

# INTERAVANTI

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



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 vaihto ja keskikurssi.....	21
Tunnuslukujen laskentakaavat.....	22

Interavanti Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään perjantaina 21. helmikuuta 2003 klo 10.00 yhtiön toimistossa Mannerheimintie 118, 9. krs, 00270 Helsinki.

Yhtiökokoukseen osallistuvien osakkeenomistajien on ilmoittauduttava viimeistään 18.2.2003 klo 16.00 mennessä, puhelimella 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 ilmoittautumisajan kuluessa.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 11.2.2003 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Myös osakkeenomistajalla, jonka osakkeita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että osakkeenomistaja oli rekisteröity yhtiön osakerekisteriin ennen 3.10.1994. Tässä tapauksessa osakkeenomistajan on esitettävä yhtiökokouksessa osakekirjansa tai muu selvitys siitä, että osakkeiden omistusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

### Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2002 jaetaan osinkoa 0,05 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 26.2.2003 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingonmaksupäivä on 5.3.2003.

### Julkaisuohjelma

Interavanti Oyj julkaisee tilikaudella 2003 seuraavat osavuositarkastukset:

- tammi-maaliskuu 16.4.2003,
- tammi-kesäkuu 18.7.2003,
- tammi-syyskuu 17.10.2003.

Osavuositarkastukset ovat luettavissa yhtiön kotisivuilla [www.interavanti.fi](http://www.interavanti.fi) ja paperikopio postitetaan sitä pyytävälle.

## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Yhtiön 16. toimintavuotta voidaan kuvata onnistuneeksi. Interavantin hallituksen asettamaa strategiaa, jossa asuntojen omistamisesta luovutaan ja liiketeollisissa kiinteistöissä keskitytään Etelä-Suomeen ollaan toteutettu koko kertomusvuoden ajan.

Vuokraustilanne liiketeollisissa kohteissa oli koko vuoden ajan kohtuullinen, vaikka toimistotilojen kysyntä oli koko vuoden tarjontaa huomattavasti alhaisempi. Interavantin hyvä tilanne selittyy omistamallamme monipuolisella kiinteistöomaisuudella, jossa erilaiset tilatyypit jakautuvat melko tasaisesti toimisto-, liike- ja teollisuustiloihin.

Liike- ja teollisuustilojen kysyntä on säilynyt ja tulee myös säilymään vahvana, mutta toimistotilojen kysynnässä ei liene odotettavissa pikaista elpymistä.

Kiinteistösijoittaminen on kuluneen tilivuoden aikana yleisesti lisännyt kiinnostavuuttaan niin Suomessa kuin muuallakin maailmassa. Tämä johtuu talouden yleisestä epävakaudesta ja toisaalta kiinteistösijoitusten pitkän aikavälin tasaisesta kassavirrasta ja tuotosta. Alhainen korkotaso on myös houkuttellut sijoittajia kiinteistöihin. Tämä on vaikuttanut Interavantissa molempiin suuntiin: uusia sijoituskohteita on hankittu ja kohteita on myyty muille sijoittajille. Myös käyttäjäostajat ovat ostaneet useita kohteita vuoden aikana.

Tulevaisuuden näkymät ovat tasaiset, mutta edelleen haastetta luo asettamamme strategian loppuun saattaminen. Vahva omavaraisuus mahdollistaa uusien kohteiden hankinnan. Vuokralaiskanta on monipuolinen ja taloudeltaan pääsääntöisesti vahva. Vuokrausaste on tavoitetasossa.

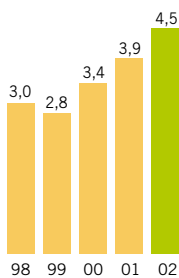
Helsingissä tammikuussa 2003

Veikko M. Vuorinen  
toimitusjohtaja

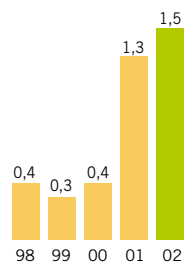


# Interavanti Oyj lyhyesti

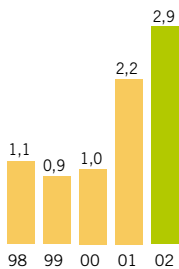
VUOKRATUOTOT,  
MILJ. EUR



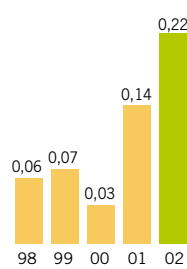
LIIKETOIMINNAN  
MUUT TUOTOT  
MILJ. EUR



LIIKEVOITTO,  
MILJ. EUR



TULOS / OSAKE,  
EUR



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

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

Yhtiön hallinnassa oli tiloja 31.12.2002 yhteensä 71 856 m<sup>2</sup> (61 457), joista 1 530 m<sup>2</sup> omistetaan yhdessä Musette Oy:n kanssa. Interavantin osuus yhteisesti omistetuista on 1 071 m<sup>2</sup>.

