

1998
VUOSIKERTOMUS

INTERAVANTI OYJ



Tietoja osakkeenomistajille

Varsinainen yhtiökokous

Interavanti Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina huhtikuun 9. päivänä 1999 klo 15.00 Hotelli Kalastajatorpan Keltaisessa Salissa, Kalastajatorpantie 1, 00330 Helsinki.

Virallinen yhtiökokouskutsu julkaistaan Helsingin Sanomissa 26.3.1999.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 1.4.1999 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Yhtiökokoukseen on ilmoittauduttava viimeistään 6.4.1999 klo 15.00 mennessä.

Osingon maksu

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,15 mk/osake. Oikeus osinkoon on sillä, joka osingon täsmäytyspäivänä 14.4.1999 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingonmaksun alkamispäivä on 21.4.1999.

Taloudelliset katsaukset

Interavanti Oyj julkaisee vuonna 1999 kaksi osavuosikatsausta. Tammi-huhtikuulta viikolla 23 ja tammi-elokuulta viikolla 41. Osavuosikatsaukset julkaistaan suomeksi.

Tiedotetilaukset: Interavanti Oyj, Mäntytie 13 C, 00270 Helsinki,
puhelin 09-477 7220, fax 09-477 72240, eva.heikkinen@interavanti.fi

Sisältö

Tietoja osakkeenomistajille	2
Toimitusjohtajan katsaus	4
Interavanti lyhyesti	5
Kiinteistöliiketoiminta	6-7
Interavantin kiinteistöt	8-9
Hallituksen toimintakertomus	10-11
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	12
Tuloslaskelmat	13
Taseet	14-15
Rahoituslaskelmat	16
Tilinpäätöksen liitetiedot	17-19
Hallituksen voitonjakoehdotus	20
Tilintarkastuskertomus	20
Konsernin tunnusluvut	21
Osakkeet ja osakepääoma	22-24
Yhtiöjärjestys	25-27
Svensk resumé	28-29
English summary	30-31



Toimitusjohtajan katsaus



Kari Ruohomaa,
toimitusjohtaja

Hyvät osakkeenomistajat!

Vuosi 1998 on ollut osakemarkkinoilla vilkas. Vuoteen on mahtunut sekä ennennäkemättömän jyrkkää nousua, että romahduksenomaista laskua. Kaiken kaikkiaan pörssivuosi on ollut voimakkaan tietotekniikkasektorin vetämän noususuhdanteen hallitsemaa aikaa. Tähän nähden sijoitusryhmään kuuluvien yritysten kurssikehitystä Helsingin pörssissä ei voi pitää edes tyydyttävänä. Se on ollut selvästi alle HEX-yleisindeksin.

Kiinteistösijoitusryhmään tuli vuoden aikana myös joitakin uusia sijoituskohteita, Sponda sekä Polar-kiinteistöt. Uudetkaan kohteet eivät onnistuneet nostamaan sijoittajien mielenkiintoa ryhmän yrityksiä kohtaan. Lähiaikoina uusia kiinteistöomistusten listauksia ovat suunnittelemassa mm. Merita sekä Valtion kiinteistölaitos. Alan yleisen kurssikehityksen kannalta

olisikin oleellista saada ulkomaiset sijoittajat kiinnostumaan suomalaisista kiinteistösijoitusyhtiöistä.

Maaliskuussa voimaan astuneen kiinteistörahastolain toivottiin tuovan tullessaan kiinteistösijoitusmarkkinoille sijoittajien mielenkiintoa herättävän piristysruiskeen. Kiinnostusta kiinteistörahastojen perustamiseen ei ole ollut. Erojen vähäisyys perinteisiin kiinteistösijoittamisen muotoihin ja hyötyjen ja haittojen ilmeinen epätasapaino ovat olleet syinä siihen, että sijoittajien vaihtoehdot eivät ole lisääntyneet.

Interavantin tulos vuodelta 1998 oli odotetun kaltainen. Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja oli 4,8 milj. mk. Edellisvuoteen verrattuna kasvua oli 2,5 milj. mk. Yhtiön kurssikehitys sen sijaan oli epätydyttävä, vaikka se ei poikennut paljoakaan sijoitusryhmän yleisestä linjasta. Sijoitumme vertailussa keskivaiheille.

Omavaraisuutemme on aina ollut korkealla tasolla, ja tavoitteemme on säilyttää se vähintään 50 %:ssa.

Interavantin toiminnassa on pyritty avoimuuteen ja luotettavuuteen. Näihin arvoihin tulemme myös tulevaisuudessa tukeutumaan toiminnassamme, koska uskomme näin parhaiten palvelevamme niin osakkeenomistajiamme, asiakkaitamme kuin sijoittajiakin.

Interavantin strategiana on viimeiset kolme vuotta ollut keskittyminen pelkästään kiinteistöihin ja kiinteistöarvopapereihin. Tiloista suurin osa on teollisuus- ja varastotilaa. Toiseksi suurimpana ryhmänä ovat toimisto- ja liiketilat, joiden osalta on pyritty olemaan valikoivia ja keskittymään parhailla paikoilla oleviin yksittäisiin tiloihin. Näiden lisäksi yhtiö omistaa jonkin verran pieniä keskeisillä paikoilla sijaitsevia asuntoja.

Kiinteistöt sijaitsevat Etelä-Suomen alueella, Tampereen eteläpuolella. Riskienhallinnan kannalta olemme pitäneet hyvänä omistamiemme tilojen alueellista hajauttamista sekä myös niiden jakautumista erityyppisiin tiloihin. Luotettavat vuokralaiset ovat myös tärkeä osa riskienhallintaamme.

Alkaneen vuoden kuuma keskustelunaihe kiinteistösijoittamisessa on erikoistuminen. Erikoistuminen tilan käyttötarkoituksen, ei niinkään maantieteellisen sijainnin perusteella. Tästä syntyy myös Interavantin toimintaan kohdistuvia odotuksia. Erikoistuminen vain tiettyyn tilatyypin merkitsisi Interavantin kohdalla huomattavaa linjan muutosta. Muutos sisältää aina myös riskejä. Uskomme, että strategiamme jatkaa ja tehdä tulosta nykyisen kaltaisella tilakannalla luo hyvän lähtökohdan kasvattaa sijoituspääomaamme, saada arvostusta ja siten lisätä omistaja-arvoamme.

Helsingissä helmikuussa 1999

Interavanti Oyj lyhyesti

Yhtiö

Interavanti Oyj on vuonna 1987 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö, jonka osaketta on noteerattu Helsingin Arvopaperipörssin listalla vuodesta 1988.

Toimiala

Interavantin toimialana on omistamiensa kiinteistöjen ja kiinteistö- ja asunto-osakkeiden vuokraus.

Kiinteistöpääoma

Kiinteistöpääoma koostuu Suomessa olevista teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista. Omistuksiin ei sisälly rakentamattomia maa-alueita.

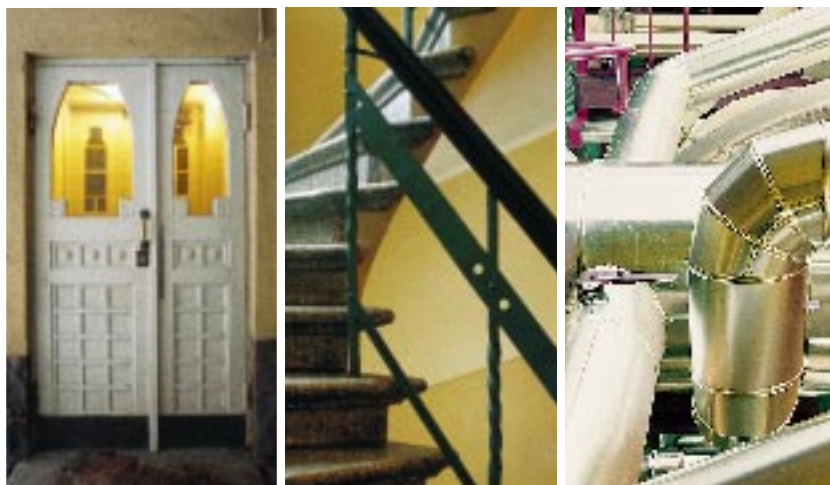
Yhtiön hallinnassa olevia tiloja on yhteensä 60 786 m², joista 7 408 m² on yhteisomistuksessa Suomen Leipuriliitto ry:n, Laravest Oy:n, Musette Oy:n sekä Solventor-Invest Oy:n kanssa. Interavanti Oyj:n osuus yhteisomistuksista on 4 024 m².

Liikevaihto

Liikevaihto vuonna 1998 oli 21,1 milj. mk, josta vuokratuottojen määrä oli 18,4 milj. mk.

AVAINLUVUT 1998

	1998	1997	muutos- %
Liikevaihto, mmk	21,1	18,8	12,2 %
- josta vuokratuotot mmk	18,4	17,1	7,6 %
Käyttökate, mmk	10,7	8,8	21,6 %
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja	4,8	2,3	108,7 %
Omavaraisuusaste %	73,2	70,3	4,1 %
Yhtiön omistamien tilojen			
- määrä m ²	57 402	58 934	-2,6 %
- kirjanpitoarvo mmk	144,4	133,0	8,6 %
- vuokrausaste %	89,2	90,3	-1,2 %
- hinta mk/m ²	2 516	2 249	



Kiinteistöliiketoiminta

Liiketoiminta muodostuu omistettujen tilojen vuokrauksesta sekä niiden kaupasta. Kiinteistökanta koostuu teollisuus-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista. Interavanti Oyj:n omistuksessa ei ole rakentamattomia maa-alueita. Rakentaminen ja kehityskohteisiin sijoittaminen ei ole sisällytetty liiketoimintaamme.

Tiloja on yhteensä 60 786 m² ja ne sijaitsevat 27 paikkakunnalla. Yritystoiminnan käyttöön tarkoitetut tilat sijaitsevat 68 eri osoitteessa eteläisessä Suomessa. Riskiä on hajautettu sijoittamalla pääomat Etelä-Suomen kasvukeskuksiin eri tyyppisiin tiloihin. Käyttöomaisuudesta kolmannes sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Puolet sijoituksista on viidessä Suomen suurimmassa kaupungissa.

Toiminnan tavoitteena on kiinteistöportfolion kasvattaminen hankkimalla pienehköjä toimitiloja hyviltä liikepaikoilta siten, että likvidiys ja reagointikyky talouselämän muutoksiin säilyy hyvänä.

Voimassa olevat vuokrasopimukset tilaryhmittäin.

