

INTERAVANTI

V U O S I K E R T O M U S 2 0 0 1



INTERAVANTI OYJ

INTERAVANTI

SISÄLTÖ

Interavanti Oyj lyhyesti.....	4
Avainluvut.....	4
Liiketoimintaperiaatteet.....	5
Hallituksen toimintakertomus.....	6-7
Rahoituslaskelmat.....	8
Tuloslaskelmat.....	9
Taseet.....	10-11
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet.....	12
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	13-15
Hallituksen voitonjakoehdotus.....	18
Tilintarkastuskertomus.....	18
Konsernin tunnusluvut.....	19
Osakkeet ja osakkeenomistajat.....	20-21
Osakkeen kuukausivaihto.....	22
Osakkeen kurssikehitys.....	22
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	23

Interavanti Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 22. helmikuuta 2002 klo 10.00 yhtiön toimituksessa Mannerheimintie 118, 9. krs, 00270 Helsinki.

Yhtiökokoukseen osallistuvien osakkeenomistajien on ilmoittauduttava viimeistään 18.2.2002 klo 16.00 mennessä joko puhelimitse 09-477 7220 Eva Heikkinen, telefaxilla 09-477 72240, sähköpostilla eva.heikkinen@interavanti.fi tai kirjallisesti osoitteella Mannerheimintie 118, 9. krs. 00270 Helsinki. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ilmoittautumisen yhteydessä.

Osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen tulee olla merkittynä Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon viimeistään 12.2.2002. Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on myös osakkeenomistajalla, joka on ennen 3.10.1994 merkitty yhtiön osakerekisteriin. Tällöin osakkeenomistajan on yhtiökokouspaikalla esitettävä osakekirjansa tai muu selvitys siitä, ettei omistusoikeutta ei ole vielä kirjattu arvosuustilille.

Osingonmaksu

Mikäli yhtiökokous hyväksyy hallituksen esityksen osingosta, maksetaan osinkoa 0,04 euroa osakkeelta niille osakkaille, jotka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 27.2.2002 merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingon maksupäivä on 6.3.2002.

Julkaisuohjelma

Interavanti Oyj julkaisee tilikaudelta 2002 seuraavat osavuositarkastukset:

- tammi-maaliskuu 26.4.2002,
- tammi-kesäkuu 2.8.2002
- tammi-syyskuu 1.11.2002.

Osavuositarkastukset ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla www.interavanti.fi ja paperikopio postitetaan sitä pyytävälle.

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Yhtiön 15. toimintavuoden päätyminen oli käännekohta yhtiön toiminnassa. Vuoden aikana yhtiön omistus keskittyi kahden omistajaryhmän ympärille. Aikaisemmin vailla selkeää omistajaa ollut yhtiö on näin saanut suunnannäyttäjän, jonka vaikutuksia voimme arvioida lähitulevaisuudessa.

Talouden kehittymistä leimasivat uutiset uuden talouden yhtiöiden alamäestä, jolle ei näy vielääkään selkeää loppua. Talouden kehittymisen näkymistä ei uudella mantereella kuten ei Euroopassakaan olla yksimielisiä. Eurooppalaisen talouden tulevaisuuden riippuvuus USA:n talouden kehitymisestä jakaa mielipiteitä ekonomistien piirissä.

Kiinteistösijoittaminen ei edelleenkään ole vaihtoehtona riittävän houkutteleva. Toivottavasti vuoden alkupuolella julkistettu hollantilaisen kiinteistösijoitusyhtiön päätös sijoittaa Suomeen, herättää muiden sijoittajien kiinnostuksen Suomen kiinteistömarkkinoihin.

Interavantin tulos vuodelta 2001 oli ennakoitua parempi. Voitto ennen veroja oli 1,7 miljoonaa euroa. Edellisvuoteen verrattuna kasvua oli 1,2 miljoonaa euroa.

Kurssikehityksemme oli johtuen osin vähäisestä vaihdosta positiivinen.

Vahva omavaraisuutemme antaa meille mahdollisuuksia, joita hyödynnetään tarvittaessa. Tavoitteena on kuitenkin säilyttää omavaraisuus edelleen korkeana.

Keskitymme tulevaisuudessa lähinnä Etelä-Suomessa sijaitseviin liike- ja toimistotiloihin. Luovumme asunto-sijoittamisesta. Teollisten ja tuotannollisten tilojen painoarvoa tullaan myös vähentämään sijoituksissamme.

Tavoitteemme on tehostaa toimintaa. Vuokraustoiminnan lisäksi kaupankäyntiä ja jalostusta kohteilla tullaan lisäämään. Pidämme sijoitusten tärkeimpinä ominaisuuksina hyvän tuottotason lisäksi keskeistä sijaintia ja kehityspotentiaalia.

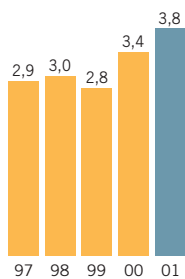
Olemme luoneet konseptin, jonka avulla voimme tehdä hyvää tulosta ja kasvattaa sijoitustemme arvoa.

Helsingissä tammikuussa 2002

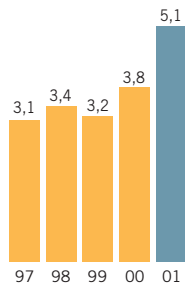
Veikko M. Vuorinen
toimitusjohtaja

Interavanti Oyj lyhyesti

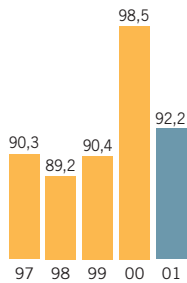
VUOKRATUOTOT,
MILJ. EUR



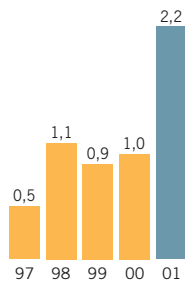
LIKEVAIHTO,
MILJ. EUR



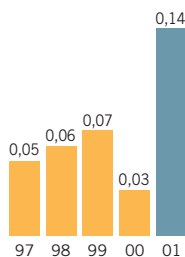
TILOJEN
VUOKRAUSASTE,
%



LIKEVOITTO,
MILJ. EUR



TULOS / OSAKE,
EUR



Interavanti Oyj on vuonna 1987 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö. Yhtiö on noteerattu Helsingin Pörssissä vuodesta 1988.

Toimiala

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

Kiinteistöpääoma

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

Yhtiön hallinnassa on tiloja yhteensä 61 457 m² (62 473), joista 1439 m² omistetaan yhdessä Laravest Oy:n ja Musette Oy:n kanssa. Interavantin osuus yhteisesti omistetuista on 989 m².