AVAINLUVUT 1 000 e u r

	2002	2001	Muutos-%
Vuokratuotot	4 530	3 866	+17,2
Liiketoiminnan muut tuotot	1 505	1 255	+19,9
Liikevoitto	2 935	2 195	+33,7
Voitto ennen veroja	2 534	1 693	+49,7
Omavaraisuusaste %	68,6	71,1	-3,5
Yhtiön omistamien tilojen			
- määrä m <sup>2</sup>	71 397	61 007	+17,0
- kirjanpitoarvo 1000 eur	28 284	29 052	-2,6
- vuokrausaste %	91,5	92,2	-0,8
- hinta eur/m <sup>2</sup>	396,15	476,21	-16,8

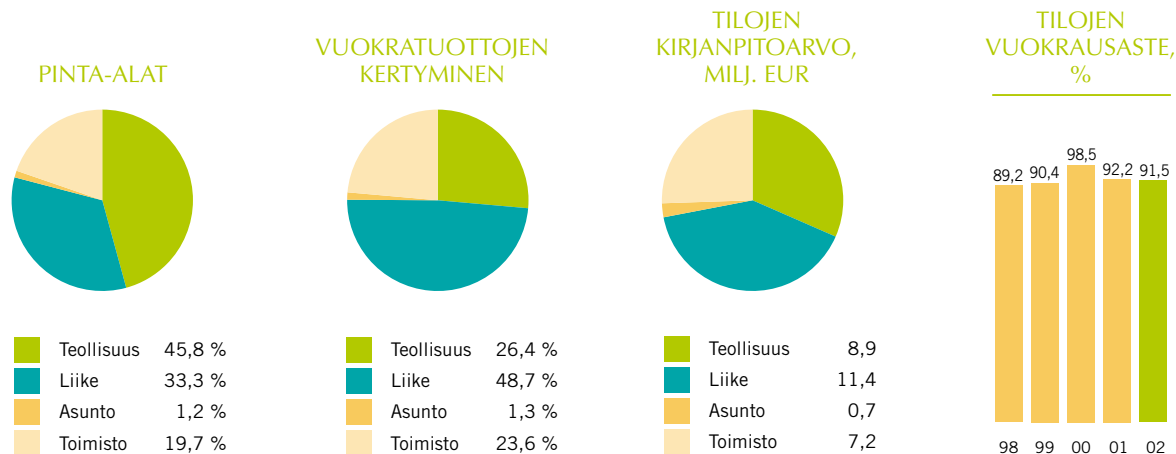


# Liiketoiminta- periaatteet

Yhtiö pyrkii tarjoamaan turvallisen, toimivan ja joustavan vaihtoehdon asiakas-vuokralaisilleen. Tavoitteena on sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitus ja sen muunneltavuus sekä alueellinen sijainti muodostavat alhaisen riskin suhdanteiden muuttuessa. Sijoitustoiminta keskittyy pääkaupunkiseudun lisäksi Tampereelle ja muualle Etelä-Suomeen.

Kiinteistö pääoma koostuu Suomessa olevista teollisuus-, liike- ja toimistotiloista sekä vähäisestä määrästä asuntoja. Omistuksiin ei sisälly rakentamattomia maa-alueita.

Sopimuskannan arvo, joka 31.12.2002 oli 10,24 milj. eur, on laskettu sopimusten kiinteästä vuokra-ajasta nykyisellä vuokralla, toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa on käytetty irtisanomisajan pituutta. Sopimusten määrä oli 166 kappaletta.



# Hallituksen toimintakertomus

## Liikevaihto ja tulos

Konsernituloslaskelman mukaiset vuokratuotot olivat 4,53 milj. eur (3,87) ja muut liiketoiminnan tuotot 1,51 milj. eur (1,26). Vuokraustoiminnan luottotappiot olivat 0,04 milj. eur (0,01). Liikevoitto oli 2,94 milj. eur (2,20). Konsernituloslaskelma osoittaa voittoa 2,29 milj. eur (1,51).

Konsernitaseen loppusumma on 32,45 milj. eur (30,70). Konsernin omavaraisuusaste on 68,6 % (71,1).

## Kiinteistökanta

Tilikauden päättyessä koostui kiinteistökanta 21 (22) paikkakunnalla sijaitsevista teollisuus-, liike- ja toimistotiloista sekä asunnoista, yhteensä 71 856 m<sup>2</sup> (61 457). Tilat jakautuvat teollisuus-, toimisto- ja liiketiloihin sekä asuntoihin seuraavasti:

Teollisuustilat noin 45,8 % (51,1), 32 866 m<sup>2</sup>

Liiketilat 33,3 % (29,3), 23 939 m<sup>2</sup>

Toimistotilat 19,7 % (14,6), 14 173 m<sup>2</sup>

Asunnot 1,2 % (5,0), 878 m<sup>2</sup>

Em. tiloihin sisältyy yhteisomistuksia yhteensä 1 530 m<sup>2</sup>.

Interavanti Oyj:n osuus yhteisesti omistetuista on 1 071 m<sup>2</sup>.

Omistetusta pinta-alasta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja sen vaikutusalueella runsas neljännes, mikä on n. 43 % kirjanpitoarvosta. Tampereelle sijoittuu vajaa viidennes pinta-alasta ja kirjanpitoarvosta. Muualle Etelä-Suomeen sijoittuu n. 54 % pinta-alasta ja n. 39 % kirjanpitoarvosta.

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 91,5 % (92,2) laskettuna kaikista omistuksessa olevista tiloista. Tilojen taloudellinen käyttöaste oli 97,5 % (93,4). Vapaana olevien tilojen osuus koko kiinteistökannan kirjanpitoarvosta oli 2,5 %.