Sopimuskannan arvo on laskettu sopimuksen kiinteästä vuokra-ajasta nykyisellä vuokralla ja toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa on käytetty irtisanomisajan pituutta.

	asunnot	toimistot	liiketilat	teollisuus/ varasto	yhteensä
Sopimuskanta 1 000 mk	182	13 635	4 431	16 457	34 704
Sopimusten lukumäärä	77	26	53	43	199
Keskimääräinen sopimuksenkesto kk	1	14	7	11	6

Asunnot

Interavanti Oyj:n omistuksessa suoraan tai tytäryhtiön kautta oli 81 asuntoa 44 taloyhtiössä yhteensä n. 4 495 m². Tili-kaudella ostettiin yksi ja myytiin 13 asuntoa.

Toimistot

Toimistohuoneistoja oli 24 ja ne sijaitsevat 16 osoitteessa. Kokonaismäärä on yhteensä 6 291 m².

Toimistotilojen neliömäärä lisääntyi ja lukumäärä vähentyi koska tilikaudella myytiin useita pienehköjä toimistohuoneistoja ja ostettiin yksi suurempi yksikkö.

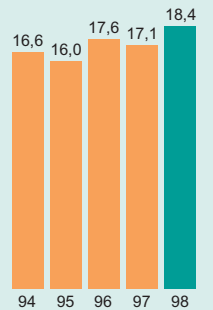
Liiketilat

Myymlähuoneistoja oli 52 kpl 37 osoitteessa, yhteensä 14 685 m².

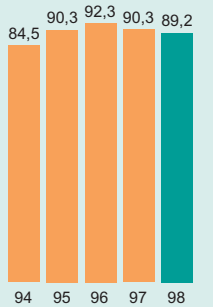
Teollisuustilat

Teollisuustiloja oli 22 osoitteessa, yhteensä 35 316 m².

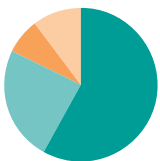
VUOKRATUOTOT, MMK



TILOJEN VUOKRAUSASTE, %



TILOJEN PINTA-ALAT



TILOJEN TUOTOT



TILOJEN KIRJANPITOARVO, MMK



Teollisuus	58,1 %
Liike	24,2 %
Asunto	7,4 %
Toimisto	10,3 %

Teollisuus	44,2 %
Liike	29,1 %
Asunto	12,4 %
Toimisto	14,4 %

Teollisuus	61,4 %
Liike	39,8 %
Asunto	27,7 %
Toimisto	24,1 %

Interavantin kiinteistöt

Kunta	Osoite	R-vuosi	Liiketila	Toimisto	Teollisuus	Asunto
Espoo	Kamreerintie 1	1987			227	
Espoo	Kaskilaaksontie 3	1971				63
Espoo	Kauppamiehentie 1	1968	178			
Espoo	Kotikyläntie 3	1988		519		
Espoo	Kuunsäde 2	1976				456
Espoo	Kuunsäde 6	1975		295		
Espoo	Merivirta 6	1990	40			
Espoo	Sammalkalliontie 5	1970			531	
Espoo	Vieraskuja 4	1983	1 041			
Espoo	Yläkartanontie 28	1972	68			
Helsinki	Hiekkakiventie 7	1986			1 462	
Helsinki	Iso Roobertinkatu 3-5	1875				34
Helsinki	Klaneettitie 12	1983	250			
Helsinki	Kustaankatu 7	1961	69			
Helsinki	Kylänvanhimmantie 29	1987	316			
Helsinki	Malmiraitti 8-10	1957			50	
Helsinki	Mannerheimintie 53	1939	39		146	
Helsinki	Mikonkatu 20	1906		64		68
Helsinki	Minna Canthinkatu 20	1937		127		
Helsinki	Mäntytyie 13	1951		94		88
Helsinki	Mäntytyie 15	1951				62
Helsinki	Ohrahuhdantie 2	1986			448	
Helsinki	Pakilantie 48	1968	394,5			
Helsinki	Puustellinpolku 16	1984/85		45,5		
Helsinki	Rajasaarentie 7	1938			292,5	
Helsinki	Rakuunantie 12	1952				53
Helsinki	Rapakiventie 10	1977/78		73		
Helsinki	Sankaritie 9	1969/70				63
Helsinki	Ullanlinnankatu 1	1928	64			
Helsinki	Vanha Talvitie 8	1988			6 378	
Helsinki	Vilppulantie 10	1987	163			
Helsinki	Vuosaarentie 8	1967			886	
Hollola	Vanhatalontie 2	1983/88	3 261			
Imatra	Havurinne 3	1975/87		2 955		
Jämsä	Mottilantie 2	1959	270			
Jämsä	Säyrylän lomakylä	1988/89				148
Järvenpää	Mannilantie 10	1979	124			
Kerava	Käenkatu 2	1971	467			
Kouvola	Kanervistontie 40	1982			2 410	
Kuopio	Suurahontie 3	1982/96			3 937	
Kustavi	Loukkeenkuja 1	1989				112
Lahti	Rautatienkatu 2	1982		263		
Lahti	Sopenkorvenkatu 9	1963			4 779	192
Lahti	Svinhufvudinkatu 7	1940/67/74			3 600	
Lahti	Viipurinkatu 1	1965	212	375		
Lappeenranta	Opintie 6	1966			698	
Lieto	Hyvättyläntie 4	1986	31			
Lohja	Mäntynummentie 14	1986	100		135	
Mänttä	Koneenhoitajankatu 6	1992	562,5			
Nastola	Laturintie 1	1987	1 225,5			
Nastola	Rakokiventie 15-17	1988	305			
Nurmijärvi	Viirintie 3	1988	505			
Orivesi	Keskustie 41	1960	118			

Kunta	Osoite	R-vuosi	Liiketila	Toimisto	Teollisuus	Asunto
Porvoo	Näsintie 25	1965	131			
Porvoo	Yrittäjänkatu 2	1978/80/83			1 910	
Rauma	Poraajankatu 5	1984			300	
Ruovesi	Honkalantie 16	1979	495			
Salo	Kiertokatu 15	1985			580	
Savonlinna	Erkonkatu 4	1998			19	31
Savonlinna	Haapavedentie 4	1966				70
Savonlinna	Heikinpohjantie 2	1962				92
Savonlinna	Heikinpohjantie 36	1990			50	530
Savonlinna	Heikinpohjantie 5	1968				45
Savonlinna	Heikinpohjantie 6	1953				47
Savonlinna	Hernemäentie 5	1977				79
Savonlinna	Iloniemenkatu 4	1978				60
Savonlinna	Kaartilantie 44	1970/80	336			
Savonlinna	Kaukaantie 1	1970				119
Savonlinna	Kirkkokatu 15	1959				68
Savonlinna	Koulukatu 13	1981				54
Savonlinna	Koulukatu 15-17	1964				28
Savonlinna	Kuninkaankartanontie 20	1952				45
Savonlinna	Käpykuja 2	1979				79
Savonlinna	Laitaatsillantie 14	1975				76
Savonlinna	Linnankatu 7	1966				101
Savonlinna	Mertatie 9	1970				71
Savonlinna	Mustalammenkuja 10	1973				150
Savonlinna	Mustalammenkuja 12	1974				121
Savonlinna	Neitsytkatu 1	1975				216
Savonlinna	Olavinkatu 23	1986	286,5			
Savonlinna	Olavinkatu 34	1940				75
Savonlinna	Pihlajavedenkuja 1	1979				79
Savonlinna	Pihlajavedenkuja 4	1976				288
Savonlinna	Pihlajavedentie 17	1978/81				219
Savonlinna	Ravikuja 6	1983				65
Savonlinna	Ruunavuorentie 56	1989/96				58
Savonlinna	Savonniemenkatu 3	1962				49
Savonlinna	Savontie 3	1962				52
Savonlinna	Silittäjäncatu 1	1978				56
Savonlinna	Talvisalonkatu 21	1961				43
Savonlinna	Tehtaankatu 12	1976				60
Tampere	Hatanpään Valtatie 34	1915/52		437		
Tampere	Kaskimäenkatu 1	1991		331		
Tampere	Multisillankatu 2	1970/74	800			
Tampere	Patamäenkatu 2	1977			6 355	
Tampere	Satakunnankatu 50	1976	530			
Tampere	Takojankatu 1	1985		369		
Tampere	Tesoman Valtatie 37	1986	223,5			
Turku	Aninkaistenkatu 16	1936/37	55	44,5		
Turku	Jaanintie 34	1967/68				68
Turku	Sibeliuksenkatu 3	1920/86	283,5	179		
Turku	Uudenmaankatu 12	1960	108			
Turku	Uudenmaankatu 9	1966	167			
Vantaa	Hämeenyläntie 51	1959			526	
Vantaa	Kaskelanpolku	1990				86
Vantaa	Lehdokkitie 2	1986		279		
Vihti	Pisteenpolku 4	1978/79	286			
Vihti	Tuusantie 1	1987	497			

Hallituksen toimintakertomus

Liikevaihto ja tulos

Konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto oli 21,1 milj. mk (18,8), josta vuokratuottojen osuus 18,4 milj. mk (17,1). Vuokraustoiminnan luottotappiot olivat 0,1 milj. mk (0,2). Käyttökate oli 10,7 milj. mk (8,8) ja liikevoitto 6,7 milj. mk (5,2) sekä tulos ennen satunnaiseriä 4,5 milj. mk (4,2). Konsernituloslaskelma osoittaa voittoa 4,2 milj. mk (1,1). Rahoitustuottoihin ja -kuluihin sisältyy valuuttaluotosta aiheutuneita kurssivoittoja sekä terminoinnista saatuja voittoja yhteensä 0,5 milj. mk (-1,4). Dollarimääräisistä talletuksista syntyi kurssitappioita 0,5 milj. mk (+2,6).

Konsernitaseen loppusumma on 180,9 milj. mk (187,6). Konsernin oma-varaisuusaste on 73,2 % (70,3). Konsernin pitkäaikainen vieras pääoma on tilikauden aikana muutettu kokonaan markkamääräiseksi ja laina-aikaa on pidennetty seitsemän vuotta, 30.10. 2005 asti.

Kiinteistökanta

Tilikauden päättyessä koostui kiinteistökanta 27 (29) paikkakunnalla sijaitsevista teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista, yhteensä 60 786 m² (62 318). Suurin osa, n. 58,1 % (62,4) on varasto- ja teollisuustiloja, toimistotiloja on 10,3 % (6,3), liiketiloja 24,2 % (22,7) ja asuntoja 7,4 % (8,6). Em. tiloihin sisältyy yhteisomistuksia yhteensä 7 408 m². Interavanti Oyj:n osuus yhteisesti omistetuista on 4 024 m². Kohteet sijaitsevat n. 108:ssa eri osoitteessa pääasiassa Tampere-Savonlinna linjan eteläpuolella. Kohteisiin sijoitetusta pääomasta 37 % sijaitsee Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla. Tampereelle ja Turkuun yhdessä sijoittuu 16 % tilojen kirjanpitoarvosta.