Liikevaihto

Liikevaihto vuonna 2001 oli 5,12 milj. eur, josta vuokratuottojen osuus oli 3,87 milj. eur.

AVAINLUVUT

	2001	2000	Muutos - %
Liikevaihto, milj. eur	5,1	3,8	+35,2
- josta vuokratuotot milj. eur	3,9	3,4	+14,0
Liikevoitto, milj. eur	2,2	1,0	+118,4
Voitto ennen veroja, milj. eur	1,7	0,5	+210,1
Omavaraisuusaste %	71,1	66,0	
Yhtiön omistamien tilojen			
- määrä m ²	61 007	59 608	+2,3
- kirjanpitoarvo milj. eur	29,34	30,78	-5,5
vuokrausaste %	92,2	98,5	
- hinta eur/m ²	477,40	510,45	-6,5

Liiketoiminta- periaatteet

Interavanti on kiinteistösijoitusyhtiö, jonka toimialana on vuokraustoiminnan ja kaupankäynnin harjoittaminen kiinteistöillä, liike-, toimisto- sekä asuinhuoneistoilla.

Sijoitustoiminta keskittyy pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereen ja Turun talousalueille.

Tavoitteena on sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitus ja sen muunneltavuus sekä alueellinen sijainti muodostavat alhaisen riskin suhdanteiden muuttuessa.

Yhtiö pyrkii vakaaseen tuottoon, joka tarkoittaa vuosittaista kohtuullista osinkoa ja maltillista kansantalouden vaurautumisen edellyttämää varallisuuden kasvua.

Yhtiö pyrkii tarjoamaan turvallisen, toimivan ja joustavan vaihtoehdon asiakas-vuokralaisilleen.

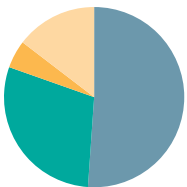
Yhtiö pyrkii tavoitteeseensa kehittämällä ammattitaitoaan ja markkinaherkkyttään.

Voimassa olevat vuokrasopimukset tilaryhmittäin

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

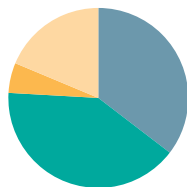
	Teollisuus/ varastotilat	Liiketilat	Toimistot	Asunnot	yhteensä
Milj. eur	1,80	1,93	1,81	0,02	5,56
Sopimusten lukumäärä	65	79	23	40	207
Sopimusaika keskim. kk	7	9	9	1	6,5

PINTA-ALAT



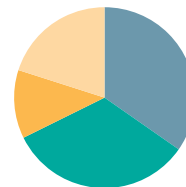
Teollisuus	51,1 %
Liike	29,3 %
Asunto	5,0 %
Toimisto	14,6 %

VUOKRATUOTTOJEN
KERTYMINEN



Teollisuus	35,4 %
Liike	40,5 %
Asunto	5,4 %
Toimisto	18,7 %

TILOJEN
KIRJANPITOARVO,
MILJ. EUR



Teollisuus	10,2
Liike	9,7
Asunto	3,6
Toimisto	5,9

Hallituksen toimintakertomus

Liikevaihto ja tulos

Konsernituloslaskelman mukainen liikevaihto oli 5,12 milj.eur (3,79), josta vuokratuottojen osuus oli 3,87 milj.eur (3,40). Vuokraustoiminnan luottotappiot olivat 0,01 milj.eur (0,02). Liikevoitto oli 2,20 milj.eur (1,00). Konsernituloslaskelma osoittaa voittoa 1,51 milj.eur (0,35).

Konsernitaseen loppusumma on 30,70 milj.eur (31,29).
Konsernin omavaraisuusaste on 71,1 % (66,0).

Kiinteistökan

Tilikauden päättyessä koostui kiinteistökan 22 (25) paikkakunnalla sijaitsevista teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liiketiloista sekä asunnoista, yhteensä 61 457 m² (62 473). Tilat jakautuvat teollisuus-, toimisto- ja liiketiloihin sekä asuntoihin seuraavasti:

Teollisuustilat n. 51,1 % (50,2), 31 421 m²

Toimistotilat 14,6 % (11,3), 8 961 m²

Liiketilat 29,3 % (29,3), 18 009 m²

Asunnot 5,0 % (9,1), 3 067 m²

Em. tiloihin sisältyy yhteisomistuksia yhteensä 1 439 m².
Interavanti Oyj:n osuus yhteisesti omistetuista on 989 m².

Omistetusta pinta-alasta runsas kolmannes sijaitsee pääkaupunkiseudulla, se on n. 50 % kirjanpitoarvosta. Tamperelle ja Turkuun yhdessä sijoittuu vähän yli viidennes pinta-alasta, ja n. 19 % kirjanpitoarvosta. Yritystoiminnan käyttöön tarkoitetut tilat sijaitsevat 66 eri osoitteessa eteläisessä Suomessa.

Koko kiinteistökanan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 92,2 % (98,5) laskettuna kaikista omistuksessa olevista tiloista. Tilojen taloudellinen käyttöaste oli 93,4 %. Vapana olevien tilojen osuus koko kiinteistökanan kirjanpitoarvosta oli 8,1 %.

Varasto- ja teollisuustilojen vuokrausaste oli 96,0 % (99,9), toimistotilojen 88,2 % (99,1), liiketilojen 90,2 % (96,7) ja asuntojen 77,3 % (96,2). Alhainen vuokrausaste johtuu myynnissä olevien huoneistojen luonteesta tai alueellisesta sijainnista, kun potentiaaliset ostajat ovat lähes pelkästään käyttäjiä. Koko kiinteistökanan keskimääräinen nettotuotto, vapaana olevat tilat huomioiden, oli 9,2 % (9,2). Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto oli 10,3 % (9,4). Tilatyypin mukaan vuok-

rattujen tilojen nettotuotto jakautui seuraavasti: varasto- ja teollisuustilat 10,5 % (9,9), toimistotilat 12,0 % (10,6) ja liiketilat 11,6 % (11,1). Asuntojen keskimääräinen nettotuotto oli 5,7 % (6,0).

Tilojen kirjanpidollinen keskihinta on 477,40 eur/m² (510,45 eur/m²).

Omaisuden arvostus

Kiinteistökanasta on teetetty arvio ulkopuolisella auktorisoidulla asiantuntijalla tilanteesta 31.12.2001. Arvioinnin lähtökohdaksi on ollut sijoittajanäkökulma ja jokainen kohde on arvioitu erikseen. Useimmissa kohteissa on sovellettu tuottoarvomenetelmää. Aikaisemmin kuluksi kirjattuja arvonalentumisia on palautettu 0,97 milj.eur (1,14). Arvonalentumiskirjauksia on tehty 1,16 milj.eur (0,76). Näiden kirjausten jälkeen arvioidut markkina-arvot ylittivät tilinpäätöshetken kirjanpitoarvot n. 4,2 milj.eur (1,9).

