



---

# S I S Ä L T Ö

3	TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE
	Yhtiökokous
	Osingonmaksu
	Taloudelliset katsaukset
4	TIIVISTELMÄ
	Interavanti Oy lyhyesti
	Avainluvut
5	TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS
6	KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA
8	OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET
10	KONSERNIN TUNNUSLUVUT
11	TUNNUSLUKIJEN LASKENTAPERUSTEET
12	TILINPÄÄTÖS
12	Hallituksen toimintakertomus
14	Rahoituslaskelmat
15	Tuloslaskelmat
16	Taseet
18	Tilinpäätöksen liitetiedot
22	Voitonjakoehdotus
22	TILINTARKASTUSKERTOMUS
23	YHTEYSTIEDOT

---

## T I E T O J A O S A K K E E N O M I S T A J I L L E

Interavanti Oy:n osakkaat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään maaliskuun 29. päivänä 1996 klo 15.00 Hotelli Inter Continentalin Nordica I kabinetissa, osoitteessa Mannerheimintie 46, Helsingissä.

### Kokouksessa käsitellään:

- yhtiöjärjestyksen 12. §:ssä mainitut asiat
- hallituksen esitys yhtiöjärjestyksen kokonaisuutoksi
- omaisuuden arvonalennuksista johtuva nimellisarvon ja osakepääoman alentaminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 19.3.1996 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, 00270 Helsinki, viikon ajan ennen kokousta.

Osakkaita pyydetään ystävällisesti ilmoittautumaan 25.3.1996 klo 15.00 mennessä puh. 90-477 1133.

HALLITUS

### Osingonmaksu

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että 1.1.1996 päättyneeltä tilikaudelta ei makseta osinkoa.

### Taloudelliset katsaukset

Interavanti Oy julkaisee vuonna 1996 kaksi osavuosikatsausta. Tammi-huhtikuulta viikolla 23 ja tammi-elokuulta viikolla 41.

Vuosikertomus on saatavissa suomeksi ja englanniksi, ja sen voi tilata osoitteella Interavanti Oy, Mäntytie 13 C, 00270 Helsinki tai puhelimitse 90-477 1133.

Interavanti Oy on vuonna 1987 perustettu kiinteistöjen ja asunto-osakkeiden vuokrausta harjoittava kiinteistösijoitusyhtiö. Sen kiinteistökanta koostuu teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista.

Kiinteistökanta sijaitsee Tampere - Savonlinna linjan eteläpuolella lukuunottamatta Kuopiossa sijaitsevaa teollisuuskiinteistöä. Yhtiöllä ei ole omistuksia ulkomailla. Interavanti Oy omistaa n. 25 % InterGlobia Oy:stä, jonka omistukset ovat käytännöllisesti katsoen kaikki ulkomailla. Interavanti Oy:n omistukseen ei kuulu rakentamattomia maa-alueita.

### Kiinteistökannan laajuus

Yhtiön hallinnassa on tiloja yhteensä 61 348 m<sup>2</sup> ja ne sijaitsevat 29 eri paikkakunnalla. Yritystoiminnan käyttöön tarkoitetut tilat sijaitsevat 73 eri osoitteessa eteläisessä Suomessa. Tiloista on 7 232 m<sup>2</sup> yhteisomistuksessa Suomen Leipuriliitto ry:n, Laravest Oy:n, Musette Oy:n sekä Solventor-Invest Oy:n kanssa.

Interavanti on hajauttanut riskiä tehokkaasti niin alueellisesti kuin kohteittainkin. Tilat on hankittu pieninä kokonaisuuksina välttämällä velanottoa. Vähemmistöosakkaan asema on asuintalojen ohella usein

liikekiinteistöissäkin edullinen vaihtoehto.

Suurin osa eli n. 37 000 m<sup>2</sup> yhtiön hallitsemista tiloista on teollisuus- ja varastotiloja.

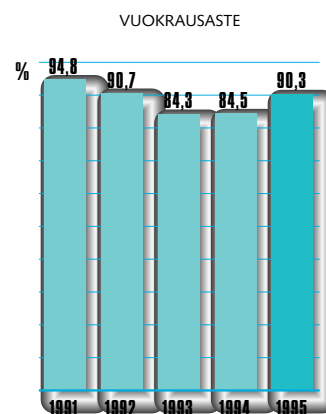
Liiketiloja on yhteensä n. 15 000 m<sup>2</sup>. Suurin osa kohteista sijaitsee Hollolassa, Helsingissä, Tampereella ja Nastolassa.

Toimistotiloja on n. 4 000 m<sup>2</sup>, joista suurin osa sijaitsee Tampereella, Espoossa ja Lahdessa.

Asuntoja on yhteensä 83, joista 74 sijaitsee Savonlinnassa. Asunnot ovat enimmäkseen yksiöitä ja kaksioita. Asuntojen keskikoko on 55 m<sup>2</sup>, ne ovat hyvä-tasoisia ja sijaitsevat pääasiassa keskustassa.

### Vuokrausaste

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 90,3%. Varasto- ja teollisuustilojen vuokrausaste oli 94,5 %, toimistotilojen 60,9 %, liiketilojen 86,7 % ja asuntojen 100 %.



### Avainluvut 1995

	1995	1994	MUUTOS-%
Liikevaihto, Mmk	27,6	23,3	18,5
- josta vuokratuotot Mmk	16,0	16,6	-3,6
Käyttökate, Mmk	7,1	7,5	-5,3
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja, Mmk	-122,5	4,3	-2 948,8
Omavaraisuusaste %	65,9	77,9	-15,4
Yhtiön omistamien tilojen			
- määrä m <sup>2</sup>	58 049	57 629	0,7
- kirjanpitoarvo Mmk	124,0	233,5	-46,9
- vuokrausaste %	90,3	84,5	6,9

**H**iljaiselo kiinteistömarkkinoilla jatkui vuonna 1995. Suomalaisten heikko usko tulevaisuuteen ja korkeat reaalikorot ovat pitäneet kiinteistöjen kysynnän alhaisena. Kaupankäynti sijoituskiinteistöillä on ollut vähäistä. Näyttää kuitenkin siltä, että markkinoiden pohja on sivuutettu ja vuokratilojen kysyntä on vilkastunut. Intervanti Oy:n omistamien kiinteistöjen vuokrausaste on kohonnut vuoden 1994 84%:sta 90%:iin vuonna 1995. Vuokratuotto verrattuna kiinteistön käypään arvoon on kohonnut kilpailukykyiselle tasolle. Vuokrataso sijainniltaan hyvissä kohteissa on nousussa. Yhtiön vuokratuotot 16,0 milj. mk pysyivät lähes edellisen vuoden tasolla ja olivat 60 % liikevaihdosta.

Interavantin omistamat kiinteistöt on tähän saakka arvostettu kirjanpidossa niiden hankintahintaan. Koska kiinteistöjen hinnat ovat merkittävästi alentuneet niiden hankinta-ajankohdan jälkeen, yhtiön hallitus päätti tilata ulkopuolisen asiantuntijan arvion Interavantin omistamista tiloista. Asiantuntemuksen ja luotettavuuden varmistamiseksi arvioijaksi valittiin alan markkinajohtaja. Arvion lähtökohtana oli kohteiden käyvän velattoman markkinahinnan selvittäminen. Kaikissa kohteissa suoritettiin katselmus, lukuunottamatta viime vuosien aikana hankittuja asunto-osakkeita, jotka jätettiin arvioinnin ulkopuolelle.

