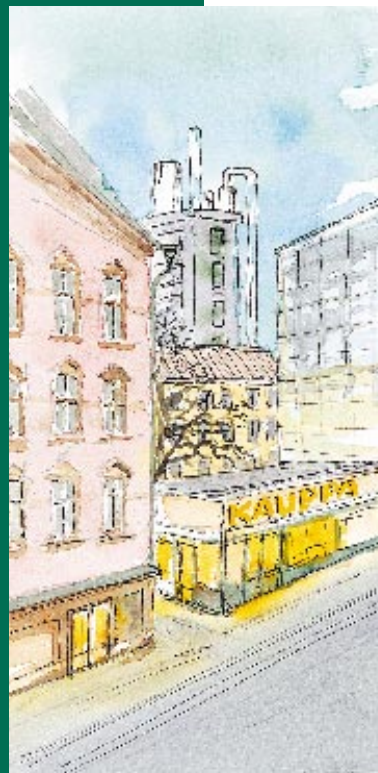


V U O S I K E R T O M U S 1 9 9 6



INTERAVANTI OY

	Sisältö
3	Tietoja osakkeenomistajille Yhtiökokous Osingonmaksu Taloudelliset katsaukset
4	Tiivistelmä Interavanti Oy lyhyesti Avainluvut
5	Toimitusjohtajan katsaus
6	Kiinteistötoiminta
8	Osakepääoma ja osakkeet
10	Konsernin tunnusluvut
11	Tunnuslukujen laskentakaavat
12	Tilinpäätös
12	Hallituksen toimintakertomus
14	Rahoituslaskelmat
15	Tuloslaskelmat
16	Taseet
18	Tilinpäätöksen liitetiedot
22	Voitonjakoehdotus
22	Tilintarkastuskertomus
23	Kiinteistöerittely
26	Yhteystiedot

Yhtiökokous

Interavanti Oy:n varsinainen yhtiökokous pidetään maaliskuun 26. päivänä 1997 klo 15.00 Hotelli Hesperiassa, kokoustila nro 1, Mannerheimintie 50, 00260 HELSINKI.

Kokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 10 §:ssä mainitut asiat.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 14.3.1997 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n 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.

Voidakseen käyttää puhe- ja äänivaltaansa yhtiökokouksessa on osakkaan ilmoitettava 24.3.1997 klo 15.00 mennessä puhelin (09) 477 1133, telekopio (09) 477 1140 tai kirjallisesti osoitteella Interavanti Oy, Mäntytie 13 C, 00270 Helsinki. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ennakoilmoitautumisen yhteydessä.

Osingonmaksu

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että 31.12.1996 päättyneeltä tilikaudelta ei makseta osinkoa.

Taloudelliset katsaukset

Interavanti Oy julkaisee vuonna 1997 kaksi osavuosikatsausta. Tammi-huhtikuulta viikolla 23 ja tammi-elokuulta viikolla 41. Vuosikertomus on saatavissa suomeksi ja englanniksi. Osavuosikatsaukset julkaistaan suomeksi. Tilaukset osoitteella Interavanti Oy, Mäntytie 13 C, 00270 Helsinki tai puhelimitse (09) 477 1133.

INTERAVANTI OY LYHYESTI

4

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

Kiinteistökanta sijaitsee Tampere-Savonlinna -linjan eteläpuolella luukuunnottamatta Kuopiossa sijaitsevaa teollisuuskiinteistöä. Yhtiöllä ei ole omistuksia ulkomailla. Interavanti Oy omistaa noin 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 64 214 m², ja ne sijaitsevat 30 eri paikakunnalla. Yritystoiminnan käyttöön tarkoitettut tilat sijaitsevat 74 eri osoitteessa eteläisessä Suomessa. Tiloista on 7 443 m² yhteisomistuksessa Suomen

Leipuriliitto ry:n, Laravest Oy:n, Mu-sette Oy:n sekä Solventor-Invest Oy:n kanssa.

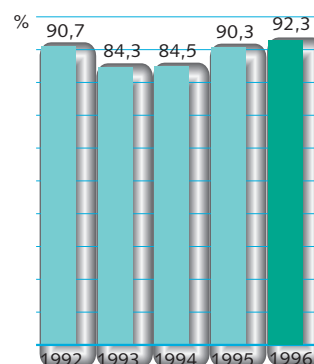
Interavanti on hajauttanut riskiä tehokkaasti niin alueellisesti kuin kohteittainkin. Tilat on hankittu pieninä kokonaisuuksina välttämällä velanottoa. Vähemmistöosakkaan asema on asuintalojen ohella usein liikekiinteistöissäkin edullinen vaihtoehto.

Suurin osa eli n. 40 000 m² yhtiön hallitsemista tiloista on teollisuus- ja varastotiloja. Liiketiloihin on yhteensä noin 13 000 m². Suurin osa kohteista sijaitsee Hollolassa, Helsingissä, Tampereella ja Nastolassa. Toimistotiloja on noin 6 000 m², joista suurin osa sijaitsee Tampereella, Espoossa ja Lahdessa. Asuntoja on yhteensä 102, joista 76 sijaitsee Savonlinnassa. Ne ovat enimmäkseen yksiöitä ja kaksioita. Asuntojen keskikoko on 57 m², ne ovat hyväntasoisia ja sijaitsevat pääasiassa keskustassa.

Vuokrausaste

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 92,3 %. Varasto- ja teollisuustilojen vuokrausaste oli 96,2 %, toimistotilojen 66,6 %, liiketilojen 88,3 % ja asuntojen 92,4 %.

Vuokrausaste



Avainluvut 1996	1996	1995	muutos-%
Liikevaihdo, Mmk	26,7	27,6	-3,3
josta vuokratuotot, Mmk	17,6	16,0	10,0
Käyttökate, Mmk	9,1	7,1	28,2
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja, Mmk	3,5	-122,5	+102,9
Omavaraisuusaste, %	67,8	65,9	2,9
Yhtiön omistamien tilojen määrä, m ²	60 815	58 086	4,7
kirjanpitoarvo, Mmk	132,7	131,1	1,2
vuokrausaste, %	92,3	90,3	2,2
hankintahinta mk/m ²	2 182	2 256	

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Hyvät osakkeenomistajat!

Kiinteistömarkkinat piristyivät tuntuvasti vuoden 1996 kuluessa. Vuokratiilojen kysyntä on ollut vilkasta ja Interavanti Oy:n omistamien kiinteistöjen vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 92,3 % laskettuna kaikista yhtiön omistuksessa olevista tiloista.

Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja oli 3,5 milj. mk, edellisenä vuotena -0,3 milj. mk. Voitto ennen rahoituseriä oli 5,7 milj. mk, kun se edellisenä vuonna oli 2,8 milj. mk.

Vuokratuotot kasvoivat 10 %, josta noin 2,8 % oli vuokratason kohoisesta johtuvaa, loput vuokrausasteen vahvistumisesta ja tilojen lisääntymisestä.

Päättyneen vuoden kehitys ylitti hieman asettamamme tavoitteen.

Nykyiseen toiminta-ajatukseseen kuulumattomien kertaluontoisten tuottojen osuus tuloksesta on 0,9 milj. mk. Arvopaperikaupasta luopuminen ajoittui sopivasti osakemarkkinoiden vahvistuvien kurssien kanssa samaan aikaan.

Yhtiön osakkeen kurssikehitys on ollut nousujohteinen ja kurssi on vahvistunut vuoden alusta lähes 82 %,



HEX-yleisindeksi päätyi 46 % korkeampaan tasoon kuin vuoden alussa. Vaihto on ollut keskimäärin 13 751 osaketta pörssipäivää kohti. Enimmillään vaihto kohosi 22. marraskuuta 169 000 osakkeeseen ja 1,3 milj. markkaan. Yhtiön omistajakunnassa ei ole tapahtunut oleellisia muutoksia.

Kiinteistösijoittamista vaikeuttaa edelleen 90-luvun alussa syntynyt markkinaepätasapaino. Tavoitteenam-

me on löytää Suomesta hyviltä liikepaikoilta tasokkaita kiinteistökohteita kohtuullisella riskillä vuokrattavaksi tai myytäväksi.