Teollisuustilojen vuokrausaste oli 97,4 % (96,0), liiketilojen 87,7 % (90,2), toimistotilojen 85,0 % (88,2) ja asuntojen 81,1 % (77,3). Koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuotto, vapaana olevat tilat huomioiden, oli 11,3 % (9,2). Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto oli 11,7 % (10,3). Tilatyyprien mukaan vuokrattujen tilojen nettotuotto jakautui seuraavasti: teollisuustilat

11,6 % (10,5), toimistotilat 12,7 % (12,0) ja liiketilat 15,2 % (11,6). Asuntojen keskimääräinen nettotuotto oli 7,3 % (5,7). Vuokratuottojen kasvu johtuu sekä uusien tilojen vuokratuottojen paremmuudesta myytyihin tiloihin verrattuna että vuokratason kohoamisesta.

Tilojen kirjanpidollinen keskihinta oli 396,15 eur/m<sup>2</sup> (476,21 eur/m<sup>2</sup>).

## Omaisuuksien arvostus

Kiinteistökannasta ei ole vuonna 2002 teetetty arviota ulkopuolisella asiantuntijalla. Kirjanpitoarvot perustuvat toteutuneisiin kauppoihin ja edellisellä tilikaudella tehtyjen arvioiden käypiin arvoihin.

Tilikaudella 1997 Beninco Holdings Canada Inc:lle myydyistä InterGlobia Oy:n osakkeista on kauppahinta, 2,94 milj. eur edelleen saamatta. Perintätoimia on edelleen jatkettu aktiivisesti. Osakkeiden myynnistä syntynyt kauppahintasaaminen on aikaisempina vuosina kirjattu kokonaisuudessaan kuluksi.

## Investoinnit

Kertomusvuoden aikana on ostettu 22 705 m<sup>2</sup> lisää tiloja. Kokonaisinvestoinnit olivat n. 7,15 milj. eur (5,34) ja ne on rahoitettu sekä lainalla että omalla tulorahoituksella. Investoiduista neliöistä n. 25 % sijoittuu pääkaupunkiseudulle. Hankintojen keskimääräinen nettotuotto on n. 11,5 %. Kokonaisinvestointeihin sisältyy aktivoituja peruskorjauksia n. 0,16 milj. eur. Asuntojen aktiivinen myynti jatkuu edelleen.

## Yhtiökokoukset, hallitus, johto ja tilintarkastajat

Varsinainen yhtiökokous pidettiin 22.2.2002. Hallitukseen valittiin neljä jäsentä: Lasse Jokinen, joka toimii hallituksen puheenjohtajana, Kai Mäkelä, Pekka Saarenpää ja Veikko M. Vuorinen, joka toimii myös yhtiön toimitusjohtajana.

Varsinaisen yhtiökokouksen valitsemina tilintarkastajina toimivat Johanna Perälä, KHT sekä KHT-Yhteisö Price-waterhouseCoopers Oy vastuunalaisena tilintarkastajana Henrik Sormunen, KHT sekä varatilintarkastajana Yrjö Haukatsalo, KHT.

### Pörssivuosi

Interavanti Oyj:n osakkeen vaihto Helsingin Pörssissä vuonna 2002 oli yhteensä 1 467 585 euroa ja vaihdettujen osakkeiden määrä 670 450 kappaletta. Ylin kaupankäyntikurssi oli 2,35 euroa (2,00) ja alin 1,67 euroa (1,32). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 23,6 milj. eur (20,8).

Arvopaperimarkkinalain 2 luvun 9 § mukaisia ilmoituksia ei yhtiölle tehty vuonna 2002.

### Osakkeet

Varsinainen yhtiökokous 22.2.2002 valtuutti hallituksen hankkimaan omia osakkeita enintään 547 500 kappaletta. Osakkeiden ostot Helsingin Pörssistä aloitettiin 15.3.2002 ja osto-ohjelma päättyi 6.6.2002. Osakkeita ostettiin yhteensä 547.000 kappaletta. Kaupat toteutettiin valtuutuksen mukaisesti julkisen kaupankäynnin aikana Helsingin Pörssissä. Tilikauden päättyessä yhtiön hallussa oli 547 000 kappaletta omia osakkeita, joiden keskihankintahinta oli 2,21 euroa kappale ja yhteenlaskettu nimellisarvo on 765 800 euroa. Osakkeet edustavat n. 5 % yhtiön liikkeellelasketusta osake- ja äänimäärästä. Omistuksen ja äänivallan jakautumiseen ei osto-ohjelmalla ollut oleellista vaikutusta. Yhtiön hallussa olevilla osakkeilla ei ole osinko- eikä äänioikeutta. Erillinen liite osakkeiden hankinta-ajankohdista on virallisen tilinpäätöksen liitteenä.

Osto-ohjelman aikana myivät yhtiön lähipiiriin kuuluvien henkilöiden määräys- tai vaikutusvalta-yhtiöt osakkeita seuraavasti:

Lasse Jokinen 165 000 kappaletta

Veikko M. Vuorinen 150 000 kappaletta

Vuoden 1989 rahastoannin noutamattomista osakkeista annettiin kuulutus 10.8.2001 ja ne myytiin syyskuussa 2002, kun kuulutusaika oli kulunut umpeen. Osakkeista saadut varat ovat yhtiön hallussa OYL 4 luvun 14 § mukaisesti ja varat, joita ei ole nostettu neljän vuoden kuluessa myynnistä, lankeavat yhtiölle.