Tilikaudella 1997 Beninco Holdings Canada Inc:lle myydyistä InterGlobia Oy:n osakkeista on kauppahinta, 2,94 milj.eur edelleen saamatta. Perintätoimet ovat edelleen käynnissä. Osakkeiden myynnistä syntynyt kauppahinta-saaminen on aikaisempina vuosina kirjattu kokonaisuudessaan kuluksi.

Investoinnit

Kertomusvuoden aikana on ostettu 10 180 m² lisää tiloja. Kokonaisinvestoinnit olivat n. 5,34 milj. eur (5,89) ja ne on rahoitettu omalla tulorahoituksella. Investoiduista neliöistä n. 66 % sijoittuu pääkaupunkiseudulle. Kokonaisinvestointeihin sisältyy aktivoituja peruskorjauksia n. 0,24 milj. eur.

Asuntoja ei ole ostettu, vaan niitä on aktiivisesti myyty ja tavoitteena on tässä suhdannetilanteessa asunto-omistusten minimointi.

Pörssivuosi

Interavanti Oyj:n osaketta vaihdettiin Helsingin Pörssissä yhteensä 5 700 943 kappaletta. Ylin kaupankäyntikurssi oli 2,00 euroa (1,60 eur) ja alin 1,32 euroa (1,10 eur). Osakekanan markkina-arvo vuoden lopussa oli 20,8 milj. euroa (16,9 milj. eur).

Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 § mukaiset ilmoitukset

Vuonna 2001 tehtiin yhtiölle kaksi AML 2:9 § mukaista ilmoitusta. 2.2.2001 ilmoitti Suomen Leipuriliitto ry myyneensä koko omistusosuutensa Interavanti Oyj:n osakkeista. 2.2.2001 ilmoittivat Lasse Jokisen, Oy Joeston Ltd:n ja J J Maa- ja Rakennus Oy:n sekä Veikko M. Vuorisen, The Old Court House Oy:n, Proposta Oy:n ja AGT-Trade Oy:n muodostama konsortio, että sen yhteenlaskettu osuus Interavanti Oyj:n äänimäärästä ja osakepääomasta oli ylittänyt AML:n 2:9 §:ssä tarkoitettuja rajoja (puolet ja kaksi kolmasosaa), AML 6:6 §:ssä tarkoitettua lunastusvelvollisuuden synnyttävän määröosan (kaksi kolmasosaa) ja Interavanti Oyj:n yhtiöjärjestyksen 11 § niin ikään mainitsemien lunastusvelvollisuuden rajan (50 prosenttia). Samanaikaisesti ylitti Oy Joeston Ltd:n ja AGT-Trade Oy:n yksittäinen omistusosuus AML 2:9 §:ssä mainittuja rajoja.

Osakkeen lunastusmenettelyt

Yhtiön osakkeen omistuksen keskittyminen vuonna 2000 johti 13.12.2000 lunastusmenettelyyn, joka päättyi 12.1.2001. Määräaikana esitti lunastusvaatimuksen 339 osakasta edustaen 4 656 981 osaketta eli n. 42 % osakkeiden koko määrästä. Lunastuskauppojen toteuttamisen jälkeen syntyi uusi lunastusvelvollisuus sekä AML:n että yhtiöjärjestyksen nojalla. Lunastusmenettelyt käynnistyivät 21.2.2001 ja päättyivät 22.3.2001. Lunastuskauppojen toteuttamisen jälkeen oli Lasse Jokisen, Oy Joeston Ltd:n ja J J Maa- ja Rakennus Oy:n sekä Veikko M. Vuorisen, The Old Court House Oy:n, Proposta Oy:n ja AGT-Trade Oy:n muodostaman konsortion yhteenlaskettu omistusosuus 89,02 % Interavanti Oyj:n osakkeista ja äänistä.

Yhtiökokoukset, hallitus, johto ja tilintarkastajat

Ylimääräinen yhtiökokous, joka kutsuttiin koolle 26.2.2001, käsitteli ainoana asiana hallituksen jäsenten valinnan yhtiön olennaisesti muuttuneen osakeomistuksen vuoksi. Osakkaat, joiden edustama osuus yhtiön osakkeista ja äänimäärästä ylitti 10 %, olivat vaatineet kokouksen koolle kutsuamista. Hallitukseen valittiin kuusi jäsentä: Eva Heikkinen, Lasse Jokinen, joka valittiin myös puheenjohtajaksi, Kai Mäkelä, Kari Ruohomaa, Pekka Saarenpää ja Veikko M. Vuorinen.

Varsinainen yhtiökokous 22.3.2001 valitsi hallitukseen neljä jäsentä: Lasse Jokinen, joka valittiin edelleen myös puheenjohtajaksi, Kai Mäkelä, Pekka Saarenpää ja Veikko M. Vuorinen.

Yhtiön toimitusjohtajana on toiminut Kari Ruohomaa 31.12.2001 asti ja 1.1.2002 alkaen Veikko M. Vuorinen.

Varsinaisen yhtiökokouksen valitsemina tilintarkastajina toimivat Johanna Perälä, KHT sekä KHT-Yhteisö SVH Pricewaterhouse Coopers Oy vastuunalaisena tilintarkastajana Henrik Sormunen, KHT sekä varatilintarkastaja Yrjö Haukatsalo, KHT.

Sisäpiiriasiat

Interavanti Oyj:llä on käytössä Helsingin Pörssin, Keskukskaupakamarin ja Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton valmisteleman sisäpiiriohjeen mukainen sisäpiiriohje. Yhtiö pitää sisäpiirirekisteriään Suomen Arvopaperikeskus Oy:n SIRE-järjestelmässä.

Alkaneen vuoden näkymät

Näkymät vuodelle 2002 ovat rauhoittavat. Toimitilojen vuokrauskysyntä on jatkunut vielä kohtuullisena, joskin vapaiden toimistotilojen tarjonnassa yhtiön päätoimialueella tapahtunut kasvu muodostaa epävarmuustekijän.

Päättyneen tilikauden lopulla hankittujen kohteiden vaikutus jalostustoimenpiteiden jälkeen tulee näkymään nettotuottoasteen paranemisena ja siten parantamaan alkaneen vuoden kannattavuutta kuvaavia tunnuslukuja.

Maksuvalmius säilyy edelleen hyvänä ja hyvä rahoitusrakenne alhaisen korkotason lisäksi antaa hyvät mahdollisuudet kiinteistöpääoman kasvattamiselle.