Yhtiön varallisuusasemasta pyritään antamaan selkeä kuva omistajille ja sijoittajille.

Uskomme pystyvämme parantamaan kannattavuuttamme myös alkaneena vuotena. Pitkällä aikavälillä jokainen tavoite on kuitenkin vain väli-tavoite. Onnistuessammekin meidän tulee ajatella pitkäjänteisesti ja asettaa uudet tavoitteet entistä korkeammalle. Tavoitteenamme on, kun olosuhteet sen sallivat, maksaa osakepääomallamme vuosittain kohtuullinen tuotto.

Helsingissä, helmikuussa 1997

Kari Ruohomaa
toimitusjohtaja

KIINTEISTÖTOIMINTA

6

Toimistot

Toimistohuoneistoja on 36 ja ne sijaitsevat 24 osoitteessa, yhteensä 5 759 m². Toimistohuoneistojen kysyntä on ollut viime vuosina heikohkoa, mutta kertomusvuonna kysyntä vilkastui ja vuokrausaste parani jonkin verran.

Asunnot

Interavanti Oy:n omistuksessa suoraan tai tytäryhtiön kautta oli 102 asuntoa 64 taloyhtiössä yhteensä noin 5 818 m². Lukumäärään sisältyy myös huoneistot, joiden osalta on vuonna 1996 tehty yhtiöjärjestykseen käyttötarkoituksen muutos liikehuoneistosta asunnoiksi. Asunnot valmistuvat vuonna 1997 Helsingin keskustaan. Asuntoja ostettiin tilikauden aikana 10 ja myytiin 3.





Teollisuustilat

Teollisuustiloja on 37 osoitteessa, yhteensä 39 942 m². Tilojen kysyntä jatkui koko vuoden vilkkaana. Teollisuustiloja ostettiin tilikaudella 2 410 m².

Liiketilat

Myymälähuoneistoja on 51 kpl 32 osoitteessa, yhteensä 12 695 m². Päivittäistavarakaupassa tapahtunut rakennemuutos on näkynyt liiketiloissa runsaampana vuokralaisten vaihtumisena ja lyhyehköjen sopimusten lisääntymisenä.

Kiinteistöjen tarkempi erittely sivu 23.



OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

Osaekanta

Interavanti Oy:n osakepääoma 92 600 000 markkaa jakautuu 11 450 000 nimellisarvoltaan 8 markan osakkeeseen. Yhtiökokouksen 29.3.1996 tekemä päätös osakkeen nimellisarvon alentamisesta 20 markasta 8 markkaan merkittiin kaupparekisteriin 4.4.1996. Vuonna 1995 yhtiölle lunastetut 50 000 kappaletta omia osakkeita ovat osakepääomassa 20 markan nimellisarvolla. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake antaa yhden äänen.

Hallituksen ja johdon osakkeenomistus

Sisäpiirirekisterin 31.12.1996 mukaan hallitus ja toimitusjohtaja omistivat osakkeita yhteensä 254 215 kappaletta, minkä lisäksi ilmoitusvelvollisten määräysvallassa oli 90 675 osaketta. Määrät vastaavat yhteensä noin 3 % osakkeista ja äänistä.

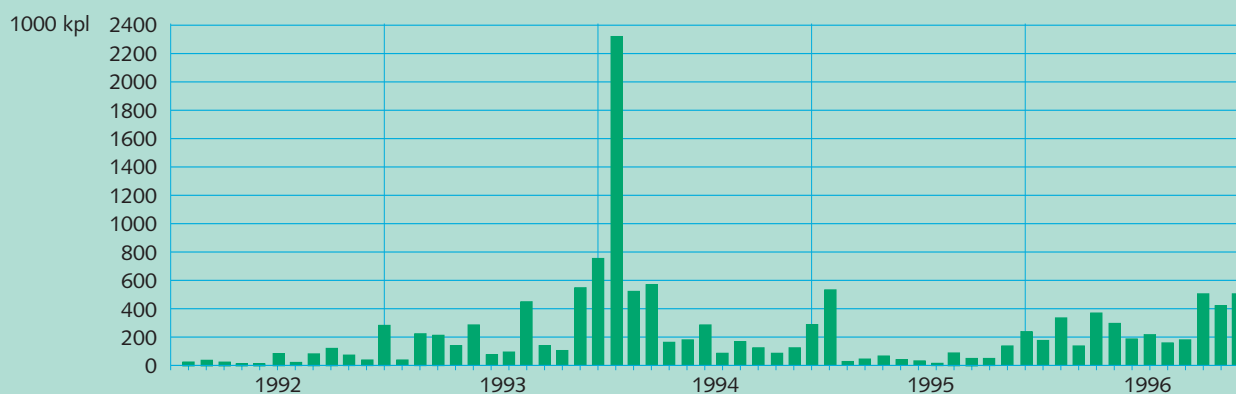
Suurimmat osakkeenomistajat 31.12.1996

	osakemäärä/kpl	osuus/%
Suomen Leipuriliitto ry	1 183 490	10,3
Huoneistokeskus Oy	907 025	7,9
Merita Pankki Oy (hallintarek.)	530 910	4,6
Interbank Osakepankki	457 960	4,0
Matti Raikkala	359 650	3,1
Tapiolan Leipomo Oy	276 000	2,4
Kalevi Paakkinen	260 325	2,3
Osinko-Ostos Oy	254 000	2,2
Teollisuusvakuutus Oy	238 000	2,1
Eho Oy	230 000	2,0
Tapani Salomaa	221 490	1,9
Sinuhe Ky	194 750	1,7
Porin Leipä Oy	163 645	1,1
Pentti Häkli	135 125	1,2
PT:n eläkesäätiö s.r.	105 000	0,9
Pohjantähti keskinäinen vakuutusyhtiö	98 000	0,9
The Old Court House	95 830	0,8
Oy Ensto-Kiinteistöt Ab	93 000	0,8
Musette Oy	85 000	0,7
Leivon Leipomo Oy	81 230	0,7

Osakkeenomistuksen jakautuminen 31.12.1996

osakkeiden määrä	osakkaita	%	osakkeita	%
1-100	59	5,05	4 161	0,04
101-1 000	423	36,22	215 070	1,88
1 001-10 000	545	46,66	1 922 374	16,79
10 001-100 000	126	10,79	3 505 995	30,62
100 001-	15	1,28	5 517 370	48,18
Osakkaita yhteensä	1168			
Arvo-osuusjärjestelmään liittämättömät			285 030	2,49
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä			11 450 000	

Osakkeen kuukausivaihto



Omistajaryhmät 31.12.1996

	kpl	%	kpl	%
Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	970	83,12	4 320 770	37,74
Yritykset	167	14,31	3 923 715	34,27
Voittoa tavoittelemattomat	11	0,94	1 273 710	11,12
Julkisyhteisöt	3	0,26	190 000	1,66
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	11	0,94	897 215	7,83
Hallintarekisteröidyt omistukset	1	–	530 910	4,64
Ulkomaiset omistajat	5	0,43	28 650	0,25
Arvo-osuusjärjestelmään liittämättömät			285 030	2,49
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä			11 450 000	100,00

Osakepääoman muutokset

Interavanti Oy:n osakepääoman kehitys perustavasta yhtiökokouksesta 15.8.1987 alkaen, milj. mk

Merkintäaika		korotus	alennus	emissiovoitto	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		–	230
4.4.96	nimellisarvon muutos				
	20 markasta 8 markkaan		137,4		92,6