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 89,2 % (90,3) laskettuna kaikista omistuksessa olevista tiloista. Varasto ja teollisuustilojen vuokrausaste oli 87,3 % (92,3), toimistotilojen 89,1 % (65,6), liiketilojen 91,7 % (90,4) ja asuntojen 96,2 % (92,9). Koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuotto, vapaana olevat tilat huomioiden, oli 8,8 % (9,0). Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto oli 10,2 % (10,7), varasto- ja teollisuustilojen 12,5 % (13,3), toimistotilojen 10,3 % (10,0) ja liiketilojen 9,1 % (9,9). Asuntojen keskimääräinen nettotuotto oli 6,3 % (5,6). Nettotuottoa laskettaessa vertailuarvoihin sisältyy mahdollinen maapohjan arvo. Aikaisemmin kuluiksi kirjattujen arvonalennusten palautusten johdosta on nettotuottotasossa tapahtunut lievää alenemista.

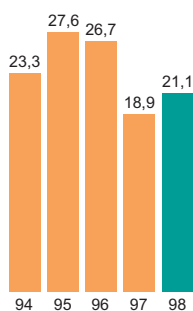
Tilojen kirjanpidollinen keskihinta on 2 514 mk/m² (2 249 mk/m²).

Omaisuuksien arvostus

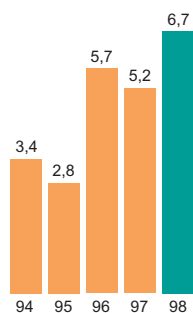
Interavanti Oyj:n kiinteistökannasta on teetetty ulkopuolisen asiantuntijan arvio tilanteesta 31.12.1998. Arvioinnin lähtökohdaksi on ollut sijoittajanäkökulma ja jokainen kohde on arvioitu erikseen. Useimmissa kohteissa on sovellettu tuotoarvomenetelmää. Asuinhuoneistot on jätetty arvion ulkopuolelle, kuten edellisnäkin vuonna. Arvion mukaan markkinaarvot ylittivät kirjanpitoarvot 17,9 milj. mk. Aikaisemmin kuluksi kirjattuja arvonalennuksia on palautettu 7,9 milj. mk, joten tilinpäätöshetkellä olivat markkinaarvot 10,0 milj. mk kirjanpitoarvoja korkeammat. Käyttämättömälle rakennusoskeudelle ei ole laskettu arvoa.

Tilikaudella 1997 Beninco Holdings Canada Inc:lle myydyistä InterGlobe Oy:n osakkeista on kauppahinta, 17,5 milj. mk edelleen saamatta. Syksyllä

LIIVEVAIHTO,
MMK



LIIVEVOITTO,
MMK



1998 käydyssä välimiesmenettelyssä tuomittiin ostaja maksamaan koko kauppahinta viivästyskorkeineen. Viivästyskorke ei sisälly saamisiin. Saatu välimiestuomio on annettu täytäntöönpanoa varten kanadalaiseen tuomioistuimeen, jossa asian käsittely on tätä kirjoitettaessa kesken. Kauppahintasaatavasta on tehty 10 milj. mk:n kulukirjaus. Osakkeita ei ole luovutettu. InterGlobia Oy:n taloudellisesta tilanteesta ei ole tietoa, koska tilinpäätöstä vuodelta 1997 ei ole ollut saatavissa.

Investoinnit

Kertomusvuoden aikana on ostettu n. 4 000 m² lisää tiloja. Hankintoihin sisältyy kaksi kiinteistöyhtiötä, kolme liikehuoneistoa ja yksi asunto. Hankintojen keskimääräinen nettotuotto on n. 12 %. Kokonaisinvestoinnit olivat 16,0 milj. mk. Vuoden 1998 aikana myytiin kolme kiinteistöyhtiötä, kolmetoista asuntoa, yksi kiinteistö sekä toimisto ja teollisuustiloja. Myydyistä kohteista pääosa on ollut vajakäytössä tai kokonaan tyhjiä. Ostajat ovat useimmiten olleet käyttäjäostajia.

Yrityksen johto ja tilintarkastajat

27.3.1998 pidetty varsinainen yhtiökokous valitsi Interavanti Oyj:n hallitukseen 6 jäsentä.

Olli Kuhta, toimitusjohtaja,
Suomen Leipuriliitto ry, puheenjohtaja
Timo Kataja, talousjohtaja,
Huoneistokeskus Oy
Patrick Lapveteläinen, pankinjohtaja,
Mandatum Pankki Oyj
Simo Rajakallio, DI
Tapani Salomaa, toimitusjohtaja,
Musette Oy
Kari Ruohomaa, toimitusjohtaja,
Interavanti Oyj

Varsinaisina tilintarkastajina ovat toimineet Johanna Perälä, KHT sekä KHT-Yhteisö SVH Pricewaterhouse Coopers Oy sekä varatilintarkastajana Jukka Havaste, KHT.

Henkilöstö ja palkat

Emoyhtiön palveluksessa on ollut vakituisesti kaksi henkilöä ja tilapäisesti yksi henkilö. Maksetut palkat tilivuonna olivat 734 668 markkaa, josta toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille maksettiin 476 489 markkaa. Konsernin maksetut palkat yhteensä olivat 734 668 markkaa.

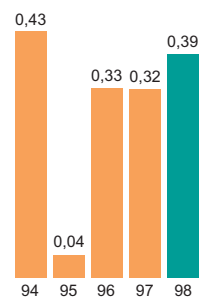
Vuosi 2000

Interavanti Oyj:n vaikutusvallassa olevissa tietojärjestelmissä on otettu huomioon 2000 valmius. Lukumääräinen enemmistö Interavanti Oyj:n omistamista tiloista on vähemmistöomistuksia kiinteistöyhtiöissä, joiden hallinnon järjestelmien ylläpidosta ja kehittämisestä vastaavat kulloinkin isännöintiä hoitavat yritykset. Interavanti Oyj:n hallituksen arvion mukaan vuosi 2000 ei aiheuta oleellista riskiä yhtiön toiminnalle.

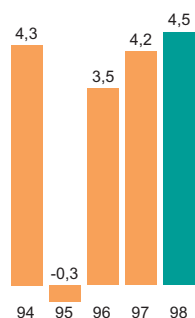
Näkymät 1999

Näkymät alkaneella tilikaudella ovat edelleen positiiviset. Vuokrausasteen hetkellinen notkahtaminen on korjaantunut. Vuokratuottojen ennakoitaan kasvavan alkaneena vuotena ja saavutettu nettotuottotaso näyttää vakaalta. Maksuvalmius säilyy edelleen hyvänä.

TULOS / OSAKE,
MK



TULOS ENNEN
SATUNNAISERIÄ,
MMK



Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen kuuluvat emoyhtiö Interavanti Oyj 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 hankintamenetelmää.

Tytäryhtiöiden osakkeista oman pääoman yli maksettu hinta on kohdistettu tytäryhtiön omistamiin kiinteistöihin tai kiinteistöosakkeisiin. Kun hinta on ollut omaa pääomaa alhaisempi, syntynyt reservi on käsitelty kiinteistön tasearvon vähennyksenä. Reserviä on tuloutettu suunnitelman mukaan. Lisäksi on tehty kiinteistöjen arvojen tarkistuksen yhteydessä reservin ylimääräisiä tuloutuksia.

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 on muutettu markoiksi Suomen Pankin tilinpäätöspäivänä noteeraamaan keskikurssiin ja kurssierot esitetään rahoitustuotoissa ja -kuluissa.

Vaihto-omaisuus

Julkisesti noteeratut arvopaperit on arvostettu tilivuoden viimeisen pörssipäivän vahvistettuun ostokurssiin jos arvo on ollut hankintamenoa alhaisempi. Yhtiön lopetettua arvopaperikaupan, on jäljellä olevat pörssiosakkeet arvoltaan 0,1 milj. mk siirretty rahoitusomaisuuteen.

Käyttöomaisuusarvopaperit

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

Ylikurssirahasto/vararahasto

Vararahasto on siirretty ylikurssirahastoon koska se on kokonaisuudessaan muodostunut nykyisin ylikurssirahastoon kirjattavista eristä. Myös edellisen vuoden vertailutiedot on muutettu vastaamaan tilivuoden kirjauksia.

Käyttöomaisuuden arvostus- ja poistoperiaatteet

Interavanti Oyj: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.

Ulkopuolinen asiantuntija on suorittanut arvion emoyhtiön ja konsernin omistamista teollisuus-, toimisto- ja liiketiloista.

Satunnaisiin eriin on kirjattu arvioon perustuvat arvomuutokset kiinteistöistä ja kiinteistöosakkeista. Satunnaisiin kuluihin on tilikaudella kirjattu myös InterGlobia Oy:n osakkeiden kauppahinnasta 10 milj. mk:n arvonalennuspoisto.

Tilikaudella tehty suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasearvosta 1.1.1996 poistoina jäljellä olevalle poistoaajalle.

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.

Tuloslaskelmat

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Liikevaihto	21 098	18 858	18 464	17 897
Kulut				
Henkilöstökulut	910	876	910	876
Vuokrat	3 759	3 853	4 249	4 183
Muut kulut	5 729	5 272	4 003	3 463
Varaston muutos	0	36	0	36
	10 398	10 037	9 162	8 558
Käyttökate	10 700	8 821	9 302	9 339
Poistot				
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	-4 030	-3 645	-2 012	-2 099
Liikevoitto	6 670	5 176	7 290	7 240
Rahoitustuotot ja kulut				
Muut rahoitustuotot	775	1 036	1 173	1 086
Kurssivoitot	530	2 612	529	2 523
Korkokulut	-2 760	-3 129	-2 869	-3 267
Kurssitappiot	-539	-1 419	-496	-1 419
Muut rahoituskulut	-161	-30	-161	-30
	-2 155	-930	-1 824	-1 107
Tulos rahoituserien jälkeen	4 515	4 246	5 466	6 133
Satunnaiset tuotot ja kulut				
Satunnaiset tuotot	14 892	7 322	13 279	4 981
Satunnaiset kulut	-14 614	-9 304	-14 643	-10 160
	278	-1 982	-1 364	-5 179
Tulos ennen varauksia ja veroja	4 793	2 264	4 102	954
Välittömät verot				
Tilikauden verot	-402	-46	194	-46
Verot aikaisemmilta tilikausilta	0	-820	0	-820
	-402	-866	194	866
Tulos ennen vähemmistön osuutta	4 391	1 398		
Vähemmistön osuus	-222	-348		
Tilikauden tulos	4 169	1 050	3 908	88

