-1.1.95	103	57.979,00
Vähennykset 2.1.94-1.1.95	- 26	- 26.140,00
Hankintameno 1.1.95	5.045	1.605.927,85
Kertyneet sumu-poist. 2.1.94	2.784	978.375,28
Sumu-poistot 2.1.94-1.1.95	<u>503</u>	<u>158.189,26</u>
Kirjanpitoarvo 1.1.95	<u>1.758</u>	<u>469.363,31</u>

ANNETUT PANTIT JA KIINNITYKSET

(1000 mk)	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.95	1.1.94	1.1.95	1.1.94
Pantit				
Omat sitoumukset	39.255	46.011	39.255	46.011
Kiinnitykset				
Omat sitoumukset	<u>37.250</u>	<u>20.750</u>	<u>37.250</u>	<u>20.750</u>
	<u>76.505</u>	<u>66.761</u>	<u>76.505</u>	<u>66.761</u>

VEROTUSARVOT (1000 MK)

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.95	1.1.94	1.1.95	1.1.94
Maa-alueet	2.299	2.190	929	819
Rakennukset	37.564	38.452	15.169	15.270
Osakkeet ja osuudet	137.367	135.759	158.558	156.967

Mikäli verotusarvoa ei ole ollut käytettävissä on käytetty kirjanpitoarvoa.

OSAKKEET JA OSUUDET

	Konsernin omistusosuus/ äänivalta %	Kirjanpitoarvo 1000 mk
Tytäryhtiöt		
Ki Oy Kotkyläntie 3, Espoo	100 / 100	4.775
Ki Oy Kirkkojärven Liiketalo, Espoo	100 / 100	7.113
Ki Oy Knaapinkulma, Tuusula	100 / 100	1.016
Ki Oy Vanha talvitie 8, Helsinki	66,75 / 66,75	24.416
Ki Oy Meriniitty, Salo	100 / 100	5.436
Ki Oy Lare, Sipoo	100 / 100	1.921
Ki Oy Hämeenkylläntie 51, Vantaa	100 / 100	2.600
Ki Oy Multitori, Tampere	74,07 / 74,07	3.951
Ki Oy Ruolantori, Nastola	70 / 70	7.254
Aladdin Oy, Helsinki	100 / 100	1.140
TSI-Halli Ky, Rauma	100 / 100	402
Osakkuusyhtiöt		
Oy Nordic Foxes Ab, Helsinki	49,9 / 49,9	383
Old Foxes Oy, Helsinki	40,3 / 49,8	816
Ki Oy Hollolan Kotikeskus, Hollola	50 / 50	9.245
Ki Oy Nummelan Onnikka, Nummela	23,7 / 23,7	3.976
Espoon torin Pysäköintitalo, Espoo	28,9 / 28,9	4.597
Ki Oy Tietokartano, Tampere	21 / 21	1.522
Ki Oy Opintie 6, Lappeenranta	30,9 / 30,9	1.042
Pakilan Liiketalo Oy, Helsinki	37 / 37	3.048
Kirkkokankaan Liiketalo Oy, Ruovesi	42,7 / 42,7	2.388
Ki Oy Kutola, Turku	35,7 / 35,7	1.347
Ki Oy Itä-Aukio, Lahti	29,6 / 29,6	2.680
Ki Oy Savonlinnan Kaartilantie, Savonlinna	47,5 / 47,5	2.031
Ki Oy Hiekkakiventie 7, Helsinki	20,9 / 20,9	4.257
As Oy Tiiranhovi, Kustavi	22,6 / 22,6	728
As Oy Lahden Harjukatu 16, Lahti	35,5 / 35,5	853
Ki Oy Rakokivi, Nastola	21 / 21	1.818
As Oy Savonlinnan Kuvernööri, Savonlinna	28,9 / 28,9	4.772
As Oy Tallisaari, Savonlinna	25 / 25	559
As Oy Savonlinnan Neitsykatu 1, Savonlinna	30,5 / 30,5	660
Yhtiöt, joissa konsernilla merkittävä omistusosuus		
InterGlobia Oy	25,1/10,3*)	17.150
Muut osakkeet ja osuudet		
Suomen Osakekeskusrekisteri Osuuskunta		280
Helsingin Arvopaperipörssi Osuuskunta		150
Kiinteistö- ja asunto-osakkeita		
yhteensä 76 yhtiössä, omistus alle 20%		88.847
Muut osakkeet		31

*) käyttö ja vaihto-omaisuuden osuus yhteensä,
(vaihto-omaisuus 2.916.000 kpl = yhteensä 6.016.000 kpl)

YHTIÖN HALLINTO JA TILINTARKASTAJAT

Interavanti Oy:n hallitukseen kuuluivat varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka Olli Kuhta puheenjohtajana sekä jäsenenä Kari Karvonen, Kari Stadigh ja Raimo Arvola. Varsinaisen yhtiökokouksen 28.4.1994 jälkeen kuuluivat hallitukseen Olli Kuhta puheenjohtajana ja jäsenenä Kari Karvonen, Tapani Salomaa sekä Raimo Arvola, joka on myös yhtiön toimitusjohtaja. Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut Johanna Perälä, KHT sekä varatilintarkastajana KHT-Yhteisö Salmi, Virkkunen & Helelius Oy.