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

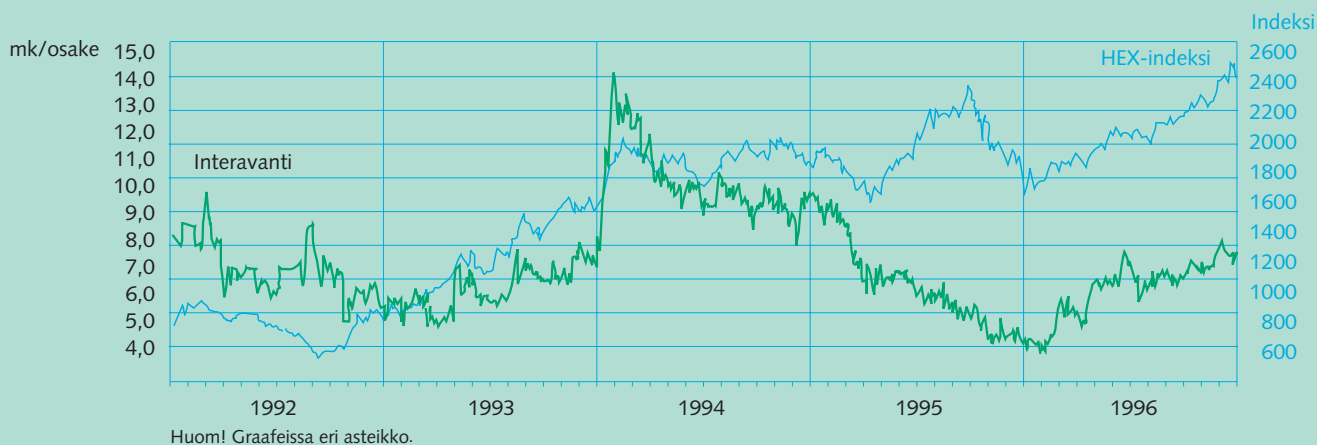
Markkinapaikka

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 3 437 845 kpl (1 198 605) vaihtoarvoltaan 22,8 milj. mk (8,5). Vaihdon osuus ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärästä oli 30,0 % (10,4). Ylin kaupankäyntikurssi oli marraskuussa 8,00 mk ja alin tammi-
mikuussa 4,00 mk. 20 suurimman osakkaan joukossa ei vuoden aikana tapahtunut merkittäviä muutoksia. Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 90,5 milj. mk.

Osakkeen kurssikehitys



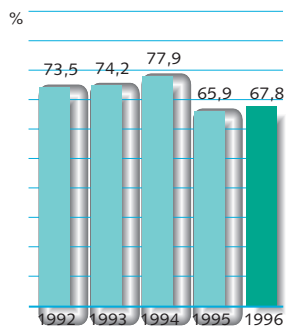
INTERAVANTI-KONSERNIN TUNNUSLUVUT

1992-1996

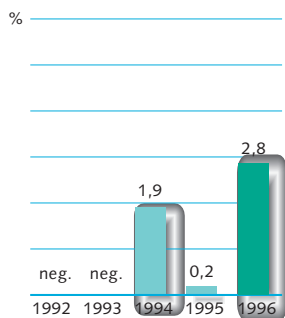
10

LIIKETOIMINTA		1996	1995	1994	1993	1992
Liikevaihto	Mmk	26,7	27,6	23,3	19,2	36,9
Käyttökate	Mmk	9,1	7,1	7,5	10,1	16,3
% liikevaihdosta	%	34,1	25,7	32,2	52,6	44,2
Liikevoitto	Mmk	5,7	2,8	3,4	6,0	12,5
% liikevaihdosta	%	21,2	10,1	14,6	31,3	33,9
Tulos ennen satunnaiseriä	Mmk	3,5	- 0,3	4,3	- 1,9	- 2,4
% liikevaihdosta	%	13,2	- 1,1	18,5	- 9,9	- 6,5
Tulos ennen tilinpäätösiirtoja ja veroja	Mmk	3,5	- 118,8	5,0	- 2,8	- 3,6
% liikevaihdosta	%	13,2	- 430,4	21,5	- 14,6	- 9,8
Bruttoinvestoinnit	Mmk	5,8	5,5	7,1	4,8	3,4
Nettoinvestoinnit	Mmk	4,1	4,7	6,3	4,8	3,4
Henkilöstö		2	2	2	2	2
Oman pääoman tuotto (ROE)	%	2,8	0,2	1,9	neg	neg
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	%	4,3	2,4	3,4	2,9	5,4
TALOUDELLINEN ASEMA						
Taseen loppusumma	Mmk	192,8	193,3	318,9	324,1	329,3
Korollinen vieras pääoma	Mmk	60,0	63,0	67,4	81,3	84,0
Osakepääoma	Mmk	92,6	230,0	230,0	230,0	230,0
Oma pääoma	Mmk	118,8	115,1	234,0	227,3	234,0
Omavaraisuusaste	%	67,8	65,9	77,9	74,2	73,5
Velkaantumisaste	%	31,1	37,2	18,0	18,9	17,1
Osingonjako	Mmk	- *	-	-	-	-
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT						
Tulos/osake	mk	0,33	0,04	0,43	- 0,19	- 0,31
Oma pääoma/osake	mk	10,38	10,05	20,35	19,85	19,90
P/E-luku		23,9	-	21,9	-	-
Osakekannan markkina-arvo	Mmk	90,5	50,0	108,1	97,7	65,6
Osakkeiden						
vaihdon arvo	Mmk	22,8	8,5	55,6	20,3	4,4
vaihdon määrä	Tkpl	3 437	1 198	4 876	2 958	693
osuus osakkeiden kokonaismäärästä	%	30,0	10,4	42,4	25,7	6,0
Osakkeiden kurssikehitys						
ylin	mk	8,00	9,70	14,10	9,00	9,50
alin	mk	4,00	4,30	7,70	4,80	5,00
Ulkona olevien osakkeiden määrä	Tkpl	11 450	11 450	11 500	11 500	11 500
YHTIÖN KÄYTTÖOMAISUUS						
Vuokrattavat tilat						
Kirjanpitoarvo						
vuokratut tilat	Mmk	122,4	117,5	196,8	195,5	207,4
vuokraamatta	Mmk	10,3	13,6	36,7	32,9	21,4
Yhteensä*	Mmk	132,7	131,1	233,5	228,4	228,8
Vuosivuokra**	Mmk	17,4	15,9	16,2	17,4	18,8
Nettotuotto						
vuokratut tilat	%	10,7	11,4	6,1	6,4	6,7
kaikki yhteensä	%	9,6	10,0	4,6	5,4	6,1
Vuokrattavat	m ²	60 815	58 086	57 629	53 564	52 628
Keskimääräinen hankintahinta	mk/m ²	2 182	2 256	3 930	4 165	4 203
* Hallituksen esitys						
** Vuosivuokra tilinpäätöspäivän vuokratason mukaan						

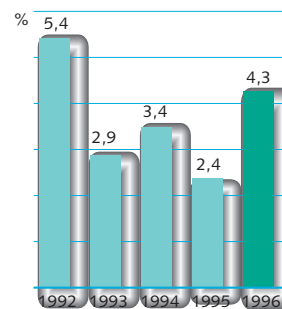
Omavaraisuusaste



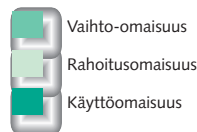
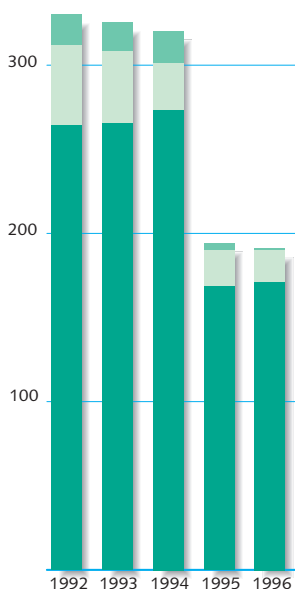
Oman pääoman tuotto



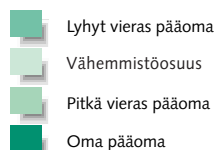
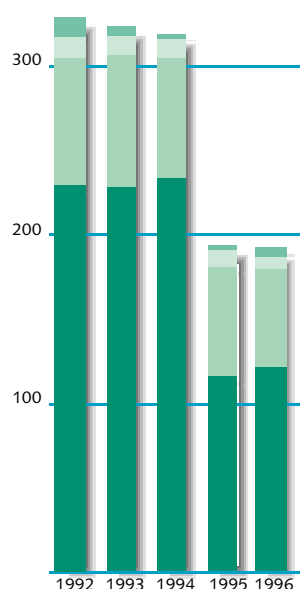
Sijoitetun pääoman tuotto