Kertomusvuoden tilinpäätökseen sisältyy käyttöomaisuuden kirjanpitoarvojen alentaminen 122,2 milj. mk:lla niiden tämän hetken käypiin markkina-arvoihin. Kirjauksesta aiheutuva oman pääoman vajeus ehdotetaan katettavaksi alentamalla yhtiön osakepääomaa ja osakkeitten nimellisarvoa 20 markasta 8 markkaan.

Arvonlennusten jälkeen yhtiön osakkeen taseesta laskettu arvo on 10,05 mk ja yhtiön omistamien kiinteistöjen keskimääräinen nettovuokratuotto tyhjätilat mukaan lukien on 10 % laskettuna uudesta kirjanpitoarvosta.

Arvonlennuksista huolimatta Interavantin omavaraisuusaste 65,9% on hyvä. Konsernin nettovelat

olivat tilikauden päättyessä 38,8 milj. mk (korolliset velat ./ likvidit varat).

Yhtiön hallitus ehdottaa 29. maaliskuuta kokoukselle varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiöjärjestyksen kokonaisuutena. Keskeiset muutokset ovat:

- yhtiö keskittyy kiinteistösijoittamiseen, jonka johdosta luovutaan arvopaperikaupasta ja sen seurauksena toimialapykälästä poistetaan arvopaperikauppa
- kiinteistöjen arvonalennukset toteutetaan osakepääomaa ja osakkeen nimellisarvoa alentamalla
- yhtiön tilikausi muutetaan kalenterivuodeksi
- yhtiöjärjestykseen lisätään lunastusvelvollisuuspykälä suojaamaan pienempien osakkeenomistajien asemaa sellaisessa tilanteessa, jossa yhden osakkeenomistajan osuus yhtiössä ylittää kolmanneksen.

Toimenpiteiden tavoitteena on antaa ulkopuolisille selkeä kuva yhtiön varallisuusasemasta ja sen tulosten tekokyvystä. Mainittujen toimenpiteiden ja elpyvien kiinteistömarkkinoiden avulla edellytykset yhtiön omistuksen kohottamiseksi ovat rohkaisevat.



HELSINGISSÄ MAALISKUUSSA 1996

KARI RUOHOMAA  
toimitusjohtaja

## KIINTEISTÖLIIKETOIMINTA

6

*Kiinteistöliiketoiminnan tavoitteena on yhtiön omistusravon kasvattaminen sijoittamalla yhtiön käytössä olevat pääomat keskimääräistä paremman kasvupotentiaalin omaaville alueille. Riskiä hajautetaan harjoittamalla liiketoimintaa valtakunnallisesti.*

### Teollisuuskiinteistö Sarankulma, Tampere



Sarankulmassa Tampereella on Interavanti Oy:n yksittäisistä kohteista suurin, omalla n. 31 000 m<sup>2</sup>:n tontilla sijaitseva v. 1977 valmistunut 6 000 krsm<sup>2</sup>:n teollisuuskiinteistö. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä

9 000 krsm<sup>2</sup>. Kiinteistö on kokonaan vuokrattu. Tiloista suurimman osan on vuokrannut lihajalostetehdas Yrjö Wigren Oy.

Tampereella on n. 15 % Interavanti Oy:n kiinteistökannasta.



### Tukkutori, Sörnäinen Helsinki

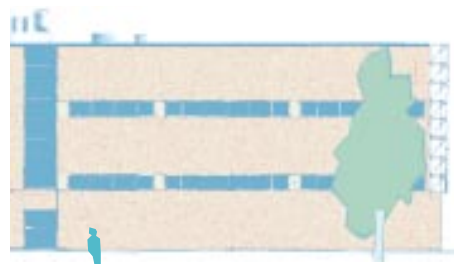


Helsingin Sörnäisissä sijaitsevasta Helsingin kaupungin vuokratontille v. 1988 valmistuneesta n. 10 000 krsm<sup>2</sup>:n teollisuusrakennuksesta on Interavanti Oy:llä 67 % eli 6 400 krsm<sup>2</sup>.

Rakennuksessa on 12 erillistä n. 800 m<sup>2</sup> tilaa kahdessa kerroksessa.

Jokaiselle huoneistolle on varattu oma n. 100 m<sup>2</sup>:n lastauslaituritila. Rakennuksessa on lisäksi kolme 2 000 kg:n tavarahissiä,

joista on käynti sekä lastauslaiturille että katutasosta pihalle. Kohteen vuokrausaste on 100 %. Pääkaupunkiseudulla sijaitsee kolmannes Interavantin omistamista tiloista.



## As Oy Savonlinna Kuvernööri, Savonlinna

Interavanti Oy:llä on Savonlinnassa 74 asuntoa. Asunnoista suurin osa on yksiöitä ja kaksioita keskustan alueella. Suurin osa asunnoista on yksittäisiä omistuksia eri taloyhtiöissä. Asunto Oy Savonlinnan Kuvernööri-nimisestä taloyhtiöstä Interavanti

omistaa 12 asuntoa ja kolme autotallia. Interavantilla ei ole enemmistöä yhdestäkään asuintaloyhtiöstä. Asuntojen osuus koko kiinteistökannasta on n. 7,6%. Asuntojen vuokrausaste on 100%.



## Teollisuuskiinteistö, Sopenkorpi Lahti

Sopenkorpi on teollisuusalue Lahdessa. Interavanti Oy omistaa alueella v. 1963 rakennetun teollisuuskiinteistön n. 5 800 krsm<sup>2</sup> omalla n. 6 000 m<sup>2</sup>:n tontilla. Käyttämätöntä rakennusoikeutta n. 5 000 krsm<sup>2</sup>.

Rakennuksessa toimii Vaasan Leipomot Oy:n leipomo.

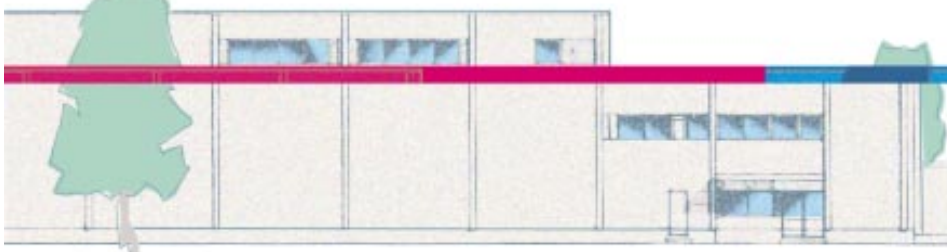
Lahden talousalueella sijaitsee 18 % Interavanti Oy:n omistamista tiloista.



## Teollisuuskiinteistö, Kuopio

Kuopion kaupungin n. 17 000 m<sup>2</sup>:n vuokratontille v. 1982 rakennettu n. 3 600 krsm<sup>2</sup>:n teollisuusrakennus on vuokrattu kokonaisuudessaan Measurex Roibox Oy -nimiselle

paperiteollisuuden prosessinojauslaitteita valmistavalle yritykselle. Rakennus on saneerattu v. 1995 hyvin edustavaan kuntoon.



## OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Interavanti Oy:n osakepääoma 230 000 000 markkaa jakautuu 11 500 000 nimellisarvoltaan 20 markan osakkeeseen. Joulukuussa 1995 yhtiö lunasti omia osakkeitaan 50 000 kappaletta, minkä jälkeen ulkona oleva osakemäärä on 11 450 000 kappaletta. Lunastus merkittiin kaupparekisteriin 27.12.1995.

Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake antaa yhden äänen.

### Suurimmat osakkeenomistajat 15.2.1996

	OSAKEMÄÄRÄ/KPL	OSUUS/%
Suomen Leipuriliitto ry	1 183 490	10,3
Huoneistokeskus Oy	907 025	7,9
Interbank Osakepankki	458 000	4,0
Merita Pankki Oy (hallintarek.)	394 520	3,4
Matti Raikkala	351 530	3,1
Tapiolan Leipomo Oy	300 280	2,6
Osinko-Ostos Oy	264 000	2,6
Kalevi Paakkinen	260 325	2,3
Teollisuusvakuutus Oy	238 000	2,1
Muut	7 092 830	61,7
<b>Yhteensä</b>	<b>11 450 000</b>	<b>100,0</b>

### Hallituksen ja johdon osakkeenomistus

Hallitus ja toimitusjohtaja omistivat osakkeita yhteensä 244 165 kappaletta, mikä vastaa n. 2,1 % osakkeista ja äänistä.

### Markkinapaikka

Interavanti Oy:n osakkeita on noteerattu Helsingin Arvopaperipörssin listalla 11.7.1988 alkaen. Yhtiön osakkeet siirrettiin arvo-osuusjärjestelmään lokakuussa 1994.

### Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

Katsauskauden aikana vaihdettiin osakkeita yhteensä 1 198 605 kpl (4 876 320) vaihtoarvoltaan 8,5 milj. mk (55,6 milj. mk). Vaihdon osuus ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärästä oli 10,4 % (42,4%). Tehdyissä kaupoissa ylimmillään kurssi oli tammikuussa 9,70 mk ja alimmillaan marraskuussa 4,30 mk. Interbank Osakepankista tuli vuoden 1995 alkupuolella yhtiön kolmanneksi suurin osakas. 20 suurimman osakkaan joukossa ei vuoden aikana tapahtunut muita merkittäviä muutoksia. Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 50 milj. mk.

OSAKKEEN KURSSIKEHITYS



Lähde: Startel, Infochart



## Osakkeenomistuksen jakautuminen 15.2.1996

OSAKKEIDEN MÄÄRÄ	OSAKKAITA	%	OSAKKEITA	%
1–100	62	5,41	4 656	0,04
101–1 000	438	38,22	220 910	1,93
1 001–10 000	518	45,20	1 735 749	15,16
10 001–100 000	110	9,60	3 214 230	28,07
100 001–	18	1,57	5 943 280	51,91
Osakkaita yhteensä	1 146			
Arvo-osuusjärjestelmään liittämättömät			331 175	2,89
Yhteensä			11 450 000	100,00

## Omistajaryhmät 15.2.1996

	KPL	%	KPL	%
Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	959	83,83	4 247 185	37,09
Yritykset	161	14,07	4 038 085	35,27
Voittoa tavoittelemattomat	10	0,87	1 283 135	11,21
Julkisyhteisöt	2	0,17	28 000	0,24
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	10	0,87	1 121 250	9,79
Hallintarekisteröidyt omistukset	2	0,17	398 520	3,48
Ulkomaiset omistajat	2	0,17	2 650	0,01
Arvo-osuusjärjestelmään liittämättömät			331 175	2,89
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä			11 450 000	100,00

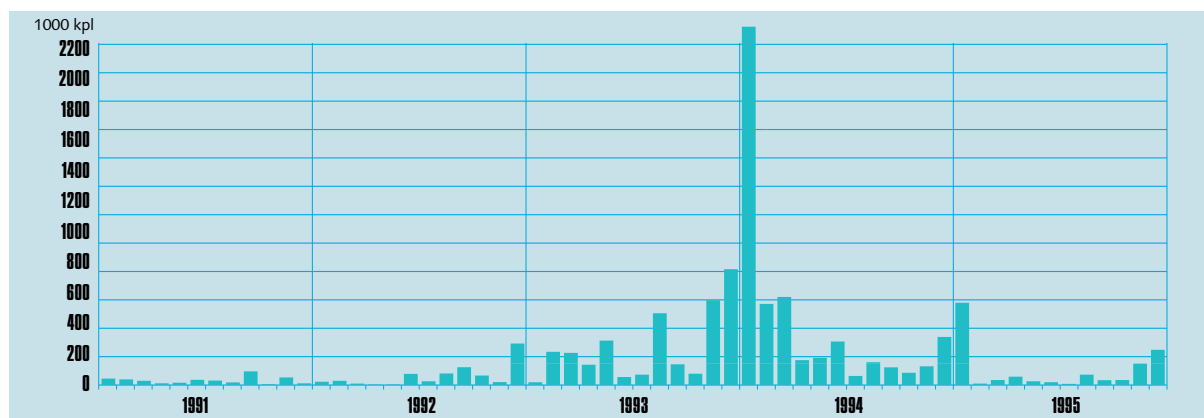
## Osakepääoman korotukset

Interavanti Oy:n osakepääoman kehitys perustavasta yhtiökokouksesta 15.8.1987 alkaen, Mmk

MERKINTÄAIKA	KOROTUS	EMISSIONVOITTO	UUSI OSAKEPÄÄOMA
29.1.88 yleisöanti	22	0,35	32
17.3.88 yleisöanti	68	6,8	100
22.6.88 yleisöanti	100	25,0	200
3.3.89 rahastoanti	30	–	–

Interavanti Oy:llä ei ole liikkeeseenlaskettuja vaihtovelkakirja- tai optiolainoja eikä hallitukselle ole myönnetty valtuuksia em. lainojen ottamisesta eikä osakeanneista.

## OSAKKEEN KUUKAUSIVAIHTO



# INTERAVANTI-KONSERNIN TUNNUSLUVUT 1991 - 1995

10

## LIIKETOIMINTA

		1995	1994	1993	1992	1991
Liikevaihto	Mmk	<b>27,6</b>	23,3	19,2	36,9	72,0
Käyttökate	Mmk	<b>7,1</b>	7,5	10,1	16,3	20,0
% liikevaihdosta	%	<b>25,7</b>	32,2	52,6	44,2	27,8
Liikevoitto	Mmk	<b>2,8</b>	3,4	6,0	12,5	16,2
% liikevaihdosta	%	<b>10,1</b>	14,6	31,3	33,9	22,5
Tulos ennen satunnaiseriä	Mmk	<b>-0,3</b>	4,3	-1,9	-2,4	3,4
% liikevaihdosta	%	<b>-1,1</b>	18,5	-9,9	-6,5	4,7
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	Mmk	<b>-122,5</b>	4,3	-1,9	-2,4	3,4
% liikevaihdosta	%	<b>-430,4</b>	21,5	-14,6	-9,8	2,1
Bruttoinvestoinnit	Mmk	<b>5,5</b>	7,1	4,8	3,4	6,9
Nettoinvestoinnit	Mmk	<b>4,7</b>	6,3	4,8	3,4	2,8
Henkilöstö		<b>2</b>	2	2	2	2
Oman pääoman tuotto (ROE)	%	<b>0,2</b>	1,9	neg	neg	1,1
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	%	<b>2,4</b>	3,4	2,9	5,4	6,1