Taseet

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
VASTAAVAA				
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Aineettomat hyödykkeet				
Muut pitkävaikutteiset menot	699	1 279	669	1 116
Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet	6 053	4 312	2 670	2 415
Rakennukset ja rakennelmat	71 526	63 925	28 104	30 705
Koneet ja kalusto	697	745	596	458
	78 276	68 982	31 370	33 578
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Tytäryhtiösakkeet			34 490	30 456
Osakkuusyritysosakkeet ja osuudet	26 590	23 080	26 590	23 080
Osakkeet	48 972	49 246	45 829	46 788
Lainasaamiset	2 094	2 097	10 946	3 709
	77 656	74 423	117 855	104 033
Vaihto- ja rahoitusomaisuus				
Saamiset				
Myyntisaamiset	10 479	20 335	10 479	20 335
Lainasaamiset	85	98	85	98
Siirtosaamiset	987	864	859	738
	11 551	21 297	11 423	21 171
Lyhytaikaiset sijoitukset	8 221	8 156	7 588	7 527
Rahat ja pankkisaamiset	4 455	13 439	4 170	13 052
VASTAAVAA YHTEENSÄ	180 858	187 576	173 075	180 477

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
VASTATTAVAA				
Oma pääoma				
Sidottu				
Osakepääoma	91 600	92 600	91 600	92 600
Ylikurssirahasto	23 580	22 580	23 580	22 580
	115 180	115 180	115 180	115 180
Vapaa				
Kertyneet voittovarot	1 253	3 638	1 139	4 487
Tilikauden tulos	4 169	1 050	3 908	88
	5 422	4 688	5 047	4 575
Oma pääoma yhteensä	120 602	119 868	120 227	119 755
Vähemmistöosuus	9 523	9 432		
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	40 902	45 821	40 902	45 821
Saadut ennakot	2 150	2 580	2 150	2 580
Muut pitkäaikaiset velat	280	467	2 834	3 124
	43 332	48 868	45 886	51 525
Lyhytaikainen				
Lainat rahoituslaitoksilta	4 545	6 366	4 545	6 366
Saadut ennakot	981	977	974	977
Siirtovelat	1 307	1 688	875	1 477
Muut lyhytaikaiset velat	568	377	568	377
	7 401	9 408	6 962	9 197
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	180 858	187 576	173 075	180 477

Rahoituslaskelmat

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Liiketoiminta				
Tulorahoitus				
Käyttökate	10 700	8 821	9 302	9 339
Edelliseen sisältyvät myyntivoitot	-1 685	-1 542	-1 613	-1 542
Rahoitustuotot ja -kulut *)	-1 626	+261	-1 338	84
Satunnaiset erät	72	0	72	0
Verot	-402	-866	-194	-867
	7 059	6 674	6 229	7 014
Käyttöpääoman muutos				
Vaihto-omaisuus, lisäys(-)/vähennys(+)	0	160	-	160
Lyhytaikaiset liikesaamiset, lisäys(-)/vähennys(+)**)	-254	-888	-253	-1 737
Korottomat lyhytaikaiset velat, lisäys(+)/vähennys(-)	-344	768	-556	678
	-598	-628	-809	-899
Liiketoiminnan kassavirta	6 461	6 046	5 420	6 115
Investoinnit				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	-16 020	-6 437	-6 785	-6 468
Käyttöomaisuuden myyntitulot***)	11 814	8 204	11 019	8 194
	-4 206	1 767	4 234	1 726
Kassavirta ennen rahoitusta	2 255	7 813	9 654	7 841
Rahoitus				
Pitkäaikaisten saamisten lisäys(-)/vähennys(+)	+3	257	-7 237	504
Pitkäaikaisten velkojen vähennys(-)	-5 536	-8 555	-5 639	-9 038
Lyhytaikaisten lainojen lisäys(+)/vähennys(-)	-1 679	-30	-1 678	-31
Osingonjako	-3 435	0	-3 435	0
	-10 647	-8 328	-17 989	-8 565
Laskelman mukainen likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-)	-8 392	-515	-8 335	-724
Taseen mukainen likvidien varojen muutos, lisäys(+)/vähennys(-) *) **)	-8 392	-515	-8 335	-724

*) Realisoitumatonta valuuttatalletuksen kurssiero ei ole huomioitu likvidien varojen muutoksessa.

**) Lyhytaikaiset sijoitukset on huomioitu likvidien varojen muutoksessa.

***) Ei sisällä InterGlobian kaupasta saatavia myyntituloja eikä kauppahintasaatavaa.

Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Liikevaihto				
Arvopaperikauppa ja osinkotuotot	319	188	349	244
Kiinteistöosakkeiden ja kiinteistöjen myyntivoitot	2 340	1 543	2 318	1 543
Vuokratuotot	18 439	17 127	15 797	16 111
	21 098	18 858	18 464	17 898
Henkilöstökulut				
Suoriteperusteiset palkat	688	676	688	676
Eläkevakuutusmaksut	112	113	112	113
Muut henkilöstösivukulut	110	87	110	87
	910	876	910	876
Luontoisedut	56	54	56	54
	966	930	966	930
Henkilökunnan eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin.				
Poistot				
Suunnitelman mukaan				
Muut pitkävaikutteiset menot	470	663	458	616
Rakennukset ja rakennelmat	3 230	2 525	1 449	1 386
Koneet ja kalusto	330	457	105	97
	4 030	3 645	2 012	2 099
Konsernin sisäiset rahoitustuotot ja -kulut				
Saadut korot			434	85
Maksetut korot			117	142

1 000 mk	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	1998	1997	1998	1997
Oman pääoman muutokset				
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma				
Osakepääoma tilikauden alussa				
Ulkona olevat osakkeet	91 600	91 600	91 600	91 600
Yhtiölle lunastetut	1 000	1 000	1 000	1 000
Osakepääoma alennettu, lunastetut				
siirretty ylikurssirahastoon	-1 000		-1 000	
Osakepääoma 31.12.	91 600	92 600	91 600	92 600
Ylikurssirahasto				
Tilikauden alussa	22 580	22 580	22 580	22 580
Osakepääoman alennus, yhtiölle				
lunastetut osakkeet	1 000		1 000	
Ylikurssirahasto 31.12.	23 580	22 580	23 580	22 580
Sidottu yhteensä	115 180	115 180	115 180	115 180
Vapaa oma pääoma				
Edellisten tilikausien voittovarot				
Tilikauden alussa	3 638	-95	4 487	0
Edell. tilikauden tulos	1 050	3 733	88	4 487
Osingonjako	-3 435	0	-3 435	0
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	1 253	3 638	1 140	4 487
Tilikauden tulos	4 169	1 050	3 907	88
Vapaa yhteensä	5 422	4 688	5 047	4 575
Oma pääoma yhteensä	120 602	119 868	120 227	119 755
Vieras pääoma				
Velat, jotka erääntyvät viiden vuoden				
tai sitä pitemmän ajan kuluttua				
Saadut ennakot		430		430
Rahalaitoslainat	22 722	0	22 722	0
Konsernin sisäiset saamiset ja velat				
Lainasaamiset			8 852	1 612
Siirtosaamiset			0	6
Muut pitkäaikaiset velat			2 554	2 657
Siirtovelat			23	29
Vastuusitoumukset				
Annetut pantit ja kiinnitykset				
Pantit				
Omat sitoumukset	24 843	21 743	24 843	21 743
Kiinnitykset				
Omat sitoumukset	49 544	49 544	49 544	49 544
	74 387	71 287	74 387	71 287
Velan määrä	45 447	52 187	45 447	52 187
Käyttöomaisuuden verotusarvot				
Maa-alueet	3 015	2 826	1 225	1 249
Rakennukset	27 677	30 742	11 138	11 903
Osakkeet ja osuudet	75 558	101 463	106 076	121 600

Mikäli verotusarvo ei ole ollut käytettävissä on käytetty kirjanpitoarvoa.

KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT,
MUUTOKSET

	Hankinta- meno 1998	Lisäykset 1998	Vähenn- ykset 1998	Hankinta- meno 1998	Kert. poistot 1998	Vähenn- ysten kertyneet poistot	Tilik. poistot suunn. mukaan	Arvon- alennuk- set ja nii- den palaut.	Arvon- alenn. ja palaut. yht.	Kirjan- pito- arvo 1998
KONSERNI										
Muut pitkävaikutteiset menot	3493	11	120	3384	2216	0	469	0	2685	699
Maa- ja vesialueet	9502	1730	662	10570	5190	-315	0	-358	4517	6053
Rakennukset ja rakennelmat	120596	13203	12573	121226	56672	-8793	3230	-1409	49700	71526
Koneet ja kalusto	4354	346	218	4482	3609	-154	330	0	3785	697
Osakkeet ja osuudet	134726	2977	10875	126828	62400	-5057	0	-6077	51266	75562
	272671	18267	24448	266490	130087	-14319	4029	-7844	111953	154537

EMOYHTIÖ

Muut pitkävaikutteiset menot	3258	11	0	3269	2143	0	457	0	2600	669
Maa- ja vesialueet	6948	0	103	6845	4533	0	0	-358	4175	2670
Rakennukset ja rakennelmat	51550	0	2400	49150	20845	-2204	1449	956	21046	28104
Koneet ja kalusto	1911	307	218	2000	1453	-154	105	0	1404	596
Osakkeet ja osuudet	192992	6466	19732	179726	92668	-10689	0	-9162	72817	106909
	256659	6784	22453	240990	121642	-13047	2011	-8564	102042	138948

OSAKKEET JA OSUUDET

Tytäryhtiöt	Omistusosuus/äänivalta %	Kp.arvo 1 000 mk
Ki Oy Kotikyläntie 3, Espoo	100 / 100	3 276
Ki Oy Kirkkojärven Liiketalo, Espoo	100 / 100	4 593
Ki Oy Vanha talvitie 8, Hki	66,75 / 66,75	17 000
Ki Oy Hämeenyläntie 51, Vantaa	100 / 100	825
Ki Oy Multitori, Tampere	74,07 / 74,07	1 100
Ki Oy Ruolantori	70 / 70	1 750
Aladdin Oy, Helsinki	100 / 100	182
TSI-Halli Ky, Rauma	100 / 100	61
Alvinter Oy, Helsinki	100 / 100	2 000
Ki Oy Imatran Havurinne 3		
Oy Nordic Foxes Ab, Helsinki	57,19 / 57,19	409
Old Foxes Oy, Helsinki	44,80 / 27,20	999
Avarentti Oy, Helsinki	100 / 100	60
Ki Oy Mäntän kauppapiha	100 / 100	2 235
		34 490