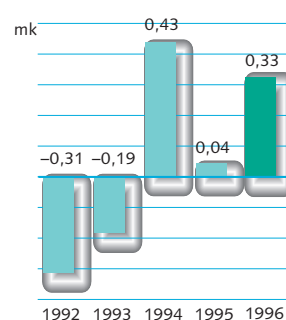
Tase vastaavaa, Mmk



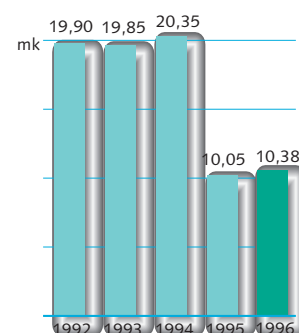
Tase vastattavaa, Mmk



Tulos/osake



Oma pääoma/osake



Tunnuslukujen laskentakaavat

$$100 \times \frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} - \text{verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{varaukset}} = \text{1. Oman pääoman tuotto \% (ROE)}$$

$$100 \times \frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat}} = \text{2. Sijoitetun pääoman tuotto \% (ROI)}$$

$$100 \times \frac{\text{Oma pääoma} + \text{vähemmistöosuus} + \text{varaukset}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} = \text{3. Omavaraisuusaste (\%)}$$

$$100 \times \frac{\text{Tulos ennen satunnaiseriä} + / - \text{vähemmistöosuus} - \text{verot}}{\text{Osakkeiden keskimääräinen lukumäärä tilikaudella}} = \text{4. Tulos/osake (mk)}$$

$$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{varaukset}}{\text{Osakkeiden lukumäärä kauden lopussa}} = \text{5. Oma pääoma/osake (mk)}$$

$$\frac{\text{Pörssikurssi tilinpäätöspäivänä}}{\text{Tulos/osake}} = \text{6. P/E-luku}$$

$$\frac{\text{Korolliset velat} - \text{rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma} - \text{varaukset}} = \text{7. Velkaantumisaste}$$

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

12

Liikevaihto ja tulos

Konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto oli 26,7 milj. mk (27,6), josta vuokratuottojen osuus 17,6 milj. mk (16,0). Arvopaperikaupan ja palkkioiden osuus liikevaihdosta oli 9,0 milj. mk (11,7). Vuokraustoiminnasta ei syntynyt luottotappioita (0,5). Käyttökate oli 9,1 milj. mk (7,1) ja liikevoitto 5,7 milj. mk (2,8) sekä tulos ennen satunnaiseriä 3,5 milj. mk (-0,3).

Konsernituloslaskelma osoittaa voittoa 3,7 milj. mk (edellisen vuoden tappio 118,8 milj. mk). Kasvaneet vuokratuotot johtuvat osin parantuneesta vuokrausteesta, osin hankituista lisätiloista. Vuokratason kohoamisen vaikutus vuokratuottojen lisääntymiseen oli tilikauden aikana noin 2,8 %. Rahoitus- tuottoihin ja -kuluihin sisältyy valuuttaluotosta aiheutuneita kurssitappioita 0,8 milj. mk sekä dollarimääräisistä talletuksista syntyneitä kurssivoittoja 1,2 milj. mk.

Konsernitaseen loppusumma on 192,8 milj. mk (193,3). Konsernin pitkäaikaisesta vieraasta pääomasta 59,5 milj. mk (66,2) 28,0 milj. mk on valuuttamääräistä. Valuuttamääräinen osa on suojattu osin termiinein osin valuuttatalletuksin. Interavanti Oy:n pitkäaikaisia velkoja on lyhennetty tilikauden aikana rahoitustilanteen keveydestä johtuen etuajassa 3,1 milj. mk. Konsernin omavaraisuusaste on 67,8 % (65,9).

Kiinteistökanta

Interavanti Oy:n toimintavuoden päättyessä kiinteistökanta koostui 30 (29) paikkakunnalla sijaitsevista teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista, yhteensä 64 214 m² (61 348). Suurin osa, noin 62,2 % (61,7) on varasto- ja teollisuustiloja, toimistotiloja on 9,0 % (6,8), liiketiloja 19,8 % (23,9) ja asuntoja 9,1 % (7,6). Erot edelliseen vuoteen selittyvät osin tilojen erittelyn tarkentumisesta osin tilakannassa tapahtuneista muutoksista. Em. tiloihin sisältyy yhteisomistuksina muiden yhtiöiden osuus yhteensä 3 399 m². Kohteet sijaitsevat 131 eri osoitteessa pääasiassa Tampere-Savonlinna akselin eteläpuolella. Neljäsosa tiloista sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Tampereelle ja Turkuun yhdessä sijoittuu kuudesosa tilakannasta.

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 92,3 % (90,3) laskettuna kaikista omistuksessa olevista tiloista. Varasto- ja teollisuustilojen vuokrausaste oli 96,2 % (94,5), toimistotilojen 66,6 % (60,9), liiketilojen 88,3 % (86,7) ja asuntojen 92,4 % (100). Asuntojen alentunut vuokrausaste johtuu saneerattavien asuntojen sisällyttämisestä vapaana oleviin. Koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuotto oli 9,6 % (10,0). Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto oli 10,7 % (11,4). Varasto- ja teollisuustilojen 13,5 % (13,7), toimistotilojen 9,2 % (9,8) ja liiketilojen 10,7 % (13,2). Asuntojen, joista ei ole tehty ylimääräi-

siä poistoja, keskimääräinen nettotuotto oli 6,4 % (6,0). Nettotuottoa laskettaessa vertailuarvoihin sisältyy kaikki omistettut tilat sekä mahdollinen maapohjan arvo. Vuokratuottojen kasvamisesta ja hoito- ja ylläpitokustannusten alenemisesta huolimatta ilmoitettujen nettotuottojen lievä heikentyminen johtuu kulujen kohdentamisen tarkentumisesta. Nettotuottoa laskettaessa on vastikeluontoisten välittömien kulujen lisäksi hoitokuluihin sisällytetty muita kohteen hoitokuluja. Tilojen kirjanpidolliseksi keskihankintahinnaksi muodostuu 2 182 mk/m² (2 256).

Omaisuuksien arvostus

Interavanti Oy:n kiinteistökannasta on myös vuonna 1996 teetetty ulkopuolisen asiantuntijan arvio. Arvio on päivitys edellisenä vuotena teetettyyn arvioon. Arviointi on suoritettu kohdekohtaisesti, huomioimalla arvoon vaikuttavat muutokset vuokraustilanteessa ja hoitokuluissa sekä muutokset markkinatilanteessa paikkakuntakohtaisesti. Asuinhuoneistot on jätetty arvion ulkopuolelle, kuten edellisenäkin vuonna.

Kiinteistökannan arvioitu arvo on 4,2 milj. mk sen tilinpäätökseen sisältyvää vertailukelpoista arvoa korkeampi. Käyttämättömälle rakennusoikeudelle ei ole laskettu arvoa myöskään uudessa arviossa.

Osakkuusyhtiö InterGlobia Oy:n konsernitilinpäätös osoittaa ennakkotietojen mukaan n. 20 milj. mk:n tappiota vuodelta 1996. Omistussuutem-

me InterGlobia Oy:ssä on edelleenkin 25,19 %. InterGlobia Oy:n osakkeet on arvostettu Interavanti Oy:n taseessa 3,90 mk keskihintaan.