## TALOUDELLINEN ASEMA

Taseen loppusumma	Mmk	<b>193,3</b>	318,9	324,1	329,3	334,0
Korollinen vieras pääoma	Mmk	<b>63,0</b>	67,4	81,3	84,0	82,6
Osakepääoma	Mmk	<b>230,0</b>	230,0	230,0	230,0	230,0
Oma pääoma	Mmk	<b>115,1</b>	234,0	227,3	234,0	233,0
Omavaraisuusaste	%	<b>65,9</b>	77,9	74,2	73,5	73,4
Velkaantumisaste	%	<b>37,2</b>	18,0	18,9	17,1	19,1
Osingonjako	Mmk	<b>- *</b>	-	-	-	5,75

## OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT

Tulos / osake	mk	<b>0,04</b>	0,43	-0,19	-0,31	0,27
Oma pääoma / osake	mk	<b>10,05</b>	20,35	19,85	19,90	20,30
P/E-luku		<b>-</b>	21,9	-	-	29,3
Osakekannan markkina-arvo	Mmk	<b>50,0</b>	108,1	97,7	65,6	90,8
Osakkeiden						
vaihdon arvo	Mmk	<b>8,5</b>	55,6	20,3	4,4	4,3
vaihdon määrä	Tkpl	<b>1 198</b>	4 876	2 958	693	384
osuus osakkeiden kokonaismäärästä	%	<b>10,4</b>	42,4	25,7	6,0	3,3
Osakkeiden kurssikehitys						
ylin	mk	<b>9,70</b>	14,10	9,00	9,50	14,00
alin	mk	<b>4,30</b>	7,70	4,80	5,00	7,70
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä	Tkpl	<b>11 450</b>	11 500	11 500	11 500	11 500

\* Hallituksen esitys

## Tunnuslukujen laskentaperusteet:

### 1. OMAN PÄÄOMAN TUOTTO%(ROE)

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

### 2. SIOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO%(ROI)

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

### 3. OMAVARAISUUSASTE%

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

### 4. TULOS/OSAKE (MK)

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

### 5. OMA PÄÄOMA/OSAKE (MK)

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

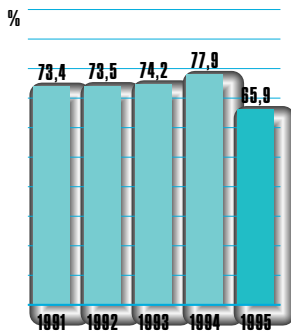
### 6. P/E-LUKU

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

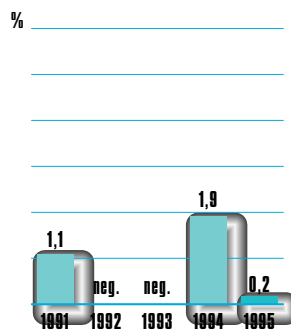
### 7. VELKAANTUMISASTE

$$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} - \text{varaukset}}$$

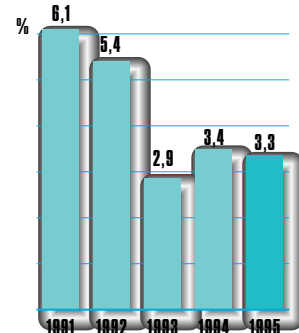
OMAVARAIUSASTE



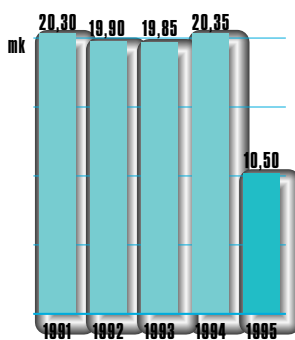
OMAN PÄÄOMAN TUOTTO



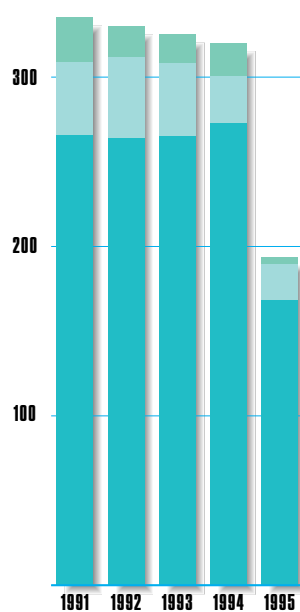
SIOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO



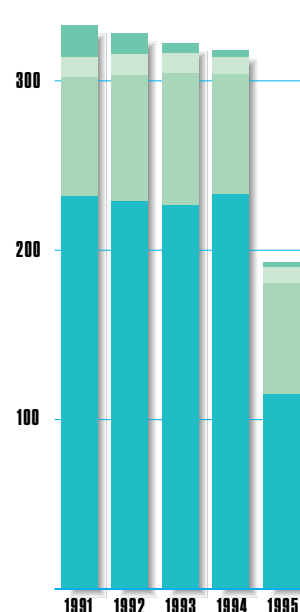
OMA PÄÄOMA/OSAKE



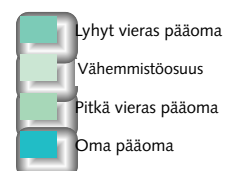
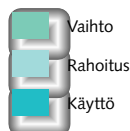
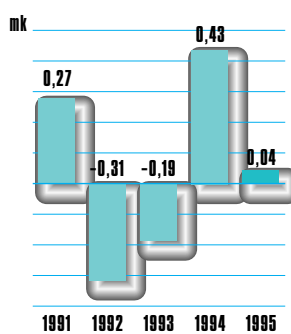
TASE VASTAAVAA, Mmk



TASE VASTATTAVAA, Mmk



TULOS/OSAKE



### Liikevaihto ja tulos

Konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto oli 27,6 milj. mk (23,3 milj. mk), josta vuokratuottojen osuus oli 16,0 milj. mk (16,6 milj. mk). Arvopaperikaupan ja palkkioiden osuus liikevaihdosta oli 11,7 milj. mk (6,7 milj. mk). Vuokraustoiminnan luottotappiot olivat 0,5 milj. mk (1,1 milj. mk). Käyttökate oli 7,1 milj. mk (7,5 milj. mk) ja liikevoitto 2,8 milj. mk (3,4 milj. mk) sekä tulos ennen satunnaiseriä -0,3 milj. mk (4,3 milj. mk). Käyttöomaisuudesta tehtyjen ylimääräisten 122,2 milj. mk poistojen jälkeen konsernituloslaskelma osoittaa tappiota 118,8 milj. mk (edellisen vuoden voitto 5,0 milj. mk). Omaisuuden arvostusperusteitten muutosta on selvitetty yksityiskohteisemmin myöhemmin tässä kertomuksessa kohdassa omaisuuden arvostus.

Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy valuuttaluoton konvertoinnista osittaiseksi markkaluotoksi (50%) aiheutuneita kurssivoittoja 2,0 milj. mk sekä dollarimääräisistä talletuksista aiheutuneita kurssitappioita 1,4 milj. mk.

Konsernitaseen loppusumma on 193,3 milj. mk (318,9 milj. mk).

Konsernin pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta 66,2 milj. mk (70,5 milj. mk), noin puolet on marka- ja puolet valuuttamääräisiä. Valuuttamääräinen osa on suojattu osin terminoimalla, osin valuuttatalletuksin.

Konsernin omavaraisuusaste on 65,9 % (77,9%) ja korollinen nettovelka on 38,8 milj. mk. (39,3 milj. mk).