Rahoituslaskelmat

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2001	2000	2001	2000
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Liikevoitto	2 195	1 005	1 828	583
Oikaisut liikevoittoon	-339	408	-572	338
Käyttöpääoman muutos	-65	392	7	408
Maksetut korot	-596	-468	-584	-465
Saadut korot	29	32	169	146
Saadut osingot	23	43	259	191
Maksetut verot	-263	-57	-127	18
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	984	1 355	980	1 219
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-311	-223	-257	-53
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	28	602	28	602
Investoinnit muihin sijoituksiin	-2 953	-1 435	-2 883	-1 151
Luovutustulot muista sijoituksista	2 838	948	2 785	948
Myönnettyt lainat			-113	-20
Lainasaamisten takaisinmaksut	136	164	136	164
Ostetut tytäryhtiöt	-2 073	-4 105	-2 090	-4 105
Myydyt tytäryhtiöt	3 855	46	3 855	45
Ostetut osakkuusyhtiöt	0	-116	0	-116
Myydyt osakkuusyhtiöt	605	215	605	215
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	2 125	-3 904	2 066	-3 471
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Omien osakkeiden hankkiminen	0	-58	0	-58
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut	0	-3	0	-4
Pitkäaikaisten lainojen nostot	0	4 978	3	4 978
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 779	-2 141	-1 733	-2 285
Maksetut osingot	-371	-368	-368	-368
RAHOITUKSEN KASSAVIRTA	-2 150	2 408	-2 098	2 263
RAHAVAROJEN MUUTOS				
Rahavarat 1.1.	959	-141	948	11
Rahavarat 31.12.	39	180	12	1
RAHAVARAT 31.12.	998	39	960	12

Tuloslaskelmat

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2001	2000	2001	2000
LIIVEVAIHTO	5 121	3 788	4 323	3 217
Henkilöstökulut	161	154	161	154
Poistot ja arvonalennukset	835	977	445	963
Liiketoiminnan muut kulut	1 930	1 652	1 889	1 517
LIIVEVOITTO	2 195	1 005	1 828	583
Rahoitustuotot ja -kulut	-502	-459	-18	-136
VOITTO ENNEN VEROJA	1 693	546	1 810	447
Tuloverot	-172	-186	-179	-151
Vähemmistön osuus	-11	-9		
TILIKAUDEN VOITTO	1 510	351	1 631	296

Taseet

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2001	2000	2001	2000
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	254	102	210	93
Aineelliset hyödykkeet	12 193	15 103	3 872	3 961
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			8 050	10 075
Osuudet osakkuusyrityksissä	5 586	5 017	5 060	5 016
Muut sijoitukset	11 163	10 685	8 739	8 224
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	29 196	30 907	25 931	27 369
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset	0	145	3 019	3 051
Lyhytaikaiset saamiset	507	199	329	134
Rahat ja pankkisaamiset	998	39	960	12
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 505	383	4 308	3 197
Vastaavaa yhteensä	30 701	31 290	30 239	30 566

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2001	2000	2001	2000
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	14 733	14 733	14 733	14 733
Ylikurssirahasto	4 639	4 639	4 639	4 639
Edellisten tilikausien voitto	464	481	178	250
Tilikauden voitto	1 510	351	1 631	296
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	21 346	20 204	21 181	19 918
VÄHEMMISTÖOSUUS	165	173		
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	7 389	9 168	7 307	9 038
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 801	1 745	1 751	1 610
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 190	10 913	9 058	10 648
Vastattavaa yhteensä	30 701	31 290	30 239	30 566

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki konserniyri-tykset, joissa Interavanti Oyj suoraan tai välillisesti omistaa yli 50 % kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä.

Laskennallinen verosaaminen

Kirjanpidossa tehdyistä arvonalentumispoistoista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamia.

Käyttöomaisuuden arvostus- ja poistoperiaatteet

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen käyttöajan perusteella.

Käyttöomaisuuteen kohdistuvat konserniliikarovot poistetaan konsernitilinpäätöksessä samaa poistoprosenttia käyttäen kuin ko. käyttöomaisuuserissä käytetään.

Ulkopuolinen asiantuntija on suorittanut arvion emoyhtiön ja konsernin omistamista teollisuus-, toimisto- ja liiketiloista. Arvioon perustuvat arvonmuutokset kiinteistöistä ja kiinteistöosakkeista on kirjattu tuloslaskelmassa ryhmään poistot ja arvonalentumiset.

Tilikaudella tehdyt suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasearvosta poistoina jäljellä olevalle poistoajalle.

Rakennukset ja rakennelmat 10-40 vuotta

Kiinteistökalusto 10 vuotta

Koneet ja kalusto 5 vuotta

Muut pitkävaikutteiset menot 5-10 vuotta

Käyttöomaisuuden myyntivoitot

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

Saatavien arvostus

InterGlobia Oy:n osakkeiden myynnistä syntynyt kauppahintasaaminen on aikaisempina vuosina kirjattu kokonaisuudessaan kuluksi.

Epävarmoiksi katsotut vuokra- ja muut saamiset on kirjattu kuluksi.

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vastaavan oman pääoman ero on kohdistettu käyttöomaisuuteen ja poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunnitelman mukaan. Kun hinta on ollut omaa pääomaa alhaisempi, syntynyt reservi on käsitelty kiinteistön tasearvon vähennyksenä. Reserviä on tuloutettu suunnitelman mukaan.

Sisäiset liiketapahtumat

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

Vähemmistöosuudet

Ne konserniin kuuluvat keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joissa on vähemmistöä, on yhdistetty konsernitilinpäätökseen omistussuosuksien mukaisina. Muiden yhtiöiden vähemmistöosuudet on eroteltu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Osakkuusyhtiöt

Kaikki osakkuusyhtiöt ovat keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä. Keskinäisten kiinteistöyhtiöiden tuloksia ja osuutta omista pääomista ei ole sisällytetty konsernitilinpäätökseen, koska niiden menot katetaan vuosittain vastikkeilla, eikä niiden tulos siten ole merkittävä. Liitetiedoissa on esitetty osakkuusyhtiöiden omistussosuudet.

Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2001	2000	2001	2000
LIIVEVAIHTO				
Vuokratuotot	3 866	3 392	3 225	2 767
Kiinteistö- ja asunto-osakkeiden sekä kiinteistöjen myynnistä saadut myyntivoitot	1 255	396	1 098	450
Yhteensä	5 121	3 788	4 323	3 217
Epävarmoja vuokratuottoja ei tilikaudella ole tuloutettu.				
HENKILÖSTÖ				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	129	126	129	126
Eläkekulut	21	21	21	21
Muut henkilösivukulut	11	7	11	7
Yhteensä	161	154	161	154
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat	95	78	95	78
Henkilökunta	2	2	2	2
Henkilöstökulut sisältävät yhteenlaskettuna hallituspalkkiot, toimitusjohtajan ja toimihenkilön palkat sekä satunnaiset tehtäväpalkkiot. Henkilöstön eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin.				
POISTOT JA ARVONALENTUMISET				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	611	516	252	204
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	1 194	761	1 130	836
Arvonalentumisten palautukset	-970	-1 141	-937	-918
Vaihto- ja rahoitusomaisuuden poikkeukselliset arvonalentumiset	0	841	0	841
Yhteensä	835	977	445	963
Poistot ja arvomuutokset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä sekä sijoituksista ja saamisista sisältyvät tuloslaskelmassa kohtaan poistot ja arvonalentumiset. Tase-eräkohtainen poistoerittely sisältyy kohtaan käyttöomaisuus.				
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Vuokraustoiminnan kulut	1 590	1 391	1 578	1 274
Muut liiketoiminnan kulut	340	261	311	243
Yhteensä	1 930	1 652	1 889	1 517

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2001	2000	2001	2000
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			332	205
Muilta	32	60	32	59
Yhteensä	32	60	364	264
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			141	114
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	28	32	27	32
Yhteensä	28	32	168	146
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			5	9
Muille	562	551	545	537
Yhteensä	562	551	550	546
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-502	-459	-18	-136

PYSYVÄT VASTAAVAT, MUUTOKSET
1 000 eur

	Hankinta- meno 1/2001	Lisäykset 2001	Vähennykset 2001	Siirto- erien välillä	Hankinta- meno 12/2001	Kert. poistot 1/2001	Vähennysten kertyneet poistot	Tilik. poistot suunn. mukaan	Arvon- alennuk- set ja nii- den pal.	Arvon- alenn. ja palaut. yht.	Kirjan- pito- arvo 12/2001
KONSERNI											
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET											
Muut pitkävaikutteiset menot	615	237	0		852	513	0	85	0	598	254
Maa- ja vesialueet	2 107	217	403	-335	1 586	471	0	0	-53	418	1 168
Rakennukset ja rakennelmat	19 708	1 298	2 873	-737	17 396	6 362	-198	495	-188	6 471	10 925
Koneet ja kalusto	738	75	32		781	616	0	31	34	681	100
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	23 168	1 827	3 308	-1 072	20 615	7 962	-198	611	-207	8 168	12 447
SIJOITUKSET											
Osakkeet, omistus- yhteisyritykset	8 557	525	867	-228	7 987	3 541	-1 510	0	371	2 402	5 585
Osakkeet, muut	15 396	2 953	3 118	83	15 314	4 710	-620	0	61	4 151	11 163
Yhteensä	23 953	3 478	3 985	-145	23 301	8 251	-2 130	0	432	6 553	16 748
EMOYHTIÖ											
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET											
Muut pitkävaikutteiset menot	598	192	0		790	505	0	75	0	580	210
Maa- ja vesialueet	1 008	0	0		1 008	470	0	0	-53	417	591
Rakennukset ja rakennelmat	5 726	0	0		5 726	2 380	0	159	-35	2 504	3 222
Koneet ja kalusto	343	65	31		377	265	0	19	34	318	59
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	7 675	257	31		7 901	3 620	0	253	-54	3 819	4 082
SIJOITUKSET											
Osakkeet, kons. yritykset	14 200	2 090	4 556	146	11 880	4 126	-95	0	-201	3 830	8 050
Osakkeet, omistus- yhteisyritykset	8 557	0	867	-228	7 462	3 541	-1 510	0	371	2 402	5 060
Osakkeet, muut	12 461	2 883	2 993	82	12 433	4 237	-620	0	77	3 694	8 739
Osakk. ja osuudet yht.	35 218	4 973	8 416		31 775	11 904	-2 225	0	247	9 926	21 849

Osakkeet ja osuudet	Omistusosuus / äänivalta %
Tytäryhtiöt	
Ki Oy Kotikyläntie 3, Espoo	100 / 100
Ki Oy Kirkkojärven Liiketalo, Espoo	100 / 100
Ki Oy Vanha talvitie 8, Hki	58,40 / 58,40
Ki Oy Multitori, Tampere	74,07 / 74,07
Ki Oy Ruolantori, Nastola	70 / 70
Aladdin Oy, Helsinki	100 / 100
Alvinter Oy, Helsinki	100 / 100
Tytäryhtiö Ki Oy Imatran Havurinne 3	
Oy Nordic Foxes Ab, Helsinki	59,39 / 59,39 *)
Old Foxes Oy, Helsinki	48,25 / 28,64 **)
Avarentti Oy, Helsinki	100 / 100
Ki Oy Mäntän kauppapiha, Mänttä	100 / 100
Ki Oy Nauvon Virastokeskus, Nauvo	87 / 87
Pakilan Liiketalo Oy, Helsinki	51 / 51
Ki Oy Vanha talvitie 1	100 / 100
Ki Oy Lahden Hirsimetsäntie 5	100 / 100
Ki Oy Tikkurilantie 48	100 / 100

Osakkeet ja osuudet	Omistusosuus / äänivalta %
Osakkuusyhtiöt	
Oy Pälkäne, Helsinki	27 / 27
Ki Oy Nummelan Onnikka, Nummela	23,7 / 23,7
Espoonatorin Pysäköintitalo, Espoo	28,9 / 28,9
Ki Oy Tietokartano, Tampere	21 / 21
Ki Oy Opintie 6, Lappeenranta	30,9 / 30,9
Kirkkokankaan Liiketalo Oy, Ruovesi	42,7 / 42,7
Ki Oy Itä-Aukio, Lahti	29,6 / 29,6
Ki Oy Savonlinnan Kaartilantie, SLN	47,5 / 47,5
Ki Oy Rakokivi, Nastola	21 / 21
As Oy Savonlinnan Kuvernööri, SLN	26,7 / 26,7
As Oy Tallisaari, Savonlinna	25 / 25
AS Oy Kaskelanpolku, Vantaa	25 / 25
As Oy Helsingin Ulvilantie 3	28,8 / 28,8
Ki Oy Helsinginkatu 1	46,7 / 46,7
Muut osakkeet ja osuudet	
Elisa Communication Oyj	
OKR Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta	
HEX Oy	
Kiinteistö- ja asunto-osakkeita, omistusosuus alle 20%	

*) Alvinter Oy omistaa Nordic Foxes Oy:n osakkeista 19,62 / 19,62 %

***) Alvinter Oy omistaa Old Foxes Oy:n osakkeista 1,0 / 0,60 %. Nordic Foxes Oy omistaa Old Foxes Oy:n osakkeista 22,68 / 58,47 %