Investoinnit

Tilikauden aikana ostettiin yksi teollisuusrakennus Kouvolaan 2 410 m², yksi asuinhuoneisto Helsingistä 63 m², yksi Raisiosta 63 m² ja 8 asuinhuoneisto Savonlinnasta yhteensä 371 m². Interavanti Oy:tä kiinnostavien liike-tilojen tarjonta on tilivuonna ollut jonkin verran vilkkaampaa kuin edellisenä vuonna. Tilikauden aikana investoinnit olivat yhteensä 5,8 milj. mk. Hankittujen sijoituskohteiden nettotuotto on keskimäärin 10,4 %. Tilikauden aikana myytiin yksi asuinhuoneisto Turusta ja 2 asuinhuoneistoa Savonlinnasta sekä yksi pääkaupunkiseudulla sijaitseva asuinrakentamiseen tarkoitettu tontti. Tontin omisti As Oy Vantaan Taateli, josta tuli tilikauden aikana Interavanti Oy:n tytäryhtiö lainan vakuutena olleen pantin realisoinnin yhteydessä.

Yrityksen johto ja tilintarkastajat

Interavanti Oy:n hallitukseen kuuluivat varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka Olli Kuhta puheenjohtajana sekä jäsenenä Raimo Arvola, Simo Rajakallio, Kari Ruohomaa ja Tapani Salomaa. Yhtiökokouksen 29.3.1996 jälkeen on hallitukseen kuulunut Olli Kuhta puheenjohtajana sekä jäsenenä Patrick Lapveteläinen, Simo Rajakallio, Kari Ruohomaa sekä Tapani Salomaa.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Kari Ruohomaa.

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet Johanna Perälä, KHT sekä KHT-Yhteisö SVH Coopers & Lybrand Oy sekä varatilintarkastajana Hannu Holopainen, KHT.

Henkilöstö ja palkat

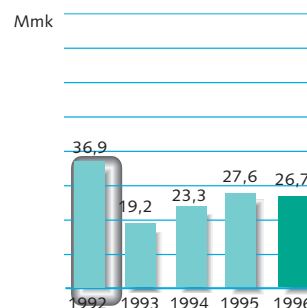
Emoyhtiön palveluksessa on ollut vakituisesti kaksi henkilöä ja tilapäisesti yksi henkilö. Maksetut palkat tilivuonna olivat 721 380 markkaa, josta toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksettiin 432 414 markkaa. Konsernin maksetut palkat yhteensä olivat 721 380 markkaa.

Näkymät vuodelle 1997

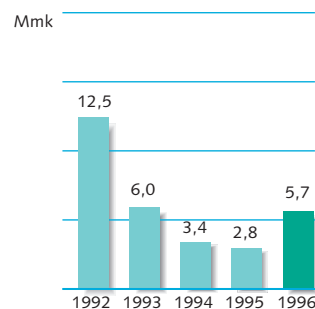
Vuokraustilanne on vakiintunut suhteellisen hyvälle ja vakaalle tasolle, joten oleelliset muutokset alkaneena tilikautena ovat epätodennäköisiä. Vuokrakysynnän vilkas jatkuminen ja alhainen korkotaso luovat mahdollisuuksia vuokratason kohoamiselle, kiinteistöjen arvonnousulle ja kiinteistökaupan viriämiselle.

Pyrimme jatkuvaan kannattavuuden vahvistamiseen ja sitä kautta omistajien varallisuuden kasvattamiseen. Tavoittemme on heti, kun se on mahdollista ja järkevää, maksaa omistajillemme heille kuuluva osa tuloksesta. Yhtiöön ja sen kehittämiseen on käsitksemme mukaan varattava kuitenkin osa voitosta.

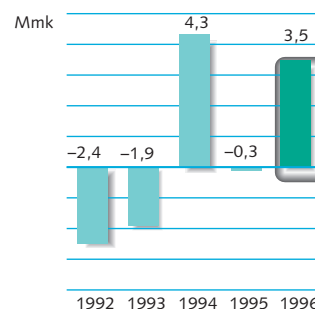
Liikevaihto



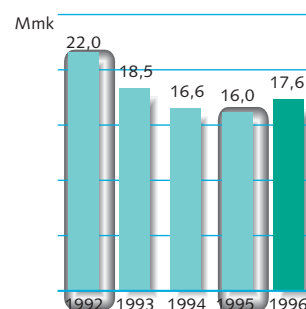
Liikevoitto



Tulos ennen satunnaiseriä



Vuokratuotot



RAHOITUSLASKELMAT

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.1996	1.1.1996	31.12.1996	1.1.1996
LIIKETOIMINTA				
Tulorahoitus				
Käyttökate	9 121	7 094	8 739	6 669
Edelliseen sisältyvät myyntivoitot	- 117	0	- 117	0
Rahoitustuotot ja -kulut	- 1 307	- 5 543	- 1 329	- 5 459
Satunnaiset erät	0	- 1 293	0	- 1 293
Verot	- 12	576	- 7	0
	7 685	834	7 286	- 83
Käyttöpääoman muutos				
Vaihto-omaisuus, lisäys(-)/vähennys(+)	3 811	- 1 196	3 811	- 1 196
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys(-)/vähennys(+)	- 888	1 068	- 882	997
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+)/vähennys(-)	- 456	- 28	- 525	83
	2 467	- 156	2 404	- 116
Liiketoiminnan kassavirta	10 152	678	9 690	- 199
INVESTOINNIT				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	- 5 768	- 5 510	- 6 362	- 7 092
Käyttöomaisuuden myyntitulot	1 648	815	999	805
	- 4 120	- 4 695	- 5 363	- 6 287
Kassavirta ennen rahoitusta	6 032	- 4 017	4 327	- 6 486
RAHOITUS				
Pitkäaikaisten saamisten lisäys(-)/vähennys(+)	129	1 437	1 258	2 998
Pitkäaikaisten velkojen lisäys(+)	0	1 212	0	1 296
Pitkäaikaisten velkojen vähennys(-) *)	- 4 253	- 3 015	- 3 816	- 2 228
Lyhytaikaisten lainojen lisäys(+)/vähennys(-)	- 25	- 1 143	- 25	- 1 143
Lunastamattomat osingot	0	87	0	87
Omien osakkeiden lunastus	0	- 240	0	- 240
	- 4 149	- 1 662	- 2 583	770
Laskelman mukainen likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-)	1 883	- 5 679	1 744	- 5 716
Taseen mukainen likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-) **)	1 883	- 5 679	1 744	- 5 716

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

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

TULOSLASKELMAT

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2.1.–31.12.96	2.1.95–1.1.96	2.1.–31.12.96	2.1.95–1.1.96
Liikevaihto	26 709	27 647	25 406	26 629
Kulut				
Ostot	4 301	12 793	4 301	12 793
Henkilöstökulut	883	975	883	973
Vuokrat	3 893	4 024	4 473	4 773
Muut kulut	4 700	4 110	3 342	2 769
Varaston muutos	3 811	- 1 349	3 811	- 1 348
	17 588	20 553	16 810	19 960
Käyttökate	9 121	7 094	8 596	6 669
Poistot				
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	- 3 452	- 4 306	- 1 944	- 2 103
Liikevoitto	5 669	2 788	6 652	4 566
Rahoitustuotot ja -kulut				
Muut rahoitustuotot	1 178	1 279	1 325	1 507
Kurssivoitot	1 151	2 045	1 121	2 035
Korkokulut	- 3 608	- 4 666	- 3 748	- 4 799
Kurssitappiot	- 829	- 1 399	- 829	- 1 399
Muut rahoituskulut	- 28	- 335	- 28	- 335
	- 2 136	- 3 076	- 2 159	- 2 991
Tulos ennen satunnaiseriä, varauksia ja veroja	3 533	- 288	4 493	1 575
Satunnaiset tuotot ja kulut				
Satunnaiset kulut	0	- 122 235	0	- 126 952
Tulos ennen varauksia ja veroja	3 533	- 122 523	4 493	- 125 377
Poistoeron lisäys (-)/vähennys(+)				6 262
Välittömät verot				
Laskennallisen verovelan muutos	0	+ 576		
Tilikauden verot	- 6	0		
Verot aikaisemmilta vuosilta	- 6	0	- 6	0
Tulos ennen vähemmistön osuutta	3 521	- 121 947		
Vähemmistön osuus	212	3 153		
Tilikauden tulos	3 733	- 118 794	4 487	- 119 115