### Kiinteistökanta

Toimintavuoden päättyessä Interavanti Oy:n kiinteistökanta koostui 29 paikkakunnalla sijaitsevista teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista, yhteensä 61 348 m<sup>2</sup>. Suurin osa, n. 61,7 % on varasto- ja teollisuustiloja, toimistotiloja on 6,8 %, liiketiloja 23,9 % ja asuntoja 7,6 %. Em. tiloihin sisältyy yhteisomistukset Suomen Leipuriliitto ry:n, Laravest Oy:n, Musette Oy:n ja Solventor-Invest Oy:n kanssa. Kohteet sijaitsevat n. 150 eri osoitteessa pääasiassa Tampere-Savonlinna akselin eteläpuolella. Kolmasosa tiloista sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Tampereelle ja Turkuun yhdessä sijoittuu viidennes tilakannasta.

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 90,3 %. Varasto- ja teollisuustilojen vuokrausaste oli 94,5 %, toimistotilojen 60,9 %, liiketilojen 86,7 % ja asuntojen 100 %. Koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuotto on 10,0 %. Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto on arvonlennusten jälkeen 11,4 %. Varasto- ja teollisuustilojen nettotuotto on 13,7 %, toimistotilojen 9,8 % ja liiketilojen 13,2 %. Asuntojen, joista ei ole tehty ylimääräisiä poistoja, keskimääräinen nettotuotto on 6,0 %. Nettotuottoa laskettaessa arvoihin sisältyy mahdollinen maapohjan arvo. Tilojen kirjanpidollinen keskiahankintahinta arvonlennusten jälkeen on 2 156 mk/m<sup>2</sup> (3 930 mk/m<sup>2</sup>).

### Omaisuuden arvostus

Interavanti Oy:n kiinteistökannasta, lukuunottamatta asuinhuoneistoja, on teetetty vuoden 1995 lopulla puolueeton ulkopuolisen asiantuntijan arvio. Arvion tulos oli yllättävä. Aikaisemmin tehdyissä yhtiön omissa arvioissa, jotka ovat perustuneet kaavamaiseen STM:n vakuutusyhtiöille laatimaan arviointimalliin ja sen tuottovaatimuksiin, eivät yliarvot ole olleet niin huomattavia, että ne olisivat aiheuttaneet toimenpiteitä.

Vaikka kysymys onkin arviosta, hallitus ei pidä järkevänä spekuloida niillä toimenpiteillä, joihin arvio antaa aiheutta, vaan on päättänyt suorittaa arvion edellyttämän alaskirjauksen täysimääräisenä tämän hetken käypiin markkina-arvoihin. Käyttämättömälle rakennusoikeudelle ei ole laskettu arvoa.

Osakkuusyhtiö InterGlobia Oy:n tilinpäätös osoittaa ennakkotietojen mukaan n. 30 milj. mk tappiota vuodelta 1995. Tappio muodostuu kiinteistöjen arvonlennuksista. Interavanti Oy on tämän vuoksi tehnyt InterGlobia Oy:n osakkeista 10 milj. mk arvonlennuksen.

Omistusosuus InterGlobia Oy:ssä on 25 %. Vaihto-omaisuuteen sisällyneet InterGlobian osakkeet on siirretty käyttöomaisuuteen. Vaihto-omaisuuteen sisältyy tämän jälkeen vain julkisesti noteerattujen yhtiöiden osakkeita.

## Osakkeiden lukumäärä

Yhtiö on tilikauden aikana lunastanut osakkeenomistajan tarjouksesta 50 000 kpl omia osakkeitaan yhtiöjärjestyksen mukaisesti vapaalla omalla pääomalla osakepääomaa alentamatta. Osakkeiden lunastushinta oli 4,80 mk/kpl, yhteensä 240 000 mk.

Lunastuksen jälkeen Interavanti Oy:n liikkeellä olevien osakkeiden lukumäärä on 11 450 000 kpl.

## Investoinnit

Interavantia kiinnostavien liiketilojen tarjonta on ollut tilivuonna vähäistä, eikä niitä ole tilivuoden aikana hankittu lisää. Asuntokauppa on ollut vilkkaampaa. Tilivuoden aikana ostettiin yksitoista asuntoa, yhteensä 2,83 milj. mk ja 694 m<sup>2</sup>. Tilivuoden aikana hankittujen asuntojen nettotuotto on 8,3 - 10,3%.

Tilivuoden aikana myytiin osuus (50 %) yhdestä yhteisomistuksessa olleesta 43,5 m<sup>2</sup>:n asunnosta sekä yksi 600 m<sup>2</sup>:n teollisuushalli.

## Yrityksen johto ja tilintarkastajat

Interavanti Oy:n hallitukseen kuuluivat varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka Olli Kuhta puheenjohtajana sekä jäsenenä Kari Karvonen, Tapani Salomaa ja Raimo Arvola. Yhtiökokouksen 25.4.1995 jälkeen on hallitukseen kuulunut Olli Kuhta puheenjohtajana sekä jäsenenä Raimo Arvola, Simo Rajakallio, Tapani Salomaa sekä Kari Ruohomaa.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Raimo Arvola 30.4.1995 saakka ja 1.5.1995 lukien Kari Ruohomaa.

Varsinaisena tilintarkastajana on toiminut Johanna Perälä, KHT sekä varatilintarkastajana KHT- Yhteisö SVH Coopers & Lybrand Oy.

## Henkilöstö ja palkat

Emoyhtiön palveluksessa on ollut vakituisesti kaksi henkilöä ja tilapäisesti yksi henkilö. Maksetut palkat tilivuonna olivat 832 863,00 mk, josta toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksettiin 531 318,00 mk. Konsernin maksetut palkat olivat yhteensä 834 863,00 mk.

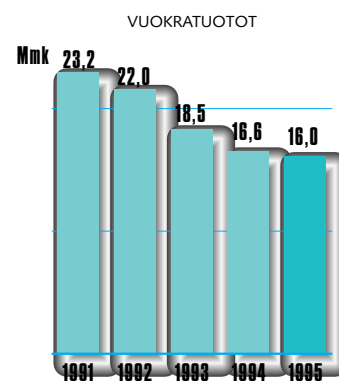
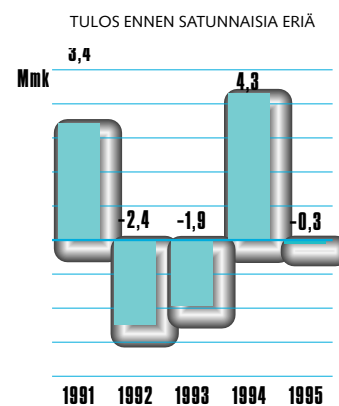
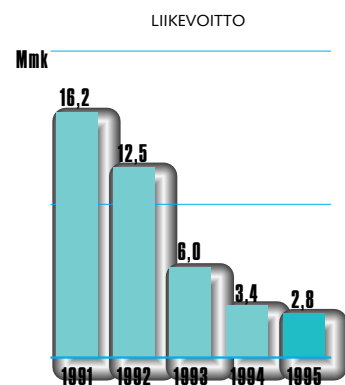
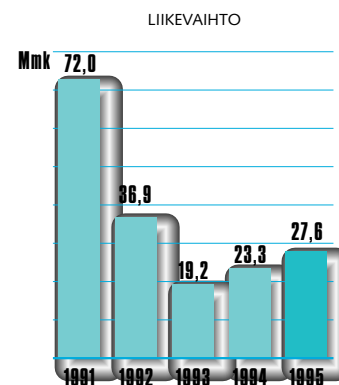
## Näkymät vuodelle 1996

Teollisuus- ja varastotilojen kysyntä vilkastui syyskesällä 1995 ja vuokrausaste parani 6 %-yksikköä vuoden loppua kohden. Vuoden vaihteen lähestyessä kysyntä vaimeni, mutta näkymät vuodelle 1996 ovat paremmat kuin moneen vuoteen.