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2001	2000	2001	2000
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			3 019	2 906
Saamiset muilta				
Lainasaamiset	0	145	0	145
Yhteensä	0	145	3 019	3 051
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset			1	0
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	281	84	197	85
Ennakkomaksut	14	0	14	0
Lainasaamiset	25	16	19	11
Siirtosaamiset	187	98	98	38
Yhteensä	507	198	329	134
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET				
Osaakepääoma 1.1.	14 733	15 406	14 733	15 406
Osakepääomaa alennettu, yhtiölle ostetut osakkeet siirretty ylikurssirahastoon	0	-673	0	-673
Osakepääoma 31.12.	14 733	14 733	14 733	14 733
Ylikurssirahasto 1.1.	4 639	3 966	4 639	3 966
Osakepääoman alennus, yhtiölle lunastetut osakkeet	0	673	0	673
Ylikurssirahasto 31.12.	4 639	4 639	4 639	4 639
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	0	491	0	491
Lisäys tilikaudella	0	38	0	38
Osakepääoman alennus, lunastettujen mitätöinti	0	-529	0	-529
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	0	0	0	0
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	832	886	546	656
Osingonjako	-368	-368	-368	-368
Siirto omien osakkeiden rahastoon	0	-38	0	-38
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	464	481	178	250
Tilikauden voitto	1 510	351	1 631	296
Oma pääoma yhteensä	21 346	20 204	21 181	19 918
VOITONJAKOKELPOISET VARAT				
Voitto edellisiltä tilikausilta	464	481	178	250
Tilikauden voitto	1 510	351	1 631	296
Yhteensä	1 974	832	1 809	546

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2001	2000	2001	2000
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut velat			116	113
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	7 244	8 951	7 047	8 708
Saadut ennakot	145	217	145	217
Yhteensä	7 389	9 168	7 307	9 038
Velat, jotka eräänntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	374	1 059	324	973
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut lyhytaikaiset velat			50	0
Siirtovelat			6	4
Yhteensä				
Velat omistusyhteisyriksille				
Muut velat	0	16	0	16
Velat muilta				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 221	1 221	1 184	1 184
Saadut ennakot	284	198	265	187
Muut velat	145	69	120	40
Siirtovelat	151	241	126	179
Yhteensä	1 801	1 745	1 751	1 610
Merkittävimmät siirtovelat liittyvät lainojen korkojaksotukseen.				
VASTUUSITOUMUKSET				
Velan vakuudeksi annetut pantit ja kiinnitykset				
Annetut kiinnitykset	5 942	5 942	5 605	5 605
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	11 579	11 666	11 109	11 213
Yhteensä	17 521	17 608	16 714	16 818
Rahalaitoslainat	8 465	10 163	8 231	9 891

Hallituksen voitonjakoehdotus

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 1 973 524 euroa.
Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 1 809 112,00 euroa,
josta tilikauden voitto on 1 630 997,01 euroa. Hallitus ehdottaa
yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 0,04 eur/osake eli yhteensä	438 000 eur
- jätetään omaan pääomaan	1 371 112 eur
	<hr/>
	1 809 112 eur

Helsingissä 19. päivänä tammikuuta 2002

Lasse Jokinen
puheenjohtaja

Kai Mäkelä

Pekka Saarenpää

Veikko M. Vuorinen

Tilintarkastuskertomus

Interavanti Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Interavanti Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.2001-31.12.2001. 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 tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitiilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 22. päivänä tammikuuta 2002

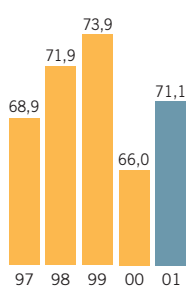
Johanna Perälä, KHT

SVH Pricewaterhouse Coopers Oy,
KHT-yhteisö
Henrik Sormunen, KHT

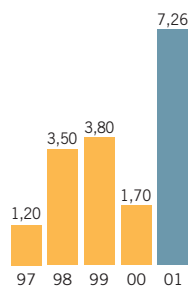
Konsernin tunnusluvut

		2001	2000	1999	1998	1997
LIIKETOIMINTA						
Liikevaihto	milj. eur	5,12	3,79	3,16	3,40	3,08
Liikevoitto	milj. eur	2,20	1,01	0,93	1,09	0,50
% liikevaihdosta	%	43,0	26,7	29,3	32,2	15,2
Voitto ennen veroja	milj. eur	1,69	0,54	0,94	0,77	0,40
% liikevaihdosta	%	33,0	14,2	29,8	22,8	12,4
Tilikauden voitto	milj. eur	1,51	0,35	0,76	0,71	0,18
% liikevaihdosta	%	29,5	9,3	23,9	20,8	5,7
Bruttoinvestoinnit	milj. eur	5,34	5,88	3,80	2,69	1,10
Nettoinvestoinnit	milj. eur	-2,15	4,07	2,07	0,71	0,30
Henkilöstö		2	2	2	2	2
Oman pääoman tuotto (ROE)	%	7,3	1,7	3,8	3,5	1,2
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	%	7,4	3,8	4,5	4,7	3,9
TALOUDELLINEN ASEMA						
Taseen loppusumma	milj. eur	30,70	31,28	28,59	28,90	30,10
Korollinen vieras pääoma	milj. eur	8,55	10,19	7,0	7,70	8,91
Osakepääoma	milj. eur	14,73	14,73	15,41	15,41	15,50
Oma pääoma	milj. eur	21,35	20,20	20,75	20,30	20,17
Omavaraisuusaste	%	71,1	66,0	73,9	71,9	68,9
Velkaantumisaste	%	35,1	49,8	33,5	27,5	26,0
Osingonjako	eur/osake	0,04*	0,03	0,03	0,03	0,05
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT						
Tulos / osake	eur	0,14	0,03	0,07	0,06	0,05
Oma pääoma / osake	eur	1,95	1,85	1,85	1,77	1,76
P/E-luku		13,1	48,2	16,7	15,4	21,6
Osakekannan markkina-arvo	milj. eur	20,80	16,87	12,29	10,60	13,10
Osakkeiden						
vaihdon arvo	milj. eur	8,94	7,87	3,60	2,07	5,89
vaihdon määrä	tkpl	5 701	5 641	3 496	1 800	3 950
osuus osakkeiden kok. määrästä	%	52,1	51,5	30,5	15,9	30,0
Osakkeiden kurssikehitys						
ylin	eur	2,00	1,60	1,16	1,40	1,66
alin	eur	1,32	1,10	0,84	0,84	1,06
Ulkona olevien osakkeiden määrä	tkpl	10 950	10 950	10 982	11 450	11 450

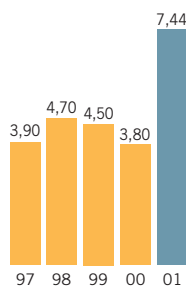
OMAVARAISUUS-
ASTE, %



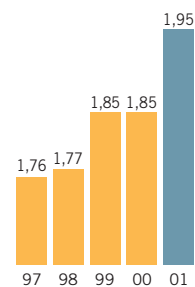
OMAN PÄÄOMAN
TUOTTO, % (ROE)



SIOJITETUN
PÄÄOMAN
TUOTTO, % (ROI)



OMA PÄÄOMA/
OSAKE, EUR



Osakkeet ja osakkeenomistajat

Osakepääoma ja osakkeet

Interavanti Oyj:n osakkeita on noteerattu Helsingin Pörssin listalla 11.7.1988 alkaen. Yhtiön osakkeet ovat olleet arvo-osuusjärjestelmässä lokakuusta 1994 alkaen.