OSAKKUUSYHTIÖT

Ki Oy Hollolan Kotikeskus, Hollola	50 / 50	2 750
Ki Oy Nummelan Onnikka, Nummela	23,7 / 23,7	3 500
Espoontorin Pysäköintitalo, Espoo	28,9 / 28,9	2 800
Ki Oy Tietokartano, Tampere	21 / 21	1 100
Ki Oy Opintie 6, Lappeenranta	30,9 / 30,9	1 000
Pakilan Liiketalo Oy, Helsinki	37 / 37	2 800
Kirkkokankaan Liiketalo Oy, Ruovesi	42,7 / 42,7	400
Ki Oy Itä-Aukio, Lahti	29,6 / 29,6	800
Ki Oy Savonlinnan Kaartilantie,SLN	47,5 / 47,5	600
Ki Oy Hiekkakiventie 7, Helsinki	20,9 / 20,9	2 800
As Oy Tiiranhovi, Kustavi	22,6 / 22,6	728
Ki Oy Rakokivi, Nastola	21 / 21	910
As Oy Savonlinnan Kuvernööri, SLN	26,7 / 26,7	4 497
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
		26 590

MUUT OSAKKEET JA OSUUDET

Suomen Arvopaperikeskus Oy		280
Helsingin Arvopaperipörssi Oy		150
ACM Oy Active Cash Management		94
Kiinteistö- ja asunto-osakkeita, omistus alle 20 %		48 407
Helsingin Puhelin Oyj		41
		48 972

Hallituksen voitonjakoehdotus

Emoyhtiön voittovarot	
- edellisiltä tilikausilta	1 139 312,00 mk
- tilikaudelta	3 907 788,51 mk
Vapaa oma pääoma yhteensä	5 047 100,51 mk
Hallitus ehdottaa, että	
- tilikaudelta maksetaan osinkoa 0,15 mk/osake, yhteensä	1 717 500,00 mk
- voittovaratilille jätetään	3 329 600,51 mk
Konsernitaseen osoittama vapaa oma pääoma on	5 422 000,00 mk

Helsingissä 22. helmikuuta 1999

Olli Kuhta
puheenjohtaja

Timo Kataja

Patrick Lapveteläinen

Simo Rajakallio

Tapani Salomaa

Kari Ruuhomaa
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Interavanti Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Interavanti Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.1998-31.12.1998. 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 kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaisten tarkoitetulla 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 käsitte-lystä on osakeyhtiölain mukainen.

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

Helsinki 4. maaliskuuta 1999

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy
KHT- Yhteisö
Henrik Sormunen, KHT

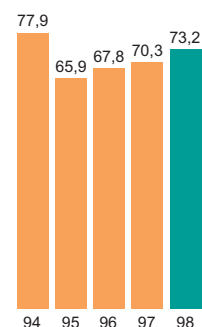
Johanna Perälä, KHT

Konsernin tunnusluvut

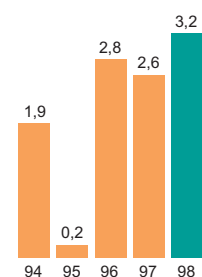
		1998	1997	1996	1995	1994
Liiketoiminta						
Liikevaihto	Mmk	21,1	18,8	26,7	27,6	23,3
Käyttökate	Mmk	10,7	8,8	9,1	7,1	7,5
% liikevaihdosta	%	50,7	46,8	34,1	25,7	32,2
Liikevoitto	Mmk	6,7	5,2	5,7	2,8	3,4
% liikevaihdosta	%	31,8	27,5	21,2	10,1	14,6
Tulos ennen satunnaiseriä	Mmk	4,5	4,2	3,5	-0,3	4,3
% liikevaihdosta	%	21,3	22,5	13,2	-1,1	18,5
Tulos ennen tilin- päättösiirtoja ja veroja	Mmk	4,8	2,3	3,5	-118,8	5,0
% liikevaihdosta	%	22,7	12,0	13,2	-430,4	21,5
Bruttoinvestoinnit	Mmk	16,0	6,4	5,8	5,5	7,1
Nettoinvestoinnit	Mmk	4,2	1,8	4,1	4,7	6,3
Henkilöstö		2	2	2	2	2
Oman pääoman tuotto (ROE)	%	3,2	2,6	2,8	0,2	1,9
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	%	4,5	4,8	4,3	2,4	3,4
Taloudellinen asema						
Taseen loppusumma	Mmk	180,9	187,6	192,8	193,3	318,9
Korollinen vieras pääoma	Mmk	46,2	53,0	60,0	63,0	67,4
Osakepääoma	Mmk	91,6	92,6	92,6	230,0	230,0
Oma pääoma	Mmk	120,6	119,9	118,8	115,1	234,0
Omavaraisuusaste	%	73,2	70,3	67,8	65,9	77,9
Velkaantumisaste	%	28,0	26,2	31,1	37,2	18,0
Osingonjako	mk/osake	0,15*	0,30	-	-	-
Osakekohtaiset tunnusluvut						
Tulos/osake	mk	0,39	0,32	0,33	0,04	0,43
Oma pääoma/osake	mk	10,53	10,47	10,38	10,05	20,35
P/E-luku		15,4	21,6	23,9	-	21,9
Osakekannan markkina-arvo	Mmk	63,0	77,9	90,5	50,0	108,1
Osakkeiden vaihdon arvo	Mmk	12,3	35,0	22,0	8,5	55,6
vaihdon määrä	Tkpl	1 823	3 950	3 437	1 198	4 876
osuus osakkeiden kokonaismäärästä	%	15,9	30,0	30,0	10,4	42,4
Osakkeiden kurssikehitys ylin	mk	8,30	9,85	8,00	9,70	14,10
alin	mk	5,00	6,30	4,00	4,30	7,70
Ulkona olevien osakkeiden määrä	Tkpl	11 450	11 450	11 450	11 450	11 500

* Hallituksen esitys

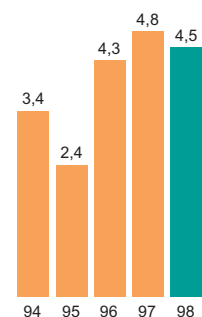
OMAVARAISUUS- ASTE, %



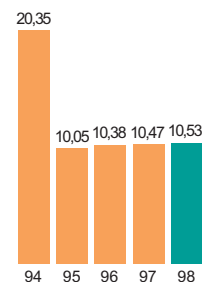
OMAN PÄÄOMAN TUOTTO, %



SIOJITETUN PÄÄOMAN TUOTTO, %



OMA PÄÄOMA / OSAKE, MK



Osakkeet ja osakepääoma

Osakekanta

Interavanti Oyj:n osakepääoma 91 600 000 markkaa jakautuu 11 450 000 nimellisarvoltaan 8 markan osakkeeseen. Vuonna 1995 yhtiölle lunastettuja 50 000 omaa osaketta vastaava 1 milj. mk:n osakepääoma on tilikaudella siirretty ylikurssirahastoon. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake antaa yhden äänen.

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

Markkinapaikka

Interavanti Oyj:n osakkeita on noteerattu Helsingin Arvopaperipörssin listalla 11.7.1988 alkaen. Yhtiön osakkeet siirrettiin arvo-osuusjärjestelmään lokakuussa 1994, minkä jälkeen Suomen Arvopaperikeskus Oy on pitänyt yhtiön omistajaluetteloa.

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

Katsauskauden aikana vaihdettiin osakkeita yhteensä 1 823 197 kpl (3 950 715) vaihtoarvoltaan 12,3 milj. mk (35,0 milj. mk). Vaihdon osuus ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärästä oli 15,9 % (34,5%). Ylin kaupankäyntikurssi oli helmikuussa 8,30 mk ja alin joulukuussa 5,00 mk. Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 63,0 milj. mk.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.1998

	osakemäärä/kpl	osuus/%
Suomen Leipuriliitto ry	1 183 490	10,3
Huoneistokeskus Oy	889 025	7,8
Interbank Osakepankki	483 080	4,2
Tapiolan Leipomo Oy	350 000	3,1
Matti Raikkala	345 650	3,0
Brade Jouko	50 000	
Helsinki Investment Trust	150 000	
Maununhovi Securities Oy	130 000	2,9
Osinko-Ostos Oy	246 000	2,4
Tapani Salomaa	221 490	
Musette Oy	37 500	2,3
Juhani Enkovaara	17 700	
Eho Oy	230 000	2,2
Teollisuusvakuutus Oy	238 000	2,1
Paakkinen Kalevi, kuolinpesä	229 525	2,0
PT:n eläkesäätiö s.r.	229 000	2,0
Valtari Matti	194 750	1,7
Thomeko Oy	180 000	1,6
Porin Leipä Oy	163 645	1,4
Työeläkekassa	145 000	1,3
Häkli Pentti	131 125	1,1
The Old Court House Oy	95 830	
Vuorenpeiköt Oy	26 000	1,1
Lauri Astola	105 775	0,9
Onninen Sijoitus Oy	100 000	0,9
20 suurinta yhteensä	6 197 585	54,1
Muut	5 252 415	45,9
Yhteensä	11 450 000	100,0

Suomen Arvopaperikeskus Oy:ssä pidettävän sisäpiirirekisterin 31.12.1998 mukaan hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat osakkeita yhteensä 265 090 kappaletta, minkä lisäksi ilmoitusvelvollisten määräysvallassa oli 37 500 osaketta. Määrät vastaavat yhteensä n. 2,64 % osakkeista ja äänistä.

OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN 31.12.1998

osakkeiden määrä	osakkaita	%	osakkeita	%
1-100	55	4,82	3 242	0,03
101-1 000	419	36,72	215 485	1,88
1 001-10 000	536	46,98	1 852 716	16,18
10 001-100 000	112	9,82	3 349 412	29,25
100 000-	19	1,67	5 870 555	51,27
Osakkaita yhteensä	1 141	100,00	11 291 410	98,61
Arvo-osuusjärjestelmään liittämättömät			158 590	1,39
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä			11 450 000	100,00

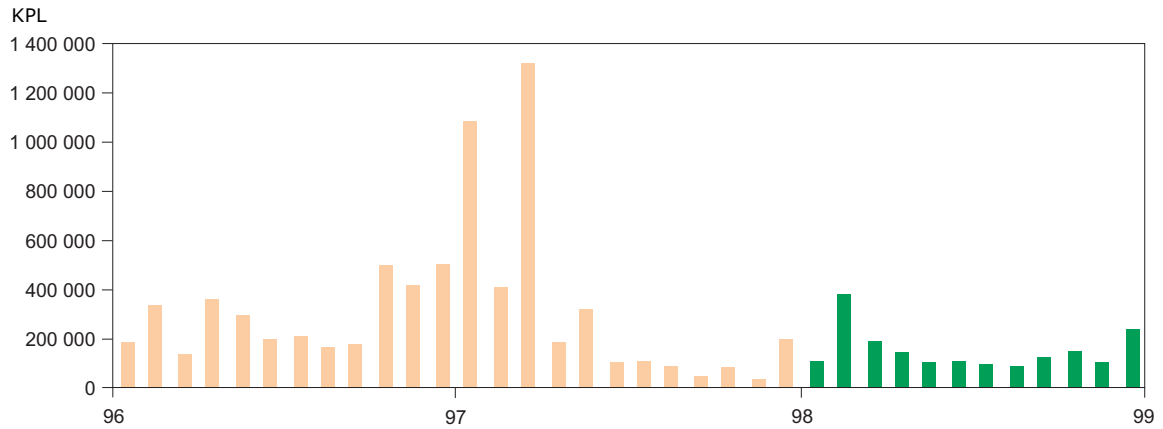
OMISTAJARYHMÄT 31.12.1998

	kpl	%	kpl	%
Kotitaloudet ja yksityishenkilöt	972	85,41	4 483 298	39,16
Yritykset	140	12,30	4 086 152	35,69
Voittoa tavoittelemattomat	8	0,70	1 423 610	12,43
Julkisyhteisöt	4	0,35	508 000	4,44
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	10	0,88	778 175	6,80
Ulkomaiset omistajat	4	0,35	12 175	0,11
Arvo-osuusjärjestelmään liittämättömät			158 590	1,39
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä			11 450 000	100,00
Hallintarekisteröidyt omistukset	3	0,00	106 500	0,93

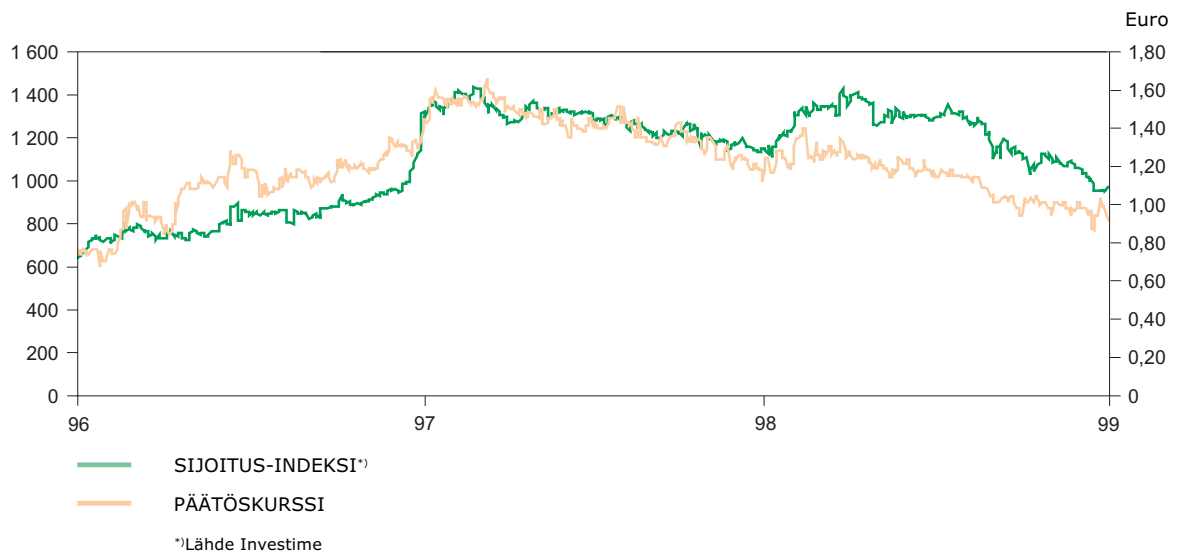
OSAKEPÄÄOMAN KEHITYS (MILJ. MK)

Merkintäaika	korotus	alennus	emissiovoitto	osakepääoma
15.8.87	perustava yhtiökokous			10
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 mk:sta 8 mk:aan		137,4	92,6
14.5.98	Siirretty ylikurssirahastoon		1,0	91,6

Osakkeen kuukausivaihto



Osakkeen kurssikehitys



Yhtiöjärjestys

1 § Yhtiön toiminimi ja kotipaikka

Yhtiön toiminimi on Interavanti Oyj ja kotipaikka Helsinki.

2 § Toimiala

Yhtiön toimialana on harjoittaa kiinteistöjen sekä kiinteistö- ja asunto-osakkeiden vuokrausta. Tarkoituksensa toteuttamiseksi yhtiö voi toimia rakennuttajana. Yhtiö voi harjoittaa yrityskauppoihin ja kiinteistöihin liittyvää kehitys- ja jalostustoimintaa sekä konsultointia.

3 § Osakepääoma ja nimellisarvo

Yhtiön vähimmäispääoma on kahdeksankymmentä miljoonaa (80.000.000) markkaa ja enimmäispääoma kolmesataakaksikymmentä miljoonaa (320.000.000) markkaa. Osakkeiden nimellisarvo on kahdeksan (8) markkaa.

4 § Arvo-osuusjärjestelmä ja täsmäytyspäivämenettely

Yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään.

Oikeus saada yhtiöstä jaettavia varoja sekä merkintäoikeus osakepääomaa korotettaessa on vain sillä;

- joka on täsmäytyspäivänä merkitty osakkeenomistajaksi osakeluetteloon; tai
- jonka oikeus suorituksen saamiseen on täsmäytyspäivänä kirjattu osakeluetteloon merkityn osakkeenomistajan arvo-osuustilille ja merkitty osakeluetteloon; tai
- jos osake on hallintarekisteröity; jonka arvo-osuustilille osake on täsmäytyspäivänä kirjattu ja jonka osakkeiden hoitaja on täsmäytyspäivänä merkitty osakeluetteloon osakkeiden hoitajaksi.

5 § Hallitus

Yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä huolehtii hallitus. Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen vuodeksi kerrallaan vähintään kolme (3) ja enintään kuusi (6) jäsentä.

Hallitus valitsee keskuudestaan puheenjohtajan. Hallituksen jäsenen toimikausi päättyy ensimmäisen vaalia seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

6 § Toiminimen kirjoittaminen

Yhtiön toiminimen kirjoittavat hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja kumpikin yksin sekä hallituksen jäsenet ja hallituksen siihen oikeuttamat henkilöt aina kaksi yhdessä.

7 § Tilikausi ja tilinpäätös

Yhtiön tilikausi on kalenterivuosi. Tilinpäätös on laadittava maaliskuun loppuun mennessä ja luovutettava tällöin tilintarkastajille, joiden tulee yhden kuukauden kuluessa luovuttaa tilintarkastuskertomus hallitukselle.

8 § Tilintarkastus

Yhtiössä on kaksi varsinaista tilintarkastajaa ja yksi varatilintarkastaja.

9 § Osallistuminen yhtiökokoukseen

Sekä varsinainen että ylimääräinen yhtiökokous kutsutaan koolle julkaisemalla kutsu yhtiökokouksen määräämässä Helsingissä ilmestyvässä päivälehdessä. Kutsu on toimitettava aikaisintaan 2 kuukautta ja viimeistään 12 päivää ennen kokousta. Kutsussa on mainittava asiat, jotka tulevat yhtiökokouksen käsiteltäviksi.

Osakkeenomistajan on, voidakseen käyttää puhe- ja äänivaltaansa yhtiökokouksessa, ilmoitauduttava yhtiölle hallituksen määräämällä ja kokouskutsussa ilmoitetulla tavalla. Viimeinen ilmoittautumispäivä voi olla aikaisintaan viisi päivää ennen kokousta.

Koska yhtiön osakkeet kuuluvat arvo-osuusjärjestelmään, on lisäksi otettava huomioon, mitä osakeyhtiölaissa on sanottu oikeudesta osallistua tällaisen yhtiön yhtiökokoukseen.

10 § Varsinainen yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous pidetään vuosittain toukokuun loppuun mennessä.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa on:

esitettävä

1. tilinpäätös, joka käsittää tuloslaskelman, taseen, konsernituloslaskelman ja konsernitaseen sekä toimintakertomuksen;
2. tilintarkastuskertomus
3. asianomaisten antama selvitys tilintarkastajan mahdollisesti tekemiin muistutuksiin;

päätettävä

4. tuloslaskelman ja taseen sekä konsernituloslaskelman ja konsernitaseen vahvistamisesta;
5. toimenpiteistä, joihin vahvistetun taseen ja konsernitaseen mukainen voitto tai tappio antaa aiheita;
6. vastuuvapauden myöntämisestä hallitukselle ja toimitusjohtajalle tai toimenpiteistä, joihin hallituksen toiminta ja selitys antavat aiheen;
7. hallituksen jäsenten ja tilintarkastajien palkkioista;
8. hallituksen jäsenten lukumäärästä;
9. siitä sanomalehdestä, jossa kokouskutsu on julkaistava;

valittava

10. hallituksen jäsenet, tilintarkastajat ja varatilintarkastaja:

käsiteltävä

11. muut kokouskutsussa mainitut asiat.

11 § Lunastusvelvollisuus

Osakkeenomistaja, jonka osuus yhtiön kaikista osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänimäärästä - joko yksin tai yhdessä toisten osakkeenomistajien kanssa siten kuin jäljempänä määritellään - saavuttaa tai ylittää 33 1/3 prosenttia tai 50 prosenttia (lunastusvelvollinen osakkeenomistaja) on velvollinen lunastamaan muiden osakkeenomistajien (lunastukseen oikeutetut osakkeenomistajat) vaatimuksesta näiden osakkeet ja niihin osakeyhtiölain mukaan oikeuttavat arvopaperit siten kuin tässä pykälässä määrätään. Mitä tässä pykälässä sanotaan osakkeista ja arvopapereista koskee vastaavasti arvo-osuuksia.

Laskettaessa osakkeenomistajan osuutta yhtiön osakkeista ja niiden tuottamista äänistä luetaan mukaan myös ne osakkeet, jotka kuuluvat

- yhteisölle, joka osakeyhtiölain mukaan kuuluu samaan konserniin kuin osakkeenomistaja;
- edellä tarkoitettujen yhteisöjen tai yritysten eläkesäätiöille tai eläkekassalle;
- sellaiselle muulle kuin suomalaiselle yhteisölle tai yritykselle, joka - jos se olisi suomalainen - kuuluisi edellä tarkoitetuina tavoin samaan konserniin kuin osakkeenomistaja;
- osakkeenomistajille, jotka ovat osapuolina sopimuksessa tai muussa järjestyksessä, joka toteutuessaan johtaisi saavuttamiseen tai ylittämiseen.

Mikäli lunastusvelvollisuus syntyy yhteenlaskettavien omistusten tai äänimäärien perusteella, lunastusvelvolliset osakkeenomistajat vastaavat lunastuksen toteuttamisesta yhteisvastuullisesti lunastukseen oikeutettuihin osakkeenomistajiin nähden. Lunastusvaatimus katsotaan tällaisessa tilanteessa kohdistetuiksi ilman eri vaatimustakin kaikkiin lunastusvelvollisiin osakkeenomistajiin.