18.10.2002 annettiin kuulutus yhteistilillä tuolloin olleista 55 825 osakkeesta. Osakkeenomistajia tai muita osakkeisiin

liittyvien oikeuksien haltijoita, jotka eivät ole siirtäneet omistustaan arvo-osuusjärjestelmään kehoitettiin oikeutensa kirjaamiseksi viivytyksettä toimittamaan osakekirjansa sekä mahdolliset saantoselvitykset arvo-osuusrekisterin pitäjälle. Arvo-osuusjärjestelmään kirjaamista tulee vaatia viimeistään 20.10.2003, muutoin oikeus osakkeisiin menetetään. Osakkeet, jotka ovat 21.10.2003 siirtämättä arvo-osuusjärjestelmään myydään omistajiensa lukuun ja varat talletetaan kymmeneksi vuodeksi Etelä-Suomen lääninhallitukseen.

### Sisäpiiriasiat

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

### Alkaneen vuoden näkymät

Näkymät vuodelle 2003 ovat rauhoittavat. Haastetta edelleen luo asettamamme tavoite, jonka mukaan luovumme asunnoista ja pienistä kohteista ja keskitymme alueellisesti Etelä-Suomeen. Toimitilojen vuokrauskysyntä on jatkunut vielä kohtuullisena, joskin vapaiden toimistotilojen tarjonta näyttää vieläkin kasvavan yhtiön päätoimialueella muodostaen epävarmuustekijän. Vuokratuottojen kasvun odotetaan tasaantuvan vuonna 2003, sen sijaan mahdollisten myyntivoittojen ennustettavuus on vaikeaa. Maksuvalmius säilyy edelleen hyvänä ja hyvä rahoitusrakenne alhaisen korkotason lisäksi antaa hyvät mahdollisuudet kiinteistö pääoman kasvattamiselle.

# Rahoituslaskelmat

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>				
Liikevoitto	2 936	2 195	1 844	1 828
Oikaisut liikevoittoon	-665	-339	-387	-572
Käyttöpääoman muutos	170	-65	-4	7
Maksetut korot	-507	-596	-440	-584
Saadut korot	55	29	148	169
Saadut osingot	27	23	242	259
Maksetut verot	-172	-263	-72	-127
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>1 844</b>	<b>984</b>	<b>1 331</b>	<b>980</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>				
Investoinnit aineellisiin ja ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3 027	-311	-155	-257
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	505	28	60	27
Investoinnit muihin sijoituksiin	-491	-2 953	-426	-2 883
Luovutustulot muista sijoituksista	3 312	2 838	2 775	2 785
Myönnettyt lainat			-1 151	-113
Lainasaamisten takaisinmaksut	0	136	0	136
Ostetut tytäryhtiöt	-3 605	-2 073	-3 675	-2 090
Myydyt tytäryhtiöt	2 677	3 855	2 677	3 855
Ostetut osakkuusyhtiöt	-31	0	-31	0
Myydyt osakkuusyhtiöt	1 586	605	1 586	605
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>926</b>	<b>2 125</b>	<b>1 660</b>	<b>2 066</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>				
Omien osakkeiden hankkiminen	-1 209	0	-1 209	0
Pitkäaikaisten lainojen nostot	1 580	0	545	3
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 450	-1 779	-1 256	-1 733
Maksetut osingot	-438	-371	-438	-368
<b>RAHOITUKSEN KASSAVIRTA</b>	<b>-1 517</b>	<b>-2 150</b>	<b>-2 358</b>	<b>-2 098</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>				
Rahavarat 1.1.	998	39	960	12
Rahavarat 31.12.	2 251	998	1 593	960



# Tuloslaskelmat

1000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
LIIVEVAIHTO	4 530	3 866	3 912	3 224
Liiketoiminnan muut tuotot	1 505	1 255	817	1 099
Henkilöstökulut	213	161	213	161
Poistot ja arvonalentumiset	645	835	257	445
Liiketoiminnan muut kulut	2 242	1 930	2 415	1 889
<b>LIIVEVOITTO</b>	<b>2 935</b>	<b>2 195</b>	<b>1 844</b>	<b>1 828</b>
Rahoitustuotot ja -kulut	-401	-502	67	-18
<b>VOITTO ENNEN VEROJA</b>	<b>2 534</b>	<b>1 693</b>	<b>1 911</b>	<b>1 810</b>
Tuloverot	-223	-172	-212	-179
Vähemmistön osuus	-21	-11		
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>2 290</b>	<b>1 510</b>	<b>1 699</b>	<b>1 631</b>





# Taseet

1000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	294	254	253	210
Aineelliset hyödykkeet	16 037	12 193	3 669	3 872
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			9 221	8 050
Osuudet osakkuusyrietyksissä	2 966	5 586	2 966	5 060
Omat osakkeet	1 209	0	1 209	0
Muut sijoitukset	9 054	11 163	6 900	8 739
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	29 560	29 196	24 218	25 931
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset			4 170	3 019
Lyhytaikaiset saamiset	638	507	578	329
Rahoitusarvopaperit	2 112	840	1 552	840
Rahat ja pankkisaamiset	139	158	42	120
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	2 889	1 505	6 342	4 308
Vastaavaa yhteensä	32 449	30 701	30 560	30 239

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	15 330	14 733	15 330	14 733
Ylikurssirahasto	4 042	4 639	4 042	4 639
Omien osakkeiden rahasto	1 209	0	1 209	0
Edellisten tilikausien voitto	327	464	162	178
Tilikauden voitto	2 290	1 510	1 699	1 631
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	23 198	21 346	22 442	21 181
VÄHEMMISTÖOSUUS	105	165		
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	7 240	7 389	6 597	7 307
Lyhytaikainen vieras pääoma	1 906	1 801	1 521	1 751
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 146	9 190	8 118	9 058
Vastattavaa yhteensä	32 449	30 701	30 560	30 239



# 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

Aikaisempina vuosina kirjanpidossa tehdyistä arvonalen- tumispoistoista ei ole kirjattu laskennallisia verosaamisia.