Vuokratuottojen määrän ennakoidaan pysyvän samalla tasolla kuin päättyneenäkin tilikautena.

Kohteiden parantuneet realisointimahdollisuudet luovat paremmat toimitaedlytykset kiinteistömarkkinoilla ja enemmän liikkumatilaa kaupankäynnille alkaneena vuotena.

Rahoituskuluissa ei alkaneena vuonna tapahtune merkittäviä muutoksia. Interavanti Oy:n maksuvalmiuden ennakoidaan säilyvän edelleen hyvänä. Vuodelle 1996 budjetoitu tulos on positiivinen.



**RAHOITUSLASKELMAT**

1000 mk

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.1996	1.1.1995	1.1.1996	1.1.1995
Liiketoiminta				
Tulorahoitus				
Käyttökate	7 094	7 509	6 669	6 997
Rahoitustuotot ja -kulut	-5 543	-4 550	-5 459	-4 424
Satunnaiset erät	-1 293	0	-1 293	0
Verot	+576	+417	0	+579
	+834	+3 376	-83	+3 152
Käyttöpääoman muutos				
Vaihto-omaisuus, lisäys(-)/vähennys(+)	-1 196	-2 308	-1 196	-2 308
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys(-)/vähennys(+)	+1 068	+1 612	+997	+1 602
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+)/vähennys(-)	-28	-321	+83	-222
	-156	-1 017	-116	-928
Liiketoiminnan kassavirta	678	2 359	-199	2 224
Investoinnit				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	5 510	7 118	7 092	7 118
Käyttöomaisuuden myyntitulot	815	834	805	834
	-4 695	-6 284	-6 287	-6 284
Kassavirta ennen rahoitusta	-4 017	-3 925	-6 486	-4 060
Rahoitus				
Pitkäaikaisten saamisten lisäys(-)/vähennys(+)	+1 437	-2 380	+2 998	-2 486
Pitkäaikaisten velkojen lisäys(+)	+1 212	+4 209	+1 296	+3 885
Pitkäaikaisten velkojen vähennys(-) *)	-3 015	-6 498	-2 228	-6 000
Lyhytaikaisten lainojen lisäys(+)/vähennys(-)	-1 143	-1 966	-1 143	-1 797
Lunastamattomat osingot	+87	0	+87	0
Omien osakkeiden lunastus	-240	0	-240	0
	-1 662	-6 635	+770	-6 398
Laskelman mukainen likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-)	-5 679	-10 560	-5 716	-10 458
Taseen mukainen likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-)**)	-5 679	-10 560	-5 716	-10 458

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

\*\*\*) Lyhytaikaiset sijoitukset on huomioitu likvidien varojen muutoksessa.

TULOSLASKELMAT

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
1000 mk	2.1.95-1.1.96	2.1.94-1.1.95	2.1.95-1.1.96	2.1.94-1.1.95
Liikevaihto	27 647	23 281	26 629	22 086
Kulut				
Ostot	12 793	9 363	12 793	9 364
Henkilöstökulut	975	949	973	949
Vuokrat	4 024	3 935	4 773	4 714
Muut kulut	4 110	3 833	2 769	2 370
Varaston muutos	-1 349	-2 308	-1 348	-2 308
	20 553	15 772	19 960	15 089
Käyttökate	7 094	7 509	6 669	6 997
Poistot				
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	-4 306	-4 108	-2 103	-1 840
Liikevoitto	2 788	3 401	4 566	5 157
Rahoitustuotot ja kulut				
Muut rahoitustuotot	1 279	1 770	1 507	2 031
Kurssivoitot	2 045	5 433	2 035	5 433
Korkokulut	-4 666	-5 886	-4 799	-6 004
Kurssitappiot	-1 399	-178	-1 399	-178
Muut rahoituskulut	-335	-273	-335	-272
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	0	+17	-	-
	-3 076	+883	-2 991	+1 010
Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	-288	4 284	1 575	6 167
Satunnaiset tuotot ja kulut				
Satunnaiset kulut	-122 235	0	-126 952	0
Tulos ennen varauksia ja veroja	-122 523	4 284	-125 377	6 167
Poistoeron lisäys(-)/vähennys(+)			+6 262	-1 357
Verot				
Aikaisemmilta tilikausilta	0	+756	0	+579
Laskennallisen verovelan muutos	+576	-339	0	0
Tulos ennen vähemmistön osuutta	-121 947	4 701	-119 115	5 389
Vähemmistön osuus	3 153	250		
Tilikauden tulos	-118 794	4 951	-119 115	5 389

**TASEET**

	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.1996	1.1.1995	1.1.1996	1.1.1995
1000 mk				
Vastaavaa				
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	2 215	3 013	2 129	1 754
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	4 312	9 502	2 415	6 949
Rakennukset ja rakennelmat	62 008	100 448	29 255	42 272
Koneet ja kalusto	1 562	1 758	583	469
	67 882	111 708	32 253	49 690
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkävaikutteiset sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet	-	-	29 949	60 019
Osakkuusyhtiöosakkeet	24 325	46 739	24 325	46 722
Muut osakkeet ja osuudet	70 435	106 459	67 963	103 833
Lainasaamiset	2 949	4 386	5 471	8 469
	97 709	157 584	127 708	219 043
Vaihto- ja rahoitusomaisuus				
Vaihto-omaisuus				
Osakkeet ja osuudet	3 971	18 851	3 971	18 851
Saamiset				
Myyntisaamiset	681	730	681	730
Lainasaamiset	108	269	108	269
Siirtosaamiset	531	1 366	230	1 018
	1 320	2 365	1 019	2 017
Lyhytaikaiset sijoitukset	16 710	23 070	16 189	23 070
Rahat ja pankkisaamiset	3 517	2 261	3 369	2 203
Vastaavaa yhteensä	193 324	318 852	186 638	316 628



	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
1000 mk	1.1.1996	1.1.1995	1.1.1996	1.1.1995
Vastattavaa				
Oma pääoma				
Sidottu				
Osakepääoma	230 000	230 000	230 000	230 000
Vapaa				
Edellisen tilikauden voittovarot	3 878	-919	4 295	-940
Tilikauden tulos	-118 794	4 951	-119 115	5 389
	-114 916	4 032	-114 820	4 449
Vähemmistöosuus	9 433	10 583		
Varaukset				
Kertynyt poistoero	-	-	0	6 262
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	61 534	66 011	61 166	65 432
Saadut ennakot	3 440	3 870	3 440	3 870
Muut pitkäaikaiset velat	1 212	0	4 283	2 987
Laskennallinen verovelka	0	576	-	-
	66 186	70 457	68 889	72 289
Lyhytaikainen				
Saadut ennakot	882	815	882	815
Siirtovelat	1 471	1 554	1 419	1 402
Muut lyhytaikaiset velat	268	1 411	268	1 411
	2 621	3 780	2 569	3 628
Vastattavaa yhteensä	193 324	318 852	186 638	316 628

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

### Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen kuuluvat emoyhtiö Interavanti Oy ja kaikki ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö suoraan tai välillisesti omistaa yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä.