Mikäli kaksi osakkeenomistajaa saavuttaa tai ylittää lunastusvelvollisuuden aikaansaavan omistus- tai äänirajan siten, että molemmat ovat lunastusvelvollisia samanaikaisesti, voi lunastukseen oikeutettu osakkeenomistaja vaatia lunastusta kummaltakin erikseen.

Lunastusvelvollisuus ei koske osakkeita tai niihin oikeuttavia arvopapereita, jotka lunastusta vaativa osakkeenomistaja on hankkinut lunastusvelvollisuuden syntymisen jälkeen.

Lunastushinta

Osakkeiden lunastushinta on korkeampi seuraavista:

- a) osakkeen kaupankäyntikurssien painotettu keskikurssi viimeisen kymmenen pörssipäivän aikana Helsingin Arvopaperipörssissä ennen sitä päivää, jolloin yhtiö sai lunastusvelvolliselta osakkeenomistajalta ilmoituksen edellä tarkoitettua omistus- tai äänirajan saavuttamisesta tai ylittämisestä tai sanottuun ilmoituksen puuttuessa tai jäädessä

määräajassa saapumatta, yhtiön hallitus sai siitä muutoin tiedon:

b) se osakkeiden lukumäärällä painotettu keskihinta, jonka lunastusvelvollinen osakkeenomistaja on maksanut hankkimastaan tai muutoin saamistaan osakkeista viimeisten 12 kuukauden aikana ennen edellä a-kohdassa tarkoitettua päivää.

Jos jokin keskihintaan vaikuttava saanto on valuuttamääräinen, lasketaan sen vasta-arvo Suomen markkoissa noudattaen Suomen Pankin asianomaiselle valuutalle vahvistamaa keskikurssia seitsemän päivää ennen sitä päivää, jona hallitus ilmoittaa osakkeenomistajalle osakkeiden lunastusmahdollisuudesta. Mitä edellä on sanottu lunastushinnan määrittämisestä osakkeille sovelletaan myös muihin lunastettaviksi tuleviin arvopapereihin.

Lunastusmenettely

Lunastusvelvollisen osakkeenomistajan tulee seitsemän päivän kuluessa siitä kun lunastusvelvollisuus on syntynyt kirjallisesti ilmoittaa tästä yhtiön hallitukselle yhtiön osoitteella. Ilmoituksen tulee sisältää tiedot lunastusvelvollisen osakkeenomistajan omistamien osakkeiden määrästä sekä lunastusvelvollisen viimeisten kahdentoista kuukauden aikana hankkimien tai muutoin saamien osakkeiden määrästä ja hinnoista. Ilmoitukseen tulee liittää osoite, josta lunastusvelvollinen osakkeenomistaja on tavoitettavissa. Hallituksen tulee antaa osakkeenomistajille tieto lunastusvelvollisuuden syntymisestä 30 päivän kuluessa siitä kun se on saanut edellä tarkoitetun ilmoituksen, tai sanotun ilmoituksen puuttessa tai jäädessä määräajassa saapumatta, se on muutoin saanut tiedon lunastusvelvollisuuden syntymisestä.

Ilmoituksen tulee sisältää tiedot lunastusvelvollisuuden syntymisen ajankohdasta ja lunastushinnan määräytymisen perusteista, siltä osin kuin ne ovat hallituksen tiedossa sekä päivämäärä, jolloin lunastusvaatimus viimeistään on tehtävä. Ilmoitus osakkeenomistajille on annettava noudattaen mitä kokouskutsun toimittamisesta on yhtiöjärjestyksen 9 §:ssä määrätty.

Lunastukseen oikeutetun osakkeenomistajan tulee kirjallisesti vaatia lunastusta 30 päivän kuluessa lunastusvelvollisuutta koskevan hallituksen ilmoituksen julkaisemisesta. Lunastusvaatimuksesta, joka toimitetaan yhtiölle, tulee ilmetä niiden osakkeiden ja muiden arvopapereiden lukumäärä, joita

vaatimus koskee. Lunastusta vaativan osakkeenomistajan on samalla toimitettava yhtiölle mahdolliset osakekirjat tai muut osakkeiden saamiseen oikeuttavat asiakirjat luovutettaviksi lunastusvelvollisille lunastus hintaa vastaan.

Mikäli vaatimusta ei ole esitetty määräajassa edellä mainituin tavoin, raukeaa osakkeenomistajan oikeus vaatia lunastusta kyseisen lunastustilanteen osalta. Lunastukseen oikeutetulla osakkeenomistajalla on oikeus peruuttaa vaatimuksensa niin kauan kuin lunastusta ei ole tapahtunut.

Hallituksen tulee lunastukseen oikeutetuille osakkeenomistajille varatun määräajan umpeuduttua antaa lunastusvelvolliselle osakkeenomistajalle tieto esitetyistä lunastusvaatimuksista. Lunastusvelvollisen osakkeenomistajan on 14 päivän kuluessa lunastusvaatimuksista tiedon saatuaan suoritettava lunastushinta yhtiön määräämin tavoin osakkeiden ja niihin oikeuttavien arvopapereiden luovutusta vastaan tai, mikäli lunastettavat osakkeet on merkitty asianomaisten osakkeenomistajien arvo-osuustilille, yhtiön antamaa kuittia vastaan. Yhtiön on tässä tapauksessa huolehdittava siitä, että lunastetut osakkeet välittömästi kirjataan lunastajan arvo-osuustilille.

Lunastushinnalle, jota ei ole suoritettu määräajassa, lasketaan viivästyskorkoa 16 prosenttia vuodessa siitä päivästä, jolloin lunastus olisi viimeistään tullut suorittaa. Mikäli lunastusvelvollinen osakkeenomistaja on lisäksi laiminlyönyt noudattaen mitä edellä on ilmoitusvelvollisuudesta säädetty, lasketaan viivästyskorko siitä päivästä, jolloin ilmoitusvelvollisuus olisi viimeistään tullut täyttää.

Lunastusvelvollisuutta, lunastushintaa ja lunastusmenettelyä koskevat muut määräykset

Tämän pykälän määräysten muuttamista tai poistamista tarkoittava yhtiökokouksen päätös on pätevä vain, mikäli sitä ovat kannattaneet osakkeenomistajat, joilla on vähintään kolme neljännessä annetuista äänistä ja kokouksessa edustettuina olevista osakkeista.

Edellä olevaa lunastusvelvollisuutta, siihen liittyvää oikeutta vaatia lunastusta sekä lunastushinnan määrää koskevat erimielisyydet ratkaistaan välimiesmenettelyssä yhtiön kotipaikkakunnalla välimiesmenettelystä annetun lain (967/92) säännöksiä noudattaen. Välimiesmenettelyssä noudatetaan Suomen lakia.

Styrelsens verksamhetsberättelse

Omsättning och resultat

Omsättningen enligt koncernens resultaträkning var 21,1 milj. mk (18,8), varav hyresintäkterna utgjorde 18,4 milj. mk (17,1). Kreditförlusterna från uthyrningsverksamheten uppgick till 0,1 milj. mk (0,2). Rörelseresultatet före avskrivningar var 10,7 milj. mk (8,8) och rörelsevinsten 6,7 milj. mk (5,2) samt resultatet före extraordinära poster 4,5 milj. mk (4,2). Koncernens resultaträkning visar en vinst på 4,2 milj. mk (1,1). Finansnetto inkluderar kursvinster från valutakrediter samt vinster från terminering till ett sammanlagt belopp av 0,5 milj. mk (-1,4). Depositionerna i dollar gav upphov till 0,5 milj. mk (+2,6) i kursförluster.

Koncernens balansomslutning var 180,9 milj. mk (187,6) och soliditeten 73,2 % (70,3). Koncernens långfristiga främmande kapital har under räkenskapsperioden i sin helhet omvandlats till finska mark och lånetiden förlängts med sju år, till 30.10.2005.

Fastighetsbestånd

Vid räkenskapsperiodens slut bestod fastighetsbeståndet av industri-, lager-, kontors- och affärslokaler samt bostäder på 27 (29) orter; totalt 60 786 m² (62 318). Den största delen, ca 58,1 % (62,4), utgörs av lager- och industrilokaler. Kontorslokalerna utgör 10,3 % (6,3), affärslokalerna 24,2 % (22,7) och bostäderna 7,4 % (8,6). Av de nämnda lokalerna är totalt 7 408 m² samägda. Interavanti Oyj:s andel av de samägda fastigheterna är 4 024 m². Objekten ligger på 108 adresser huvudsakligen söder om linjen Tammerfors-Nyslott. De i Helsingfors, Esbo och Vanda belägna objekten motsvarar 37 % av det i fastigheter placerade kapitalet. Lokalerna i Tammerfors och Åbo motsvarar 16 % av det för fastigheterna bokförda värdet.

Det totala fastighetsbeståndets uthyrningsgrad var vid räkenskapsperiodens slut 89,2 % (90,3) beräknat på basis av samtliga lokaler som företaget äger. Uthyrningsgraden för lager- och industrilokaler var 87,3 % (92,3), för kontorslokaler 89,1 % (65,6), för affärslokaler 91,7 % (90,4) och för bostäder 96,2 % (92,9). Hela fastighetsbeståndets genomsnittliga nettoavkastning, med beaktande av lediga lokaler, var 8,8 % (9,0). De uthyrda lokalernas genomsnittliga nettoavkastning var 10,2 % (10,7). För de olika lokaltyperna var siffrorna följande: lager- och industrilokaler 12,5 % (13,3), kontorslokaler 10,3 % (10,0), affärslokaler 9,1 % (9,9) och bostäder 6,3 % (5,6). Vid beräkningen av nettoavkastningen ingår i de jämförande siffrorna värdet för eventuell mark. Till följd av återföring av tidigare nedskrivningar som bokförts som kostnad har nettoavkastningen sjunkit något.

Lokalernas bokföringsmässiga medelpris är 2 514 mk/m² (2 249 mk/m²).

Egendomsvärdering

Interavanti Oyj:s fastighetsbestånd per 31.12.1998 har på bolagets uppdrag värderats av en extern expert. Placeringsynpunkterna utgjorde utgångspunkten för värderingen och varje objekt värderades separat. För de flesta objekt tillämpades förvärvsvärdeometoden. Bostadslägenheterna lämnades liksom även föregående år utanför värderingen. Enligt värderingen var det totala marknadsvärdet 17,9 milj. mk högre än bokvärdet. Tidigare nedskrivningar som bokförts som kostnad har återförts med 7,9 milj. mk, varför marknadsvärdet vid bokslutet var 10,0 milj. mk högre än bokvärdet. För outnyttjade byggnadsrätter beräknades inte värdet.