Interavanti Oyj:n osakepääoma 14 733 262,36 euroa (87 600 000 markkaa) jakautuu 10 950 000 nimellisarvoltaan 1,3455 euron (8 markan) osakkeeseen. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake antaa yhden äänen. Yhtiön hallussa ei ollut omia osakkeita 31.12.2001 eikä yhtiön hallituksella ole valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen. Interavanti Oyj:llä ei ole liikkeeseenlaskettuja vaihtovelkakirja- tai optiolainoja eikä hallitukselle ole myönnetty valtuuksia em. lainojen ottamisesta eikä osakeanneista.

Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

Katsauskauden aikana vaihdettiin osakkeita yhteensä 5 700 943 kpl (5 641 916) vaihtoarvoltaan 8,94 milj.eur (7,87). Vaihdon osuus ulkona olevien osakkeiden kokonaismäärästä oli 52,1 % (51,5). Ylin kaupankäyntikurssi oli 2,00 euroa ja alin 1,32 euroa. Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 20,8 milj.eur (16,9 milj. eur).

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2001

		osakemäärä/kpl	osuus/%
Lasse Jokinen	209 354		
Oy Joeston Ltd	4 667 155		
J J Maa- ja Rakennus Oy	437 025	5 313 534	48,5
Veikko M. Vuorinen	12 000		
AGT-Trade Oy	4 292 315		
Proposta Oy	261 000		
The Old Court House Oy	103 830	4 669 145	42,6
Lemberg Timo		177 000	1,6
Lakkapää Vilppu		57 500	0,5
Valtasampo Oy		48 000	0,4
Maalaushovi Oy		32 500	0,3
Terästorni Oy		20 000	0,2
Ruohomaa Kari		17 725	0,2
Ummenoijus OY		16 350	0,2
Ki OY Joutsenharju		15 000	0,1
10 suurinta yhteensä		10 366 754	94,6
Muut 362 osakasta		583 246	5,4
Yhteensä		10 950 000	100,0

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja määräysvalta yhteisöineen omistivat osakkeita yhteensä 10 000 404 kappaletta, joka on n. 91,32 % osakkeista ja äänistä.

Osakassopimus

Sopimuksen osapuolet Lasse Jokinen ja hänen määräysvallassaan olevat Oy Joeston Ltd ja J J Maa- ja Rakennus Oy sekä Veikko M. Vuorinen ja hänen määräämisvallassaan olevat The Old Court House Oy, Proposta Oy ja AGT-Trade Oy

Voimassaoloaika

Osakkeiden omistusaika.

Sopimuksen pääasiallinen sisältö

Myyntitilanteessa sopijapuolilla velvollisuus tarjota osakkeet muille sopijapuolille lunastettavaksi.

Sopijapuolet sitoutuvat äänestämään ja käyttämään äänioikeuttaan yhteneväisesti Interavanti Oyj:n yhtiökokouksissa. Sopijapuolet sitoutuvat äänestämään yhteisesti siten, että kummankin omistajaryhmän nimeämistä ehdokkaista valitaan puolet hallituksen jäsenistä. Hallituksen puheenjohtajana toimii vuorotellen jommankumman omistajaryhmän nimeämä hallituksen jäsen.

OSAKKEENOMISTUKSEN

JAKAUTUMINEN 31.12.2001

	osakkeiden määrä	osakkaita	%	osakkeita	%
	1-100	45	11,9	2 288	0,0
	101-1 000	172	45,7	76 801	0,7
	1 001-10 000	139	37,0	349 522	3,5
	10 001-100 000	13	3,5	278 275	2,5
	100 001-	7	1,9	10 147 679	92,7
Yhteensä		376	100,0	10 876 190	99,4
Arvo-osuuksiksi vaihtamatta				65 435	0,6
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä				10 950 000	100,0

OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN

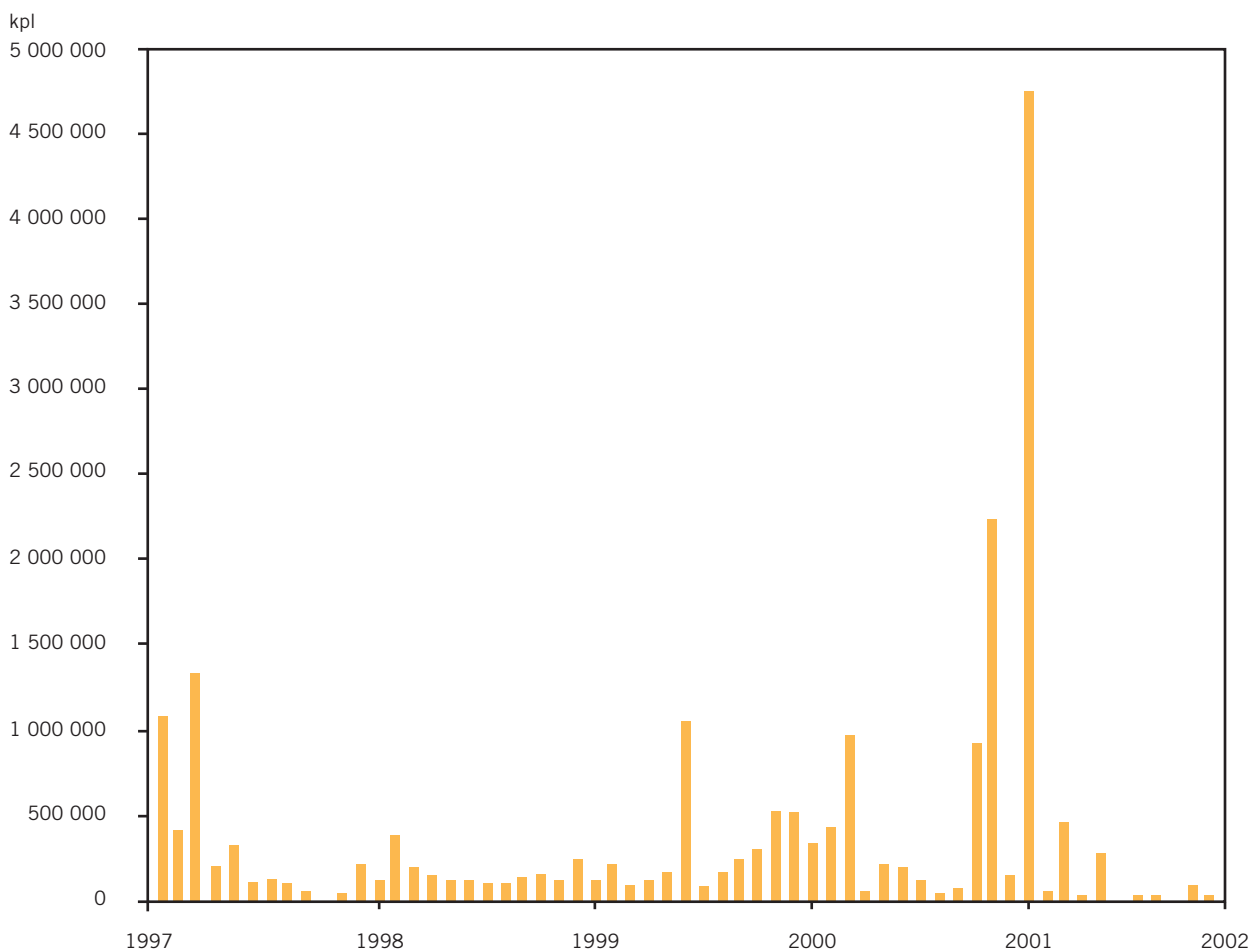
OMISTAJARYHMITÄIN 31.12.2001

	kpl	%	kpl	%
Kotitaloudet	323	86,1	900 570	8,2
Yritykset	46	12,3	9 962 790	91,0
Voittoa tavoittelemattomat	1	0,3	2 530	0,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1	0,3	3 500	0,0
Ulkomaiset omistajat	4	1,0	15 175	0,2
Yhteistilillä			65 435	0,6
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä			10 950 000	100,0
Hallintarekisteröidyt omistukset	1	0,0	1 500	0,0

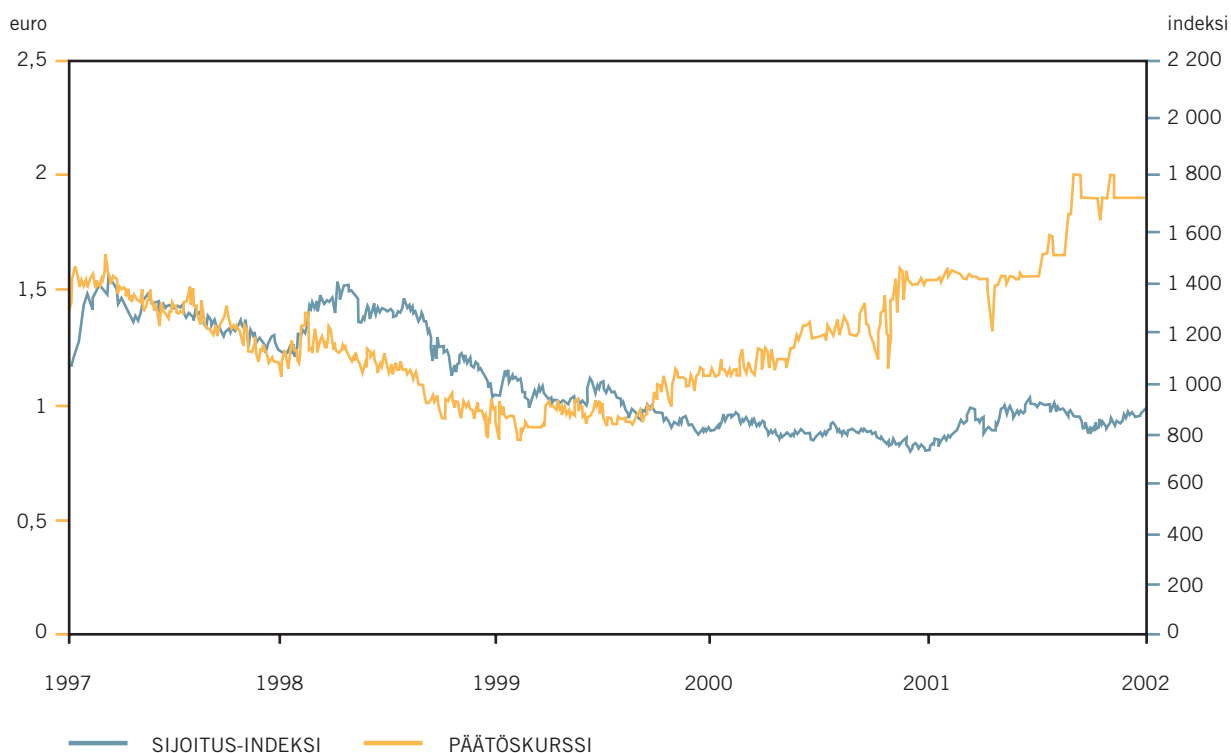
OSAKEPÄÄOMAN KEHITYS (milj. eur)

	korotus	alennus	emissiovoitto	osakepääoma
Merkintäaika				
15.8.87				1,68
29.1.88			0,06	5,38
17.3.88			1,14	16,82
22.6.88			4,20	33,64
3.3.89			-	38,68
4.4.96				
		23,11		15,57
14.5.98		0,17		15,41
27.4.00		0,67		14,73

Osakkeen kuukausivaihto



Osakkeen kurssikehitys



Tunnuslukujen laskentakaavat

1. OMAN PÄÄOMAN TUOTTO % (ROE)

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja - verot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$$

2. SIJOITETUN PÄÄOMAN TUOTTO % (ROI)

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja + korko- ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin vuoden aikana)}} \times 100$$

3. OMAVARAISUUSASTE %

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

4. TULOS/OSAKE (EPS)

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden lukumäärä keskimäärin tilikaudella}}$$

5. OMA PÄÄOMA/OSAKE

$$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

6. P/E-LUKU

$$\frac{\text{Tilinpäätöspäivän viimeinen kaupantekokurssi}}{\text{Tulos / osake (EPS)}}$$

7. NETTOVELKAANTUMISASTE % (GEARING)

$$\frac{\text{Korolliset velat - rahat ja pankkisaamiset}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}} \times 100$$