## Käyttöomaisuuden arvostus- ja poistoperiaatteet

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen käyttöajan perusteella.

Käyttöomaisuuteen kohdistuvat konserniliikearvot poiste- taan konsernitilinpäätöksessä samaa poistoprosenttia käyttäen kuin ko. käyttöomaisuuserissä käytetään.

Konsernin omistamista teollisuus-, liike- ja toimisto- tiloista ei tilikaudella ole tehty ulkopuolista arviota. Kirjanpitoarvot perustuvat toteutuneisiin kauppoihin ja edellisellä tilikaudella tehtyjen arvioiden käypiin arvoihin.

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

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 liiketoiminnan muihin tuottoihin. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan tilikauden kirjauksia. Myyntitappiot sisältyvät liiketoiminnan muihin kuluihin.

## Saatavien arvostus

InterGlobia Oy:n osakkeiden mynnistä syntynyt kauppahintasaaminen on aikaisempina vuosina kirjattu kokonai- suudessaan kuluksi.

Epävarmoiksi katsotut vuokra- ja muut saamiset on kirjattu kuluksi.

## Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintamenon ja hankittua osuutta vas- taavan oman pääoman ero on kohdistettu käyttöomaisuu- teen ja poistetaan ao. käyttöomaisuuserän poistosuunni- telman mukaan. Kun hinta on ollut omaa pääomaa alhai- sempi, syntynyt reservi on käsitelty kiinteistön tasearvon vähennyksenä. Reserviä on tuloutettu suunnitelman mu- kaan.

## 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 omistusosuuksien mukaisina. Muiden yhtiöiden vähem- mistöosuudet 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 osak- kuusyhtiöiden omistusosuudet.

# Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
<b>LIIKEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot	4 530	3 866	3 912	3 225
Liiketoiminnan muut tuotot				
Kiinteistö- ja asunto-osakkeiden sekä kiinteistöjen myynnistä saadut myyntivoitot	1 505	1 255	817	1 098
<b>Yhteensä</b>	<b>6 035</b>	<b>5 121</b>	<b>4 729</b>	<b>4 323</b>
Kaikki vuokrat on tuloutettu suoriteperusteisesti.				
<b>HENKILÖSTÖ</b>				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	171	129	171	129
Eläkekulut	29	21	29	21
Muut henkilösivukulut	13	11	13	11
<b>Yhteensä</b>	<b>213</b>	<b>161</b>	<b>213</b>	<b>161</b>
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat	99	95	99	95
Henkilökunta	2	2	2	2
Henkilöstökulut sisältävät yhteenlaskettuna hallituspalkkiot, toimitusjohtajan ja toimihenkilön palkat sekä satunnaiset tehtäväpalkkiot. Ajalla 1.1.-30.4.2002 oli henkilökunnan määrä 3. Henkilöstön eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin.				
<b>POISTOT JA ARVONALENTUMISET</b>				
Poistot ja arvonalentumiset				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	645	611	257	252
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	0	1 194	0	1 130
Arvonalentumisten palautukset	0	-970	0	-937
<b>Yhteensä</b>	<b>645</b>	<b>835</b>	<b>257</b>	<b>445</b>
Poistot ja arvonneuotokset aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä sekä sijoituksista ja saamisista sisältyvät tuloslaskelmassa kohtaan poistot ja arvonalentumiset. Tase-eräkohtainen poistoerittely sisältyy kohtaan käyttöomaisuus.				
<b>LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT</b>				
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	1 983	1 590	2 191	1 578
Muut liiketoiminnan kulut	259	340	224	311
<b>Yhteensä</b>	<b>2 242</b>	<b>1 930</b>	<b>2 415</b>	<b>1 889</b>

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			302	332
Muilta	39	32	39	32
Yhteensä	39	32	341	364
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			105	141
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	56	28	44	27
Yhteensä	56	28	149	168
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			15	5
Muille	496	562	408	545
Yhteensä	496	562	423	550
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-401	-502	67	-18