### Osakkuusyhtiöt

Koska kaikki osakkuusyhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä, konsernitilinpäätökseen ei ole sisällytetty näiden tuloksia eikä osuutta omista pääomista. Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden menot katetaan vuosittain vastikkeilla, eikä niiden tulos siten ole merkittävä.

Liitetiedoissa on esitetty osakkuusyhtiöiden omistusosuudet sekä kirjanpitoarvot.

### Sisäiset liiketapahtumat

Konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset ja velat on eliminoitu taseiden yhdistelyn yhteydessä.

### Keskinäinen osakkeenomistus

Konserniyhtiöiden keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää.

Tytäryhtiöiden osakkeista oman pääoman yli maksettu hinta on kohdistettu tytäryhtiön omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöosakkeisiin. Nyt päättyneellä tilikaudella tehdyllä yrittäjäkaupalla hankittiin enemmistö Oy Nordic Foxes Ab:stä ja Old Foxes Oy:stä, jotka muodostavat alakonsernin. Kaupan yhteydessä syntynyt eliminoitiero eli konsernireservi on kohdistettu Old Foxes Oy:n omistamille kiinteistöosakkeille.

### Vapaaehtoisten varausten siirto omaan pääomaan

Taseessa on vapaaehtoiset varaukset jaettu laskennalliseen verovelkaan ja omaan pääomaan. Laskennallinen verovelka ja sen muutos ilmoitetaan omana eränään.

### Vähemmistöosuus

Vähemmistöosuus on erotettu konsernin omasta pääomasta, vapaaehtoisista varauksista ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

### Ulkomaanrahan määräraisten erien käsittely

Ulkomaanrahan määräraiset saamiset ja velat on muutettu markoiksi Suomen Pankin tilinpäätöspäivänä noteeraamaan keskipäivän ja kurssierot esitetään rahoitustuotoissa ja -kuluissa.

Valuuttaluottoon kohdistuvasta termiinisopimuksesta aiheutuneella tilinpäätöspäivän ja eräpäivän välisellä kurssierolla on korjattu vastaavaa suojattavan erän kurssiero.

### Vaihto-omaisuus

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

Tilikauden aikana on vaihto-omaisuudessa olleet 2 916 000 InterGlobia Oy:n osaketta siirretty käyttöomaisuuteen. Siirtoa ei ole kirjattu tuloslaskelman kautta. Tämän johdosta eivät varaston muutokset tuloslaskelmassa ja taseessa vastaa toisiaan.

### Käyttöomaisuus ja poistoperiaatteet

Interavanti Oy:n ja sen tytäryhtiöiden kuluva käyttöomaisuuden suunnitelman mukaisten poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina alkuperäisestä hankintahinnasta taloudellisen käyttöajan perusteella.

Käyttöomaisuuteen kohdistettu konserniliikearvo poistetaan konsernitilinpäätöksessä samaa poistoprosenttia käyttäen kuin ko. käyttöomaisuuserissä käytetään.

Emoyhtiön ja konsernin omistamasta käyttöomaisuudesta on tilikaudella tehty ylimääräinen arvonalennuspoisto poistosuunnitelman mukaisten poistojen kirjaamisen jälkeen. Ylimääräinen poisto perustuu ulkopuolisen asiantuntijan antamiin arvioihin ko. käyttöomaisuuserien käyvistä arvoista.

Rakennukset ja rakennelmat	10–40 vuotta
Kiinteistökalusto	10 vuotta
Koneet ja kalusto	5 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot	5–10 vuotta

Seuraavina vuosina poisto tehdään suhteutettuna uusiin tasearvoihin.

### Lyhytaikaiset sijoitukset

Likvidien varojen lyhytaikaiset sijoitukset valuuttatalletuksiin on taseessa esitetty omana eränään nimikkeellä lyhytaikaiset sijoitukset. Talletukset on arvostettu tilinpäätöspäivän Suomen Pankin keskipäivän.

## Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

### LIKEVAIHTO

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Arvopaperimyynti ja palkkiot	11 665	6 713	11 681	6 847
Vuokratuotot	15 982	16 568	14 948	15 239
	<b>27 647</b>	<b>23 281</b>	<b>26 629</b>	<b>22 086</b>

### HENKILÖSTÖKULUT

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
Palkat	759	736	757	736
Eläkekulut	122	120	122	120
Muut henkilösivukulut	94	93	94	93
Luontoisedut	42	–	42	–
	<b>1 017</b>	<b>949</b>	<b>1 015</b>	<b>949</b>

Henkilökunnan eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin.

### SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT

Satunnaisiin kuluihin on kirjattu arvonalennuksia kiinteistöistä, kiinteistöosakkeista sekä muista osakkeista yhteensä 124,9 milj. mk, vastaava luku konsernissa on 120,2 milj. mk. Arvonalennusten määrä perustuu ulkopuolisen asiantuntijan tekemään arvioon kohteiden käyvästä arvosta. Erään on tilikaudella kirjattu myös kiinteistön ja osakehuoneiston myynnistä syntynyt tappio sekä luottotappio lainasaatavasta.

### KONSERNIN SISÄISET

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.1996	1.1.1995	1.1.1996	1.1.1995
Korkotuotot ja –kulut				
Saadut korot			257	275
Maksetut korot			171	188
Saamiset ja velat				
Lainasaamiset			2 522	4 082
Muut pitkäaikaiset velat			3 071	2 987
Siirtovelat			15	54

### VIERAS PÄÄOMA

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.1996	1.1.1995	1.1.1996	1.1.1995
Velat, jotka eräänntyvät viiden vuoden tai sitä pidemmän ajan kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	–	45 803	–	45 803
Saadut ennakot	1 290	1 720	1 290	1 720

## TILIKAUDEN POISTOT

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.1996	1.1.1995	1.1.1996	1.1.1995
Suunnitelman mukaan				
Muut pitkävaikutteiset menot	607	422	578	387
Rakennukset ja rakennelmat	3 209	3 183	1 388	1 294
Koneet ja kalusto	490	503	135	158
	<b>4 306</b>	<b>4 108</b>	<b>2 102</b>	<b>1 840</b>
Tilikauden poistoeron muutos				
Rakennukset ja rakennelmat			-1 042	-1 405
Koneet ja kalusto			-30	+ 48
Satunnaisiin eriin kirjatun ylimääräisen poiston oikaisu				
			7 334	
Tuloslaskelman poistoero			6 262	- 1 357

## KÄYTTÖOMAISUUS JA MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT, MUUTOKSET

1000 mk	HANKINTA- MENO 2.1.1995	LISÄYKSET 2.1.1995– 1.1.1996	VÄHENNYKSET 2.1.1995– 1.1.1996	HANKINTA- MENO 1.1.1996	KERT. POISTOT 1.1.1996	KIRJAN- PITOARVO 1.1.1996
KONSERNI						
Muut pitkävaikutteiset menot	4 881	961	–	5 842	3 627	2 215
Maa- ja vesialueet	9 502	–	–	9 502	5 190	4 312
Rakennukset ja rakennelmat	119 044	–	1 590	117 454	55 446	62 008
Koneet ja kalusto	5 045	376	79	5 342	3 780	1 562
EMOYHTIÖ						
Muut pitkävaikutteiset menot	3 471	953	–	4 424	2 295	2 129
Maa- ja vesialueet	6 948	–	–	6 948	4 534	2 415
Rakennukset ja rakennelmat	50 020	–	1 590	48 430	19 175	29 255
Koneet ja kalusto	1 606	328	79	1 855	1 272	583

## VASTUUSITOUMUKSET

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.1996	1.1.1995	1.1.1996	1.1.1995
Annetut pantit ja kiinnitykset				
Pantit				
Omat sitoumukset	21 206 *)	39 255	21 206*)	39 255
Kiinnitykset				
Omat sitoumukset	48 037	48 037	48 037	48 037
	<b>69 243</b>	<b>87 292</b>	<b>69 243</b>	<b>87 292</b>
Velan määrä	61 166	65 433	61 166	65 433

\*) Pantit on esitetty alennetulla arvolla.