Köpesumman, 17,5 milj. mk, för de till Beninco Holdings Canada Inc. under räkenskapsåret 1997 sålda aktierna i InterGlobia Oy har ännu inte erlagts. Vid skiljemannaförfarande hösten 1998 dömdes köparen att betala hela köpesumman jämte dröjsmålsränta. Dröjsmålsräntan ingår inte i fordringarna. Den givna skiljedomen har lämnats för verkställande till en kanadensisk domstol, där ärendet ännu är under behandling då detta skrivs. Av den utestående fordringen har 10 milj. mk bokförts som kostnad. Det finns ingen information om InterGlobia Oy:s ekonomiska ställning, eftersom det inte finns något bokslut för år 1997 tillgängligt.

Investeringar

Under räkenskapsåret inköptes ca 4 000 m² nya utrymmen. I anskaffningarna ingår två fastighetsbolag, tre affärlägenheter och en bostad. Den genomsnittliga nettoavkastningen för anskaffningarna är ca 12 %. Totalinvesteringarna uppgick till 16,0 milj. mk. Under år 1998 såldes tre fastighetsbolag, tretton bostäder, en fastighet samt kontors- och industrilokaler. Huvuddelen av de sålda objekten utnyttjades inte till fullo eller stod helt tomma. Köparna var oftast användare av lokalerna.

Företagsledning och revisorer

Ordinarie bolagsstämman 27.3.1998 valde 6 medlemmar att ingå i Interavanti Oyj:s styrelse.

Olli Kuhta, verkställande direktör, Finlands Bageriförbund rf, ordförande
Timo Kataja, ekonomidirektör, Huoneistokeskus Oy
Patrick Lapveteläinen, bankdirektör, Mandatum Bank Abp
Simo Rajakallio, DI
Tapani Salomaa, verkställande direktör, Musette Oy
Kari Ruohomaa, verkställande direktör, Interavanti Oyj

Ordinarie revisorer har varit Johanna Perälä, CGR samt SVH Pricewaterhouse Coopers Oy, CGR-samfund samt revisorssuppleant Jukka Havaste, CGR.

Personal och löner

Moderbolaget har haft två fast anställda och en tillfälligt anställd. De utbetalade lönerna under räkenskapsåret uppgick till 734 668 mark, varav 476 489 mark betalades till verkställande direktören och styrelsemedlemmarna. Koncernen erlade totalt 734 668 mark i löner.

År 2000

I de datasystem som Interavanti Oyj har inflytande över har övergången till år 2000 beaktats. Av de lokaler Interavanti Oyj äger utgörs merparten av minoritetsandelar i fastighetsbolag. För underhållet och utvecklingen av deras förvaltningssystem ansvarar de företag som sköter disponentskapet. Interavanti Oyj:s styrelse har bedömt att år 2000 inte kommer att förorsaka några betydande risker för bolagets verksamhet.

Utsikter för år 1999

Utsikterna för år 1999 är fortsatt positiva. Den tillfälliga nedgången i uthyrningsgraden har korrigerats. Hyresintäkterna väntas stiga under året och den uppnådda nettoavkastningsnivån verkar stabil. Likviditeten förblir god.

1 000 mk	1998	1997
Omsättning	21 098	18 858
Rörelseresultat före avskrivningar	10 700	8 821
Avskrivningar, anläggningstillgångar och övriga tillgångar med lång verkningstid	-4 030	-3 645
Finansiella kostnader (netto)	-2 155	-930
Resultat efter finansnetto	4 515	4 246
Resultat före bokslutsdispositioner och skatter	4 793	2 264
Räkenskapsperiodens resultat	4 169	1 050
Anläggningstillgångar totalt	156 631	144 684
Finansieringstillgångar totalt	24 227	42 892
Eget kapital totalt	120 602	119 868
Främmande kapital	50 733	58 276
Passiva totalt	180 858	187 576
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,5	4,8
Avkastning på eget kapital, %	3,2	2,6
Eget kapital/aktie, mk	10,53	10,47
Resultat/aktie, mk	0,39	0,32
Soliditet, %	73,2	70,3

Report of the Board of Directors

Net sales and result

In accordance with the Group's income statement, net sales were FIM 21.1 (18.8) million, of which rental income share was FIM 18.4 (17.1) million. Credit losses for rental activities were FIM 0.1 (0.2) million. Operating profit before depreciation was FIM 10.7 (8.8) million and operating profit was FIM 6.7 (5.2) million; financial result prior to extraordinary items was FIM 4.5 (4.2) million. The Group's income statement shows a FIM 4.2 (1.1) million profit. Financial income and financial expenses include exchange rate profits due to currency credit as well as profits achieved from termination - altogether FIM 0.5 (-1.4) million. Deposits in dollars led to exchange rate losses of FIM 0.5 (+2.6) million.

The final sum for the Group's balance sheet is FIM 180.9 (187.6) million. The Group's equity ratio is 73.2 % (70.3). During the fiscal period the Group's long-term outside capital has been altered totally to reflect in marks and the period of the loan has been extended seven years, until 30 October 2005.

Real-estate holdings

At the end of the fiscal period real-estate holdings consisted of industrial, warehouse, office and business premises and residences in 27 (29) localities, consisting altogether of 60 786 (62 318) square metres. The majority, approximately 58.1 % (62.4), is warehouse and industrial premises; office premises make up 10.3 % (6.3), business premises 24.2 % (22.7) and residences 7.4 % (8.6). The aforementioned premises include joint-ownerships of altogether 7 408 square metres. Interavanti Oyj's share of the joint-ownerships is 4 024 square metres. These holdings are located at approximately 108 different locations, mainly to the south of the Tampere-Savonlinna line. Of the capital invested in these holdings, 37 % is situated in Helsinki, Espoo and Vantaa. Altogether 16 % of the holding's book value is situated in Tampere and Turku.

The percentage of holdings rented for all real-estate holdings was 89.2 % (90.3) at the end of the fiscal period, calculated from all holdings in hand. Percentage of holdings rented for warehouse and industrial premises was 87.3 % (92.3), office premises 89.1 % (65.6), business premises 91.7 % (90.4) and residences 96.2 % (92.9). The average net return for all real-estate holdings, including unrented holdings was 10.2 % (10.7), warehouse and industrial premises 12.5 % (13.3), office premises 10.3 % (10.0) and business premises 9.1 % (9.9). The average net return for residences was 6.3 % (5.6). A possible value for land is included in calculating the net return using comparison values. Due to returns from depreciations previously entered into the accounts as expenses there has occurred a slight decrease in levels of net returns.

For bookkeeping purposes the average price of the holdings is FIM 2 514 (2 249) per square metre.

Assessment of property value

An outside expert assessed the value of Interavanti Oyj's real-estate holdings as of 31 December 1998. The investor's viewpoint was taken as the starting point for the assessment and each holding was evaluated separately. The productive value method was applied for most of the holdings. As in the previous year residences were not included in the assessment. According to the assessment market values exceeded book values by FIM 17.9 million. Depreciations previously entered into the books as expenses returned FIM 7.9 million and at the time of the financial statement market values were thus FIM 10 million higher than the book values. No value has been calculated for unused building rights.

During the fiscal period 1997, InterGlobia Oy shares were sold to Beninco Holdings Canada Inc. at a sale price of FIM 17.5 million, the proceeds of which have still not been received. In the arbitration procedure which took place in autumn 1998 the purchaser was ordered to pay the total sale price with detention interest. The detention interest is not included in the book balance. The arbitration order has been delivered to a Canadian court for judgement and at the time of this writing the hearing is still in progress. The receivable sale price has been entered into the books as a FIM 10 million expense. The shares have not been transferred. There is no information on InterGlobia Oy's financial situation since no financial statement for 1997 has been available.

Investments

During the fiscal period approximately 4 000 square metres of new holdings have been purchased. Two real estate companies, three business premises and one apartment are included in the purchases. The average net return of the purchases is around 12 %. Total investments were FIM 16.0 million. During the year 1998 three real estate companies, thirteen apartments, one estate, an office and industrial premises were sold. Of the holdings sold the majority had either not been in full use or had been totally empty. The purchasers have been mostly user-buyers.

The management of the company and auditors

The regular meeting of stockholders held March 27, 1998 chose six members for the board of Interavanti Oyj.

Olli Kuhta, Managing Director, Suomen Leipuriliitto ry, Chairman
Timo Kataja, Financial Director, Huoneistokeskus Oy
Patrick Lapveteläinen, Bank Manager, Mandatum Pankki Oyj
Simo Rajakallio, Diploma Engineer
Tapani Salomaa, Managing Director, Musette Oy
Kari Ruohomaa, Managing Director, Interavanti Oyj

Johanna Perälä, Certified Public Accountant, and the firm SVH Pricewaterhouse Coopers Oy, Certified Public Accountants, have acted as head auditors and Jukka Havaste, Certified Public Accountant, has acted as vice-auditor.

Personnel and salaries

The parent company has permanently employed two persons and has employed one person on a temporary basis. Paid salaries for the fiscal period were FIM 734 668, of which the managing director and members of the board were paid FIM 476 489. The Group's total in paid salaries was altogether FIM 734 668.

The Year 2000

Within information systems operating under Interavanti Oyj's influence, readiness for the year 2000 has been taken into account. In terms of numbers the majority of estates owned by Interavanti Oyj are minority ownerships of real estate companies, and the companies' managing superintendents are responsible for maintaining and developing administrative systems. According to Interavanti Oyj's board's estimate the year 2000 will not bring substantial risk for the Group's activities.

Outlook for 1999

The outlook for the year in progress is still positive. A momentary dip in rental levels has been corrected. It is anticipated that rental returns will grow during this year and the received net return level seems stable. Payment readiness will still remain good.

1 000 FIM	1998	1997
Net sales	21 098	18 858
Operating profit before depreciation	10 700	8 821
Depreciation on fixed assets and other long-term expenditures	-4 030	-3 645
Financial income and expenses total	-2 155	-930
Result after financial items	4 515	4 246
Result before reserves and taxes	4 793	2 264
Result for the fiscal period	4 169	1 050
Fixed assets total	156 631	144 684
Current assets total	24 227	42 892
Shareholders' equity total	120 602	119 868
Outside capital total	50 733	58 276
Liabilities total	180 858	187 576
Return on capital invested, %	4.5	4.8
Return on shareholders' equity, %	3.2	2.6
Shareholders' equity per share, FIM	10.53	10.47
Earnings per share, FIM	0.39	0.32
Equity ratio, %	73.2	70.3



INTERAVANTI OYJ

Mäntytie 13 C 17

00270 Helsinki

Puhelin (09) 477 7220

Telekopio (09) 477 72240

www.interavanti.fi