PYSYVÄT VASTAAVAT, MUUTOKSET  
1 000 eur

	Hankinta- meno 1/2002	Lisäykset 2002	Vähennykset 2002	Siirto- erien välillä	Hankinta- meno 12/2002	Kert. poistot 1/2002	Vähennysten kertyneet poistot	Tilik. poistot suunn. mukaan	Kert. poist. yht. 12/2002	Kirjan- pito- arvo 12/2002
<b>KONSERNI</b>										
<b>AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>										
Muut pitkävaikutteiset menot	852	155	30		977	598	-17	102	683	294
Maa- ja vesialueet	1 586	253	65	189	1 963	418	0		418	1 545
Rakennukset ja rakennelmat	17 396	6 069	3 860	327	19 932	6 471	-1 506	527	5 492	14 440
Koneet ja kalusto	781	11	44		748	681	0	15	696	52
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	20 615	6 488	3 999	516	23 620	8 168	-1 523	644	7 289	16 331
<b>SIJOITUKSET</b>										
Osakkeet, Omistus-yhteisyrietykset	7 987	28	1 328	-1 379	5 308	2 402	-59		2 343	2 965
Osakkeet, muut	15 314	491	4 718	854	11 941	4 151	-1 264		2 887	9 054
Yhteensä	23 301	519	6 046	-525	17 249	6 553	-1 323		5 230	12 019
<b>EMOYHTIÖ</b>										
<b>AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>										
Muut pitkävaikutteiset menot	790	147	30		907	580	-17	91	654	253
Maa- ja vesialueet	1 008	0	0		1 008	417	0		417	591
Rakennukset ja rakennelmat	5 726	0	0		5 726	2 504	0	161	2 665	3 061
Koneet ja kalusto	377	6	44		339	318	0	5	323	16
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	7 901	153	74		7 980	3 819	-17	257	4 059	3 921
<b>SIJOITUKSET</b>										
Osakkeet, kons. yritykset	11 880	3 675	3 584		11 971	3 830	-1 079		2 751	9 220
Osakkeet, omistus-yhteisyrietykset	7 462	28	1 328	-854	5 308	2 402	-59		2 343	2 965
Osakkeet, muut	12 433	425	4 140	854	9 572	3 694	-1 022		2 672	6 900
Osakk. ja osuudet yht.	31 775	4 128	9 052		26 851	9 926	-2 160		7 766	19 085

**Osakkeet ja osuudet Omistusosuus / äänivalta %**

Tytäryhtiöt	
Ki Oy Kotikyläntie 3, Espoo	100 / 100
Ki Oy Kirkkojärven Liiketalo, Espoo	100 / 100
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	74,62 / 74,62 *)
Old Foxes Oy, Helsinki	60,99 / 36,09 **)
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
Ki Oy Helsingin Vellikellontie 4	100 / 100
Ki Oy Työpajankatu 2	100 / 100
Ki Oy Salon Vilhonkatu 1	100 / 100

**Osakkeet ja osuudet Omistusosuus / äänivalta %**

Osakkuusyhtiöt	
Oy Pälkäne, Helsinki	27,0 / 27,0
Ki Oy Nummellan Onnikka, Nummela	23,7 / 23,7
Espoonatorin Pysäköintitalo, Espoo	28,9 / 28,9
Ki Oy Tietokartano, Tampere	21,0 / 21,0
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	21,0 / 21,0
As Oy Tallisaari, Savonlinna	25,0 / 25,0
Ki Oy Helsinginkatu 1	41,0 / 41,0
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>	
Elisa Communication Oyj	
OKR Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta	
HEX Oy	
Kiinteistö- ja asunto-osakkeita, omistusosuus alle 20 %	

\*) Alvinter Oy omistaa Nordic Foxes Oy:n osakkeista 19,46 / 19,46 %

\*\*\*) Alvinter Oy omistaa Old Foxes Oy:n osakkeista 0,97 / 0,60 % Nordic Foxes Oy omistaa Old Foxes Oy:n osakkeista 22,68 / 58,47 % Osakkeet ja osakkeenomistajat



1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>				
<b>PITKÄAIKAISET SAAMISET</b>				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			4 169	3 019
Yhteensä			4 169	3 019
<b>LYHYTAIKAISET SAAMISET</b>				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset			5	1
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	510	281	502	197
Ennakkomaksut	12	14	12	14
Lainasaamiset	6	25	6	19
Siirtosaamiset	109	187	53	98
Yhteensä	637	507	578	329
<b>OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET</b>				
Osakepääoma 1.1.				
Osakepääoman korotus, rahastoanti nimellisarvon korotus ylikurssirahastosta	14 733	14 733	14 733	14 733
Osakepääoma 31.12.	597		597	
	15 330	14 733	15 330	14 733
Ylikurssirahasto 1.1.				
Osakepääoman korotus, rahastoanti	4 639	4 639	4 639	4 639
Ylikurssirahasto 31.12.	-597		-597	
	4 042	4 639	4 042	4 639
Omien osakkeiden rahasto 1.1.				
Lisäys tilikaudella	0	0	0	0
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	1 209	0	1 209	0
	1 209	0	1 209	0
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.				
Osingonjako	1 974	832	1 809	546
Siirto omien osakkaiden rahastoon	-438	-368	-438	-368
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	-1 209	0	-1 209	0
	327	464	162	178
Tilikauden voitto	2 290	1 510	1 699	1 631
Oma pääoma yhteensä	23 198	21 346	22 442	21 181
<b>VOITONJAKOKELPOISET VARAT</b>				
Voitto edellisiltä tilikausilta	327	464	162	178
Tilikauden voitto	2 290	1 510	1 699	1 631
Yhteensä	2 617	1 974	1 861	1 809



1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
<b>PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut velat			661	116
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	7 167	7 244	5 863	7 047
Saadut ennakot	72	145	72	145
Yhteensä	7 239	7 389	6 596	7 308
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	158	374	0	324
<b>LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA</b>				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut lyhytaikaiset velat			0	50
Siirtovelat			0	6
Velat muilta				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 470	1 221	1 184	1 184
Saadut ennakot	165	284	157	265
Muut velat	86	145	36	120
Siirtovelat	185	151	144	126
Yhteensä	1 906	1 801	1 521	1 751
Merkittävimmät siirtovelat liittyvät lainojen korkojaksotukseen.				
<b>VASTUUSITOUMUKSET</b>				
Velan vakuudeksi annetut pantit ja kiinnitykset				
Annetut kiinnitykset	11 952	5 942	5 605	5 605
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	8 544	11 579	8 234	11 109
Yhteensä	20 496	17 521	13 839	16 714
Rahalaitoslainat	8 637	8 465	7 047	8 231



# Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallituksen ehdotus emoyhtiön voittovarojen käyttämisestä.