TASEET

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.1996	1.1.1996	31.12.1996	1.1.1996
VASTAAVAA				
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	1 681	2 215	1 599	2 129
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	4 312	4 312	2 415	2 415
Rakennukset ja rakennelmat	62 746	62 008	31 130	29 255
Koneet ja kalusto	1 172	1 562	513	583
	68 230	67 882	34 058	32 253
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkävaikutteiset sijoitukset				
Tytäryhtiöosakkeet			30 752	29 949
Osakkuusyhtiöosakkeet	24 325	24 325	24 325	24 325
Muut osakkeet ja osuudet	71 736	70 435	69 278	67 963
Lainasaamiset	2 354	2 949	4 213	5 471
	98 415	97 709	128 568	127 708
Vaihto- ja rahoitusomaisuus				
Vaihto-omaisuus				
Osakkeet ja osuudet	160	3 971	160	3 971
Saamiset				
Myyntisaamiset	1 534	681	1 535	681
Lainasaamiset	117	108	116	108
Siirtosaamiset	557	531	250	230
	2 208	1 320	1 901	1 019
Lyhytaikaiset sijoitukset	18 314	16 710	17 810	16 189
Rahat ja pankkisaamiset	3 796	3 517	3 492	3 369
Vastaavaa yhteensä	192 804	193 324	187 588	186 638

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.1996	1.1.1996	31.12.1996	1.1.1996
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Sidottu				
Osakepääoma	92 600	230 000	92 600	230 000
Vararahasto	22 580	0	22 580	0
	115 180	230 000	115 180	230 000
Vapaa				
Edellisen tilikauden voittovarot	- 95	3 878	0	4 295
Tilikauden tulos	3 733	- 118 794	4 487	- 119 115
	3 638	- 114 916	4 487	- 114 820
Oma pääoma yhteensä	118 818	115 084	119 667	115 180
Vähemmistöosuus	9 084	9 433		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	55 817	61 534	55 817	61 166
Saadut ennakot	3 010	3 440	3 010	3 440
Muut pitkäaikaiset velat	676	1 212	3 816	4 283
	59 503	66 186	62 643	68 889
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	3 095	0	3 095	0
Saadut ennakot	1 020	882	1 020	882
Siirtovelat	877	1 471	756	1 419
Muut lyhytaikaiset velat	407	268	407	268
	5 399	2 621	5 278	2 569
Vastattavaa yhteensä	192 804	193 324	187 588	186 638

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

18

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen kuuluvat emoyhtiö Interavanti Oy ja kaikki ne tytäryhtiöt, joissa emoyhtiö suoraan tai välillisesti omistaa yli 50 % kaikkien 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. Jäljellä oleva aktiiva on 1,3 milj. mk. Päätyneellä tilikaudella saatiin yhtiön haltuun lainan vakuutena ollut As Oy Vantaan Taatelin koko osakekanta. As Oy:n omistama alue on myyty, jonka jälkeen yhtiöllä ei ole taseeseen vaikuttavia omaisuuseriä.

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 määräisten erien käsittely

Ulkomaanrahan määräiset saamiset ja velat on muutettu markoiksi Suomen Pankin tilinpäätöspäivänä noteeraamaan keskikurssiin ja kurssierot esitetään rahoitustuotoissa ja -kuluissa. Valuuttaluottoon kohdistuvasta termiinisopimuksesta aiheutuneella tilinpäätöspäivän ja eräpäivän välisellä kurssierolla on korjattu vastaavaa suojattavan erän kurssieroa.

Vaihto-omaisuus

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

Käyttöomaisuusarvopaperit

Tilikauden aikana myytyjen kiinteistö ja asunto-osakkeiden myyntivoitot on kirjattu liikevaihtoon.

Käyttöomaisuuden arvostus- ja poistoperiaatteet

Interavanti Oy:n ja sen tytäryhtiöiden kuluva käyttöomaisuuden poistojen määrittämiseen on käytetty ennalta laadittua poistosuunnitelmaa. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen käyttöajan perusteella. Käyttöomaisuuteen kohdistuvat konserniliikearvot poistetaan konsernitilinpäätöksessä samaa poistoprosenttia käyttäen kuin ko. käyttöomaisuuserissä käytetään.

Emoyhtiön ja konsernin omistamasta käyttöomaisuudesta on 1.1.1996 päätyneellä tilikaudella tehty ylimääräinen arvonalennuspoisto. Käyttöomaisuus on arvostettu hankintamenuon, josta on tehty arvonalennuspoisto kun hankintamenu on ylittänyt sen käyvän arvon. Ulkopuolisen asiantuntijan vuonna 1996 tekemän arvion mukaan käyttöomaisuuden arvo on noussut. Em. arvonnousua ei ole, varovaisuuden periaatetta noudattaen, tuloutettu kirjanpidossa. Tilikaudella tehdyt suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasearvosta 1.1.1996 tasapoistoina jäljellä olevalle poistoajalle.

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

Lyhytaikaiset sijoitukset

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

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
LIKEVAIHTO				
Arvopaperimyynti ja palkkiot	9 019	11 665	9 019	11 681
Kiinteistöosakkeiden myyntivoitto	117	0	117	0
Vuokratuotot	17 573	15 982	16 270	14 948
	26 709	27 647	25 406	26 629
HENKILÖSTÖKULUT				
Suoriteperusteiset palkat	673	759	673	757
Eläkevakuutusmaksut	146	122	146	122
Muut henkilöstösivukulut	64	94	64	94
	883	975	883	973
Luontoisedut	55	42	55	42
	938	1 017	938	1 015
Henkilökunnan eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin.				
POISTOT				
Suunnitelman mukaan				
Muut pitkävaikutteiset menot	610	607	590	578
Rakennukset ja rakennelmat	2 382	3 209	1 245	1 389
Koneet ja kalusto	460	490	109	136
	3 452	4 306	1 944	2 103
Tilikauden poistoeron muutos				
Rakennukset ja rakennelmat				- 1 042
Koneet ja kalusto				- 30
Satunnaisiin eriin kirjatun ylimääräisen poiston oikaisu				7 334
Tuloslaskelman poistoero				6 262
KONSERNIN SISÄISET RAHOITUS- TUOTOT JA -KULUT				
Saadut korot			193	257
Maksetut korot			155	171

Tuloslaskelman ja taseen liitetiedot

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1996	1995	1996	1995
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET				
SIDOTTU OMA PÄÄOMA				
<i>Osakepääoma</i>				
Tilikauden alussa	230 000	230 000	230 000	230 000
Alennettu ulkona olevien osakkeiden nimellisarvoa, siirto vararahastoon	- 137 400	0	- 137 400	0
Osakepääoma tilikauden lopussa				
Ulkona olevat osakkeet	91 600	229 000	91 600	229 000
Yhtiölle lunastetut	1 000	1 000	1 000	1 000
Tilikauden lopussa	92 600	230 000	92 600	230 000
<i>Vararahasto</i>				
Alennettu osakepääoma	137 400	0	137 400	0
Katettu voittovaratililtä	- 114 820	0	- 114 820	0
Tilikauden lopussa	22 580	0	22 580	0
Sidottu yhteensä	115 180	230 000	115 180	230 000
VAPAA OMA PÄÄOMA				
<i>Edellisten tilikausien voittovarot</i>				
Tilikauden alussa	+3 878	- 919	+ 4 295	- 940
Edellisen tilikauden tulos	- 118 794	+ 4 951	- 119 115	+ 5 389
Katettu vararahastosta	+ 114 820	0	+ 114 820	0
Lunastamattomat osingot	0	+86	0	+ 86
Lunastettu omia osakkeita	0	- 240	0	- 240
Tilikauden lopussa	- 95	+ 3 878	0	+ 4 295
<i>Tilikauden tulos</i>	3 733	- 118 794	4 487	- 119 115
Vapaa yhteensä	3 638	- 114 916	4 487	- 114 820
Oma pääoma yhteensä	118 818	115 084	119 667	115 180
VIERAS PÄÄOMA				
VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN TAI SITÄ PITEMMÄN AJAN KULUTTUA				
Saadut ennakot	860	1 290	860	1 290
KONSERNIN SISÄISET SAAMISET JA VELAT				
Lainasaamiset			1 859	2 522
Siirtosaamiset			6	0
Muut pitkäaikaiset velat			3 140	3 071
Siirtovelat			16	16
VASTUUSITOUMUKSET				
Annetut pantit ja kiinnitykset				
Pantit				
Omat sitoumukset	21 206	21 206	21 206	21 206
Kiinnitykset				
Omat sitoumukset	48 037	48 037	48 037	48 037
Velan määrä	69 243	69 243	69 243	69 243
Velan määrä	58 912	61 166	58 912	61 166
KÄYTTÖOMAISUUDEN VEROTUSARVOT				
Maa-alueet	2 702	2 582	1 207	1 153
Rakennukset	33 060	34 852	13 071	13 582
Osakkeet ja osuudet	101 463	102 712	121 600	124 809

Mikäli verotusarvo ei ole ollut käytettävissä on käytetty kirjanpitoarvoa.