HENKILÖSTÖ JA PALKAT

Emoyhtiön palveluksessa oli 1.1.1995 kaksi henkilöä. Maksetut palkat tilivuonna olivat 760.531 markkaa, josta toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksettiin 446.125 markkaa. Konsernin maksetut palkat yhteensä olivat 761.131 markkaa.

HALLITUKSEN EHDOTUS EMOYHTIÖN VOITTOVAROJEN KÄYTÖSTÄ

Interavanti Oy:n tilikauden tulos on 5.388.941,38 markkaa voitollinen. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta 1.1.1995 päättyneeltä tilikaudelta vaan, että voitolla katetaan vapaan oman pääoman vajeaus 940.412,10 markkaa ja loppu jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

Helsingissä 2. maaliskuuta 1995

Olli Kuhta
puheenjohtaja

Kari Karvonen

Tapani Salomaa

Raimo Arvola
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Interavanti Oy:n osakkeenomistajille

Olen tarkastanut Interavanti Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 2.1.1994-1.1.1995. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Kirjanpitoa ja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu hyvän tilintarkastustavan edellyttämässä laajuudessa. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty hallituksen jäsenten ja toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta.

Tilinpäätös, joka osoittaa voittoa 5.388.941,38 markkaa on laadittu kirjanpitolaian ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Kiinteistömarkkinoiden nykyisestä tilanteesta johtuen saattaa käyttöomaisuuteen sisältyvien kiinteistöjen ja huoneistojen tasearvo ylittää niiden käyvän arvon.

Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa. Hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle voidaan myöntää vastuuvapaus tarkastamaltani tilikaudelta.

Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on lain mukainen.

Olen perehtynyt tilivuoden aikana julkistettuun osavuosisikatsaukseen. Käsitykseni mukaan se on laadittu osavuosisikatsauksia koskevien säännösten mukaisesti.

Helsinki 9. maaliskuuta 1995

Johanna Perälä
KHT

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT

2.1.1995

Suomen Leipuriliitto ry	1183490	10.3 %
Huoneistokeskus Oy	907025	7.9 %
Suomen Yhdyspankki Oy(hall.rek)	826020	7,2 %
Matti Raikkala	351530	3.1 %
Tapiolan Leipomo Oy	300280	2.6 %
Paakkinen Kalevi	260325	2.3 %
Eho Oy	230000	2,0 %
Tapani Salomaa	221490	1.9 %
Primula Oy	217600	1.8 %
Hämeen vakuutus kesk. yhtiö	201000	1.7 %
Sinuhe Ky	194750	1,7 %
Porin Leipä Oy	163645	1.1 %
Pentti Häkli	135125	1.2 %
Osinko-Ostos Oy	127100	1.1 %
Oy Suomen Optiopörssi	105000	0,9 %

Yhtiön toimitusjohtaja ja hallituksen jäsenet perheineen sekä yhtiöt, joita he hallitsevat omistavat oskkeista n. 2,7 %.

OSAKKEENOMISTAJARYHMÄT

	omistajia	osake/äänilkm
Julkisyhteisöt	1	10000
Yksityishenkilöt	942	3952325
Rahoituslaitokset	35	713670
Rahoituslaitokset hall.rek	3	834020
Ulkomaalaiset	3	12650
Voittoa tavoittelemattomat	9	1207605
Yhtiöt	141	3715630
Yhteistili OKR:ssä		1054100
Yhteensä	1134	11500000

OSAKEPÄÄOMANKOROTUKSET

Interavanti Oy:n osakepääoman kehitys perustavasta yhtiökokouksesta 15.8.1987 alkaen

aika	korotus Mmk	emissiov Mmk	uusi Mmk
29.1.88 yleisöanti	22	0.35	32
17.3.88 “	68	6.8	100
22.6.88 “	100	25.0	200
3.3.89 rahastoanti	30	–	230

OSAKEKANTA

Interavanti Oy:n osakepääoma 230.000.000 markkaa jakautuu 11.500.000 nimellisarvoltaan 20 markan osakkeeseen. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake antaa yhden äänen. Yhtiön osakkeet on siirretty arvo-osuusjärjestelmään lokakuussa 1994.

INTERAVANTI OY

Mäntytie 13 C 17 00270 HELSINKI
Puh. (90) 477 1133 Telefax (90) 477 1140

Toimihenkilöt:
Raimo Arvola
Kari Ruohomaa
Eva Heikkinen
Ansa Mollgren