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 2 616 296,80 euroa.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 1 860 787,86 euroa,

josta tilikauden voitto on 1 699 237,85 euroa. Hallitus ehdottaa

yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 0,05 eur/osake eli yhteensä	520 150,00 eur
- jätetään omaan pääomaan	1 340 637,86 eur

Helsingissä 23. tammikuuta 2003

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.-31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä 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 konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 23. tammikuuta 2003

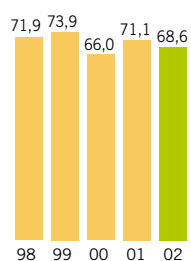
Johanna Perälä  
KHT

PricewaterhouseCoopers Oy  
KHT-yhteisö  
Henrik Sormunen  
KHT

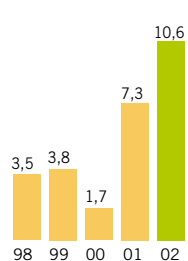
# Konsernin tunnusluvut

		2002	2001	2000	1999	1998
<b>LIIKETOIMINTA</b>						
Liikevaihto	milj. eur	4,53	3,87	3,39	2,84	3,00
Liiketoiminnan muut tuotot	milj. eur	1,51	1,25	0,40	0,32	0,40
Tuotot yhteensä		6,04	5,12	3,79	3,16	3,40
Liikevoitto	milj. eur	2,94	2,20	1,01	0,93	1,09
% kokonaistuotoista	%	48,7	43,0	26,6	29,3	32,2
Voitto ennen veroja	milj. eur	2,53	1,69	0,54	0,94	0,77
% kokonaistuotoista	%	41,9	33,0	14,2	29,8	22,8
Tilikauden voitto	milj. eur	2,29	1,51	0,35	0,76	0,71
% kokonaistuotoista	%	37,9	29,5	9,3	24,0	20,8
Bruttoinvestoinnit	milj. eur	7,15	5,34	5,88	3,80	2,69
Nettoinvestoinnit	milj. eur	-1,35	-2,15	4,07	2,07	0,71
Henkilöstö		2	2	2	2	2
Oman pääoman tuotto (ROE)	% p.a.	10,6	7,3	1,7	3,8	3,5
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	% p.a.	9,8	7,4	3,8	4,5	4,7
<b>TALOUDELLINEN ASEMA</b>						
Taseen loppusumma	milj. eur	32,45	30,70	31,28	28,59	28,90
Korollinen vieras pääoma	milj. eur	8,64	8,55	10,19	7,0	7,70
Osakepääoma	milj. eur	15,33	14,73	14,73	15,41	15,41
Oma pääoma	milj. eur	23,20	21,35	20,20	20,75	20,30
Omavaraisuusaste	%	68,6	71,1	66,0	73,9	71,9
Velkaantumisaste	%	28,9	35,1	49,8	33,5	27,5
Osingonjako	eur/osake	0,05*	0,04	0,03	0,03	0,03
<b>OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT</b>						
Tulos / osake	eur	0,22	0,14	0,03	0,07	0,06
Oma pääoma / osake	eur	2,11	1,95	1,85	1,85	1,77
P/E-luku		9,8	13,1	48,2	16,7	15,4
Osakekannan markkina-arvo	milj. eur	22,47	20,80	16,87	12,29	10,60
Osakkeiden						
vaihdon arvo	milj. eur	1,47	8,94	7,87	3,60	2,07
vaihdon määrä	tkpl	670	5 701	5 641	3 496	1 800
osuus osakkeiden kok. määrästä	%	6,1	52,1	51,5	30,5	15,9
Osakkeiden kurssikehitys						
ylin	eur	2,35	2,00	1,60	1,16	1,40
alin	eur	1,67	1,32	1,10	0,84	0,84
Ulkona olevien osakkeiden määrä keskimäärin tilikauden aikana	tkpl	10 572	10 950	10 950	10 982	11 450