Käyttöomaisuus ja muut pitkävaikutteiset menot, muutokset	Hankintameno 2.1.1996	Lisäykset 2.1.1996– 31.12.1996	Vähennykset 2.1.1996– 31.12.1996	Hankintameno 31.12.1996	Kert. poistot 31.12.1996	Kirjanpitoarvo 31.12.1996
Konserni						
Muut pitkävaikutteiset menot	5 842	88	12	5 918	4 237	1 681
Maa- ja vesialueet	9 502	–	–	9 502	5 190	4 312
Rakennukset ja rakennelmat	117 454	3 120	–	120 574	57 828	62 746
Koneet ja kalusto	5 342	109	39	5 412	4 240	1 172
Osakkeet ja osuudet	94 760	2 451	1 150	96 061	0	96 061
	232 900	5 768	1 201	237 467	71 495	165 972
Emoyhtiö						
Muut pitkävaikutteiset menot	4 424	60	–	4 484	2 885	1 599
Maa- ja vesialueet	6 948	–	–	6 948	4 534	2 415
Rakennukset ja rakennelmat	48 430	3 120	–	51 550	20 420	31 130
Koneet ja kalusto	1 855	78	39	1 894	1 381	513
Osakkeet ja osuudet	122 236	3 104	843	124 497	143	124 354
	183 893	6 362	882	189 373	29 363	160 011
Osakkeet ja osuudet						
			Omistusosuus	Äänivalta %	Kirjanpito 1 000 mk	
Tytäryhtiöt						
Ki Oy Kotkyläntie 3, Espoo			100	100	2 743	
Ki Oy Kirkkojärven Liiketalo, Espoo			100	100	4 856	
Ki Oy Knaapinkulma, Tuusula			100	100	280	
Ki Oy Vanha talvitie 8, Hki			66,75	66,75	14 000	
Ki Oy Meriniitty, Salo			100	100	1 884	
Ki Oy Lare, Sipoo			100	100	976	
Ki Oy Hämeenkylläntie 51, Vantaa			100	100	737	
Ki Oy Multitori, Tampere			74,07	74,07	1 800	
Ki Oy Ruolantori			70	70	1 951	
Aladdin Oy, Helsinki			100	100	2	
TSI- Halli Ky, Rauma			100	100	150	
Helsingin Nipo-Kiinteistöinvest Oy			100	100	15	
Oy Nordic Foxes Ab, Helsinki			57,19	57,19	409	
Old Foxes Oy, Helsinki			39,34	22,64	888	
As Oy Vantaan Taateli			100	100	60	
					30 751	
Osakkuusyhtiöt						
Ki Oy Hollolan Kotikeskus, Hollola			50	50	2 500	
Ki Oy Nummela Onnikka, Nummela			23,7	23,7	2 200	
Espoontorin Pysäköintitalo, Espoo			28,9	28,9	4 000	
Ki Oy Tietokartano, Tampere			21	21	1 000	
Ki Oy Opintie 6, Lappeenranta			30,9	30,9	600	
Pakilan Liiketalo Oy, Helsinki			37	37	1 300	
Kirkkokankaan Liiketalo Oy, Ruovesi			42,7	42,7	900	
Ki Oy Kutola, Turku			35,7	35,7	150	
Ki Oy Itä-Aukio, Lahti			29,6	29,6	900	
Ki Oy Savonlinnan Kaartilantie, SLN			47,5	47,5	550	
Ki Oy Hiekkakiventie 7, Helsinki			20,9	20,9	2 000	
As Oy Tiiranhovi, Kustavi			22,6	22,6	728	
As Oy Lahden Harjukatu 16, Lahti			35,5	35,5	120	
Ki Oy Rakokivi, Nastola			21	21	700	
As Oy Savonlinnan Kuvernööri, SLN			28,9	28,9	4 772	
As Oy Tallisaari, Savonlinna			25	25	559	
As Oy Savonlinnan Neitsytkatu 1, SLN			30,5	30,5	660	
AS Oy Kaskelanpolku, Vantaa			25	25	686	
					24 325	
Yhtiöt, joissa Interavanti Oy:llä merkittävä omistusosuus						
InterGlobia Oy			25,19	9,75	23 579	
Tappio 1996 noin 20 milj. mk, oma pääoma 85,8 milj. mk						
Muut osakkeet ja osuudet						
Suomen Arvopaperikeskus Oy					280	
Helsingin Arvopaperipörssi Oy					150	
ACM Oy Active Cash Management					33	
Kiinteistö- ja asunto-osakkeita yht. 93 yhtiössä, omistus alle 20%					45 204	
Helsingin Puhelinyhdistys					32	
					45 699	

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

22

Tilinpäätös osoittaa voittoa	4 486 765,35 mk
Konsernitaseen osoittama vapaa oma pääoma on	3 638 000,00 mk
Hallitus ehdottaa, että	
– tilikauden voitto siirretään voittovarojen tilille	
– osinkoa ei jaeta	
Interavanti Oy:n vapaa oma pääoma on	4 486 765,35 mk

Interavanti Oy:n osakepääoman alennus rekisteröitiin 4.4.1996.

OYL:n mukaan osingonjako ei ole mahdollinen vapaan oman pääoman vajauksen kattamiseksi alennetun osakepääoman rekisteröintiä seuraavan kolmen vuoden aikana.

Helsingissä, 14. helmikuuta 1997

Olli Kuhta
puheenjohtaja

Patrick Lapveteläinen

Simo Rajakallio

Tapani Salomaa

Kari Ruohomaa
toimitusjohtaja

TILINTARKASTUSKERTOMUS

Interavanti Oy:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Interavanti Oy:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 2.1.1996-31.12.1996. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme 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.

Lausuntonamme esitämme, 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 hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Olemme tutustuneet tilikauden aikana julkistettuihin osavuosikatsauksiin. Käsityksemme mukaan osavuosikatsaukset on laadittu niitä koskevien säännösten mukaisesti.