## VEROTUSARVOT

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.1996	1.1.1995	1.1.1996	1.1.1995
Maa-alueet	2 582	2 299	1 153	929
Rakennukset	34 852	37 564	13 582	15 169
Osakkeet ja osuudet	102 712	137 367	124 809	158 558

Mikäli verotusarvo ei ole ollut käytettävissä on käytetty kirjanpitoarvoa.

## OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

1000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1.1.1996	1.1.1995	1.1.1996	1.1.1995
<b>Osakepääoma</b>				
Sidottu				
Ulkona olevat osakkeet tilikauden lopussa	229 000	230 000	229 000	230 000
Lunastettu yhtiölle	1 000	0	1 000	0
Osakepääoma yhteensä	230 000	230 000	230 000	230 000
<b>Vararahasto</b>				
Tilikauden alussa	0	905	0	905
Katettu tilikauden tappio	0	-905	0	-905
Sidottu yhteensä	230 000	230 000	230 000	230 000
<b>Vapaa</b>				
Edellisten tilikausien voittovarot				
Tilikauden alussa	+4 032	-1 831	4 448	-1 852
Katettu vararahastosta		+905		+905
Lunastamattomat osingot	+86	+7	+86	+7
Lunastettu omia osakkeita	-240	0	-240	0
	3 878	-919	4 295	-940
Tilikauden tulos	-118 794	4 951	-119 114	+5 388
	-114 916	4 032	-114 819	+4 448
<b>Oma pääoma yhteensä</b>	<b>115 084</b>	<b>234 032</b>	<b>115 180</b>	<b>234 448</b>

## Osakkeet ja osakkuudet

TYTÄRYHTIÖT	OMISTUSOSUUS/	KP.ARVO	Kirkkokankaan Liiketalo Oy, Ruovesi	OMISTUSOSUUS/	KP.ARVO
	ÄÄNIVALTA %	1000 mk		ÄÄNIVALTA %	1000 mk
Ki Oy Kotkyläntie 3, Espoo	100/100	2 743	Ki Oy Kutola, Turku	42,7/42,7	900
Ki Oy Kirkkojärven Liiketalo, Espoo	100/100	4 856	Ki Oy Itä-Aukio, Lahti	35,7/35,7	150
Ki Oy Knaapinkulma, Tuusula	100/100	280	Ki Oy Itä-Aukio, Lahti	29,6/29,6	900
Ki Oy Vanha talvitie 8, Hki	66,75/66,75	14 000	Ki Oy Savonlinnan Kaartilantie, SLN	47,5/47,5	550
Ki Oy Meriniitty, Salo	100/100	1 884	Ki Oy Hiekkakiventie 7, Helsinki	20,9/20,9	2 000
Ki Oy Lare, Sipoo	100/100	334	As Oy Tiiranhovi, Kustavi	22,6/22,6	728
Ki Oy Hämeenkylläntie 51, Vantaa	100/100	737	As Oy Lahden Harjukatu 16, Lahti	35,5/35,5	120
Ki Oy Multitori, Tampere	74,07/74,07	1 800	Ki Oy Rakokivi, Nastola	21/21	700
Ki Oy Ruolantori	70/70	1 951	As Oy Savonlinnan Kuvernööri, SLN	28,9/28,9	4 772
Aladdin Oy, Helsinki	100/100	0	As Oy Tallisaari, Savonlinna	25/25	559
TSI-Halli Ky, Rauma	100/100	150	As Oy Savonlinnan Neitsytkatu 1, SLN	30,5/30,5	660
Helsingin Nipo-Kiinteistöinvest Oy	100/100	15	AS Oy Kaskelanpolku, Vantaa	25/25	686
Oy Nordic Foxes Ab, Helsinki	69,37/69,37	383			
Old Foxes Oy, Helsinki	51,5/61,79	816	<b>YHTIÖT, JOISSA KONSERNILLA MERKITTÄVÄ OMISTUSOSUUS</b>		
			InterGlobia Oy	25,19/9,75	23 579
<b>OSAKKUUSYHTIÖT</b>			<b>MUUT OSAKKEET JA OSUUDET</b>		
Ki Oy Hollolan Kotikeskus, Hollola	50/50	2 500	Suomen Osakekeskusrekisteri Osuuskunta		280
Ki Oy Nummela Onnikka, Nummela	23,7/23,7	2 200	Helsingin Arvopaperipörssi Oy		150
Espoon torin Pysäköintitalo, Espoo	28,9/28,9	4 000	Kiinteistö- ja asunto-osakkeita		
Ki Oy Tietokartano, Tampere	21/21	1 000	yhteensä 89 yhtiössä, omistus alle 20 %		46 347
Ki Oy Opintie 6, Lappeenranta	30,9/30,9	600	Muut osakkeet		79
Pakilan Liiketalo Oy, Helsinki	37/37	1 300			

---

## HALLITUKSEN EHDOTUS YHTIÖN VOITTOVAROJEN KÄYTÖSTÄ

Tilinpäätös osoittaa tappiota	119 114 912,85 mk
Vapaan oman pääoman vajeus on	114 819 731,57 mk
Hallitus ehdottaa, että	
- osakepääomaa alennetaan	138 000 000,00 mk
alentamalla nimellisarvoa 20 mk:sta 8 mk:aan	
- tästä käytetään tappion kattamiseen	114 819 731,57 mk
- vararahastoon kirjataan	23 180 268,43 mk
- osinkoa ei jaeta.	

Konsernitilinpäätöksen osoittama vapaan pääoman vajeus on 114 916 000,00 mk.

Emoyhtiön osakepääoma on alentamisen jälkeen 92 000 000,00 mk.

HELSINGISSÄ 1. MAALISKUUTA 1996

OLLI KUHTA                      RAIMO ARVOLA                      SIMO RAJAKALLIO  
puheenjohtaja

TAPANI SALOMAA                      KARI RUOHOMAA  
toimitusjohtaja

---

## TILINTARKASTUSKERTOMUS

### INTERAVANTI OY:N OSAKKEENOMISTAJILLE

Olen tarkastanut Interavanti Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 2.1.1995 –1.1.1996. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamani tarkastuksen perusteella annan lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

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

Lausuntonani esitän, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltani tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen mukaisen vapaan oman pääoman käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Olen tutustunut tilikauden aikana julkistettuun osavuosisikatsukseen. Käsitkseni mukaan osavuosisikatsaus on laadittu niitä koskevien säännösten mukaisesti.

HELSINGISSÄ 5. MAALISKUUTA 1996

JOHANNA PERÄLÄ, KHT

INTERAVANTI OY

Mäntytie 13 C 17

00270 HELSINKI

Puhelin (90) 477 1133

Telekopio (90) 477 1140