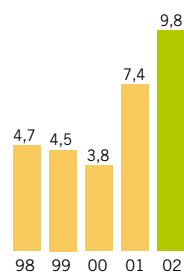
**OMAVARAISUUS-  
ASTE, %**



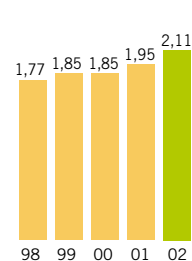
**OMAN PÄÄOMAN  
TUOTTO, % (ROE)**



**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.

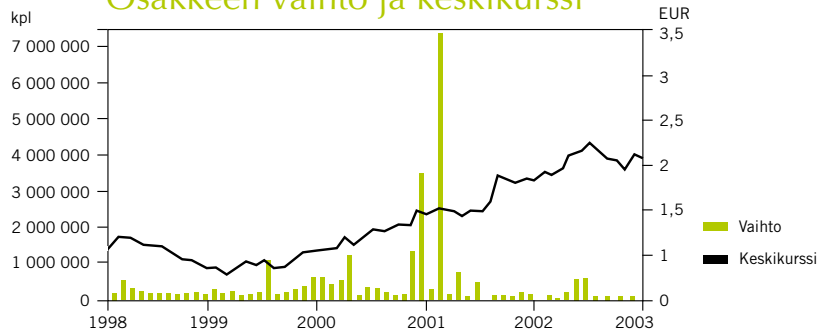
Varsinainen yhtiökokous 22.2.2002 päätti yhtiöjärjestyksen muutoksesta, jolla osakepääoma muutettiin euromääräiseksi ja samalla korotettiin osakepääomaa 596 737,64 euron määrällisellä rahastoannilla siirtämällä korotusta vastaava määrä ylikurssirahastosta osakepääomaan. Muutokset merkittiin kaupparekisteriin 28.2.2002.

Interavanti Oyj:n osakepääoma 15 330 000 euroa jakautuu 10 950 000 osakkeeseen. Osakkeen nimellisarvo on 1,40 euroa. Yhtiöllä on yksi osakesarja ja kukin osake antaa yhden äänen. Yhtiön hallussa oli omia osakkeita 31.12.2002 yhteensä 547 000 kappaletta. Varsinaisessa yhtiökokouksessa hallitukselle myönnetty valtuutus hankkia osakkeita on käytetty. Yhtiön hallussa olevilla osakkeilla ei ole osinko- eikä äänioikeutta. Interavanti Oyj:llä ei ole liikkeeseenlaskettuja vaihtovelkakirja- tai optiolainoja eikä hallitukselle ole myönnetty valtuuksia em. lainojen ottamisesta eikä osakeanneista.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2002		osakemäärä/kpl	osuus/%
Lasse Jokinen	213 324		
Oy Joeston Ltd	4 502 155		
J J Maa- ja Rakennus Oy	437 025	5 152 504	49,5
Veikko M. Vuorinen	12 000		
AGT-Trade Oy	4 137 315		
Proposta Oy	364 830	4 514 145	43,4
Lemberg Timo		108 000	1,0
Lakkapää Vilppu		57 500	0,6
Maalaushovi Oy		32 500	0,3
Terästorni Oy		20 000	0,2
Kuassa Oy		19 000	0,2
Ki Oy Joutsenharju		16 000	0,2
Pulkkanen Esko		15 000	0,1
Yhteensä		9 934 649	95,5
Muut 341 osakasta		468 351	4,5
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä		10 403 000	
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet		547 000	5,0
Osakkeiden lukumäärä yhteensä		10 950 000	

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja määräys- ja vaikutusvalta yhteisöineen omistivat osakkeita yhteensä 9 666 649 kappaletta, joka on n. 92,9 % osakkeista ja äänistä.

## Osakkeen vaihto ja keskipurssi



### 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 määräys- ja vaikutusvallassaan olevat Proposta Oy ja AGT-Trade Oy.

Osakassopimuksen voimassaoloaika on osakkeiden omistusaika.

Sopimuksen pääasiallinen sisältö: Myyntitilanteessa sopijapuolilla on 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.

### Osakkeen kurssikehitys ja vaihto

Katsauskauden aikana vaihdettiin osakkeita yhteensä 670 450 kpl (5 700 943) vaihtoarvoltaan 1,47 milj. eur (8,94). Vaihdon osuus osakkeiden kokonaismäärästä oli 6,1 % (52,1). Ylin kaupankäyntikurssi oli 2,35 euroa ja alin 1,67 euroa. Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 23,6 milj. eur.

### OSAKKEENOMISTUKSEN

JAKAUTUMINEN 31.12.2002	osakkeiden määrä	osakkaita	%	osakkeita	%
	1-100	47	13,3	2 160	0,0
	101-1000	173	48,9	77 186	0,7
	1 001-10 000	117	33,0	300 830	2,7
	10 001-100 000	10	2,8	205 200	1,9
	100 001-	7	2,0	10 309 649	94,2
Osakkaita yhteensä		354	100,0	10 895 025	99,5
Arvo-osuuksiksi vaihtamatta				54 975	0,5
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä				10 950 000	100,0

### OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN

OMISTAJARYHMITÄIN 31.12.2002	osakkaita	%	osakkeita	%
Kotitaloudet	306	86,7	748 945	6,9
Yritykset	41	11,6	10 125 875	92,5
Voittoa tavoittelemattomat	1	0,3	2 530	0,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	1	0,3	3 500	0,0
Ulkomaiset omistajat	4	1,1	14 175	0,1
Yhteistilillä			54 975	0,5
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	perustava yhtiökokous			1,68
29.1.88	yleisöanti	3,70	0,06	5,38
17.3.88	yleisöanti	11,44	1,14	16,82
22.6.88	yleisöanti	16,82	4,20	33,64
3.3.89	rahastoanti	5,05		38,68
4.4.96	nimellisarvon muutos			
	3,36 eurosta 1,34 euroon	23,11		15,57
14.5.98	siirretty ylikurssirahastoon	0,17		15,41
27.4.00	siirretty ylikurssirahastoon	0,67		14,73
28.2.02	rahastoanti	0,60		15,33

# 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)

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

# INTERAVANTI OYJ



Mannerheimintie 118, 9. krs.  
00270 Helsinki  
Puh. (09) 477 7220  
Fax (09) 477 72240  
[www.interavanti.fi](http://www.interavanti.fi)