Helsingissä, 26. helmikuuta 1997

Johanna Perälä
KHT

SVH COOPERS & LYBRAND OY, KHT-YHTEISÖ
Henrik Sormunen
KHT

KIINTEISTÖERITTELY

31.12.1996

Kunta	Osoite	Rakennusvuosi	Myymäla	Toimisto	Teollisuus	Asunto	Yhteensä
Espoo	Merivirta 6	1990	40				40
Espoo	Yläkartanonantie 28	1972	60		8		68
Espoo	Kuunsäde 6	1975		295			295
Espoo	Kamreerintie 1	1987			227		227
Espoo	Sammalkalliontie 5	1970			531		531
Espoo	Vieraskuja 4	1983	1041				1041
Espoo	Kotikyläntie 3	1988		519			519
Helsinki	Köydenpunojankatu 15	1939			714		714
Helsinki	Iso Roobertinkatu 3-5	1875				297	297
Helsinki	Klaneettitie 12	1983	250				250
Helsinki	Rapakiventie 10	1977/78		73			73
Helsinki	Malminraitti 8-10	1957			50		50
Helsinki	Mannerheimintie 53	1939	39		146		185
Helsinki	Mikonkatu 20	1906		64		68	132
Helsinki	Puustellinpolku 16	1984/85		45,5			46
Helsinki	Rajasaarentie 7	1938			292,5		293
Helsinki	Rakuunantie 12	1952				53	53
Helsinki	Ruoholahdenkatu 24	1939			669		669
Helsinki	Minna Canthinkatu 20	1937		127			127
Helsinki	AOY Mäntytie 13	1951		94		88	182
Helsinki	AOY Mäntytie 15	1951				62	62
Helsinki	AOY Sankaritie 9	1969/70				63	63
Helsinki	KOY Hiekkakiventie 7	1986			1462		1462
Helsinki	Vilppulantie 10	1987		163			163
Helsinki	Kustaankatu 7	1961	69				69
Helsinki	Ohraruhdantie 2	1986			448		448
Helsinki	Kylänvanhimmantie 29	1987	316				316
Helsinki	Pakilantie 48	1968	394,5				395
Helsinki	Vanha Talvitie 8	1988			5642		5642
Helsinki	Vuosaarentie 8	1967			886		886
Hollola	Vanhatalontie 2	1983/88	3261				3261
Jämsä	Mottilantie 2	1959	270				270
Jämsä	Säyrylän lomakylä	1988/89				148	148
Järvenpää	Mannilantie 10	1979	124				124
Kerava	Käenkatu 2	1971	467				467
Kouvola	Kanervistontie 40	1982			2410		2410
Kuopio	Suurahontie 3	1982/96			3937		3937
Kustavi	Loukkeenkuja 1	1989				112	112
Lahti	Lahden Harjukatu 16	1937		174			174
Lahti	Viipurinkatu 1	1965	212	375			587
Lahti	Sopenkorvenkatu 9	1963		400	4640	197	5237
Lahti	Svinhufvudinkatu 7	1940/67/74			3940		3940
Lahti	Rautatienkatu 2	1982		263			263
Lappeenranta	Opintie 6	1966			698		698
Lieto	Hyvättyläntie 4	1986	31				31
Lohja	Mäntynummentie 14	1986	100		135		235
Nastola	Rakokiventie 15-17	1988	305				305
Nastola	Laturintie 1	1987	544	824			1368
Nurmijärvi	Viirintie 3	1988	505				505
Orivesi	Keskustie 41	1960	118				118
Paimio	Kalevantie 769	1984		200	600		800
Pori	Satakunnankatu 22	1957				53	53
Porvoo	Näsintie 25	1965	131				131
Porvoo	Yrittäjänkatu 2	1978/80/83			1910		1910
Raisio	Vähäpiriläntie 5-7	1990				126	126
Rauma	Poraajankatu 5	1984			300		300
Ruovesi	Honkalantie 16	1979	495				495
Salo	Myllyojankatu 5	1983			1753	39	1792
Salo	Kiertokatu 15	1985			589		589
Savonlinna	Tulliportinkatu 13	1967				141	141
Savonlinna	Olavinkatu 33	1965				58	58
Savonlinna	Haapavedentie 4	1966				70	70
Savonlinna	Heikinpohjantie 44	1964				55	55
Savonlinna	Heikinpohjantie 5	1968				45	45
Savonlinna	Heikinpohjantie 6	1953				47	47
Savonlinna	Heikinpohjantie 8	1957				50	50
Savonlinna	Hernemäentie 5	1977				79	79

Kunta	Osoite	Rakennusvuosi	Myymäla	Toimisto	Teollisuus	Asunto	Yhteensä
m							
Savonlinna	Iloniemenkatu 4	1978				60	60
Savonlinna	Ravikuja 6	1983				65	65
Savonlinna	Ravikuja 4	1982				65	65
Savonlinna	Koulutie 44	1977				60	60
Savonlinna	Koulukatu 13	1981				54	54
Savonlinna	Koulukatu 15-17	1964				28	28
Savonlinna	Pihlajavedenkuja 4	1976				288	288
Savonlinna	Kirkkokatu 15	1959				68	68
Savonlinna	Olavinkatu 34	1940				75	75
Savonlinna	Linnanrakentajankatu 3	1985				78	78
Savonlinna	Sortteerinpolku 2	1985				32	32
Savonlinna	Silittajankatu 1	1978				56	56
Savonlinna	Mertatie 9	1970				71	71
Savonlinna	Anninkatu 15	1986				45	45
Savonlinna	Niputtajankatu 14	1987				64	64
Savonlinna	Kyrönniemenkatu 4	1971				74	74
Savonlinna	Ahorannantie 2	1979				57	57
Savonlinna	Kaukaantie 1	1970				119	119
Savonlinna	Heikinpohjantie 36	1990			50	576	626
Savonlinna	Nojanmaanlahdentie 21	1984				60	60
Savonlinna	Heikinpohjantie 2	1962				92	92
Savonlinna	Kuninkaankartanontie 20	1952				45	45
Savonlinna	Neitsytkatu 1	1975				216	216
Savonlinna	Ruunavuorentie 56	1989/96				58	58
Savonlinna	Savonniemenkatu 3	1962				49	49
Savonlinna	Tehtaankatu 12	1976				61	61
Savonlinna	Savontie 3	1962				100	100
Savonlinna	Mustalammenkuja 10	1973				181	181
Savonlinna	Mustalammenkuja 12	1974				121	121
Savonlinna	Laitaatsillantie 14	1975				32	32
Savonlinna	Mustalammenkuja 7	1975				59	59
Savonlinna	Pihlajavedenkuja 1	1979				79	79
Savonlinna	Linnankatu 7	1966				101	101
Savonlinna	Pihlajavedentie 17	1978/81				298	298
Savonlinna	Tottinkatu 2	1964				39	39
Savonlinna	Tulliportinkatu 11	1954				57	57
Savonlinna	Käpykuja 2	1979				79	79
Savonlinna	Välimäentie 4	1965				28	28
Savonlinna	Olavinkatu 18	1991				37	37
Savonlinna	Neitsytkatu 2	1965				56	56
Savonlinna	Kaartilantie 44	1970/80	336				336
Sipoo	Iso Kylätie 43	1960	636	182			818
Tampere	Satakunnankatu 50	1976	530				530
Tampere	Hatanpään Valtatie 34	1915/52		437			437
Tampere	Takojankatu 1	1985		369			369
Tampere	Kaskimäenkatu 1	1991		331			331
Tampere	Multisillankatu 2	1970/74	800				800
Tampere	Patamäenkatu 2	1977			6355		6355
Tampere	Tesoman Valtatie 37	1986	223,5				224
Turku	Aninkaistenkatu 16	1936/37	55	44,5		35	135
Turku	Kristiinankatu 6	1955		174			174
Turku	Jaanintie 34	1967/68				68	68
Turku	Vanha Littoistentie 49	1987		36			36
Turku	Uudenmaankatu 12	1960	108		108		216
Turku	Uudenmaankatu 9	1966	167				167
Turku	Voimakatu 16	1957/60/73			327,5		328
Turku	Sibeliuksenkatu 3	1920/86	283,5	179			463
Turku	Vähä-Heikkiläntie 56	1958/68		111			111
Tuusula	Lahelantie 5	1988			588		588
Vantaa	Kaskelanpolku	1990				86	86
Vantaa	Hämeenkylläntie 51	1959			526		526
Vantaa	Lehdokkitie 2	1986		279			279
Vihti	Pisteenpolku 4	1978/79	286				286
Vihti	Tuusantie 1	1987	497				497
Yhteensä			12 695	5 759	39 942	5 818	64 214
Osuudet neliöstä			19,8%	9,0 %	62,2 %	9,1 %	

Yhteystiedot
Interavanti Oy
Mäntytie 13 C 17
00270 Helsinki
Puhelin (09) 477 1133
Telekopio (09) 477 1140

