

INTERAVANTI

V U O S I K E R T O M U S 2 0 0 3

INTERAVANTI

SISÄLTÖ

Toimitusjohtajan katsaus.....	3
Interavanti Oyj lyhyesti.....	4
Avainluvut.....	4
Liiketoimintaperiaatteet.....	5
Hallituksen toimintakertomus.....	6-7
Rahoituslaskelmat.....	8
Tuloslaskelmat.....	9
Taseet.....	10-11
Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet.....	12
Tilinpäätöksen liitetiedot.....	13-17
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 maanantaina 23.2.2004 klo 10.00 yhtiön toimistossa, Mannerheimintie 118, 9. krs, 00270 Helsinki.

Yhtiökokoukseen osallistuvien osakkeenomistajien on ilmoittauduttava viimeistään 19.2.2004 klo 16.00 mennessä, Mirja Kopsalle joko puhelimella 09 477 7220, telefaxilla 09 477 72240, sähköpostilla mirja.kopsa@interavanti.fi tai kirjallisesti osoitteella Mannerheimintie 118, 00270 Helsinki. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan ilmoitusajan kuluessa.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka viimeistään 13.2.2004 on merkitty osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osingonmaksu

Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että vuodelta 2003 jaetaan osinkoa 0,06 euroa osakkeelta. Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 26.2.2004 on merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osingonmaksupäivä on 4.3.2004.

Julkaisuohjelma

Interavanti Oyj julkaisee tilikaudella 2004 seuraavat osavuosikatsaukset:

- tammi-maaliskuu 23.04.2004
- tammi-kesäkuu 23.07.2004
- tammi-syyskuu 22.10.2004

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

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Arvoisa lukija,

Interavanti Oyj:n 17. toimintavuosi oli pääosin odotusten mukainen. Talouden yleinen epävarmuus ei suoranaisesti vaikuttanut yhtiön toimintaan, vaikka varsinkin toimistotilojen vajaakäyttö on voimakkaasti kasvanut ja toimitilojen vuokrausasteessa on jatkunut laskusuunta.

Hallituksen asettama strategia asunto-omistuksista luopumisesta saatettiin kuluneen vuoden aikana lähes loppuun. Lisäksi keskittyminen Suur-Helsinkiin ja lähialueille vahvistui, kun muualta Suomesta myytiin kohteita ja toisaalta ostoja toteutettiin lähinnä Helsingissä.

Kiinteistösijoittaminen on lisännyt kiinnostavuuttaan niin Suomessa kuin muuallakin maailmassa. Tämä johtuu talouden yleisestä epävarmuudesta ja toisaalta kiinteistösijoitusten pitkän aikavälin tasaisesta kassavirrasta ja tuotosta. Alhainen korkotaso on myös houkuttellut yhä enemmän sijoittajia kiinteistöihin.

Toimialalla kuultiin uutisia useiden ulkomaisten kiinteistösijoittajien rantautumisesta Suomen kiinteistömarkkinoille. Suomi on myös kansainvälisten sijoittajien silmissä noussut kilpailukyiseksi ja mielenkiintoiseksi alueeksi kiinteistösijoituksia ajatellen.

Interavanti Oyj:n tulevaisuuden näkymät ovat vuokraustoiminnassa melko tasaiset, mutta myyntivoittojen ja tappioiden ennustettavuus on vaikeaa. Edelleen haastetta luo pienten ja ydintoimialueemme ulkopuolisten kohteiden realisointi järkevään hintatasoon.

Kiitän kaikkia asiakkaita ja yhteistyökumppaneita kuluneesta vuodesta.

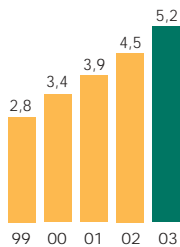
Helsingissä tammikuussa 2004

Veikko M Vuorinen
toimitusjohtaja

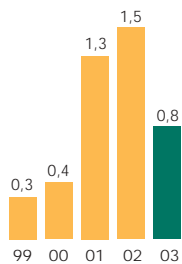


Interavanti Oyj lyhyesti

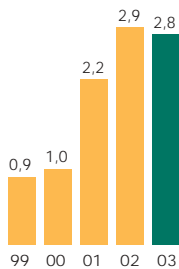
**VUOKRATUOTOT,
MILJ. EUR**



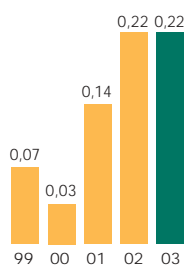
**LIIKETOIMINNAN
MUUT TUOTOT
MILJ. EUR**



**LIIKEVOITTO,
MILJ. EUR**



**TULOS / OSAKE,
EUR**



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

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

AVAINLUVUT 1 000 e u r

	2003	2002	Muutos-%
Vuokratuotot	5 184	4 530	+14,4
Liiketoiminnan muut tuotot	861	1 505	- 42,8
Liikevoitto	2 817	2 935	- 4,1
Voitto ennen veroja	2 450	2 534	- 3,3
Omavaraisuusaste %	70,7	71,3	- 0,8
Yhtiön omistamien tilojen			
- määrä m ²	75 944	71 397	+6,4
- kirjanpitoarvo 1000 eur	30 399	28 284	+7,5
- vuokrausaste %	87,5	91,5	- 4,4
- hinta eur/m ²	400,28	396,15	+1,0



Liiketoiminta- periaatteet

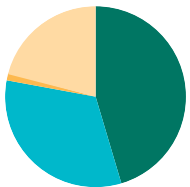
Yhtiö pyrkii tarjoamaan turvallisen, toimivan ja joustavan vaihtoehdon asiakas-vuokralaisilleen. Tavoitteena on sijoittaa kohteisiin, joiden käyttötarkoitus ja muunneltavuus sekä alueellinen sijainti muodostavat alhaisen riskin suhdanteiden muuttuessa. Sijoitustoiminta keskittyy pääkaupunkiseudun lisäksi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

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

Yhtiön hallinnassa oli tiloja 31.12.2003 yhteensä 76 403 m² (71 856), joista 1 530 m² omistetaan yhdessä Musette Oy:n kanssa. Interavantin osuus yhteisesti omistetuista on 1 071 m².

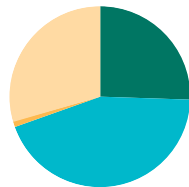
Sopimuskannan arvo, joka 31.12.2003 oli 10,69 milj. eur, on laskettu sopimusten kiinteästä vuokra-ajasta nykyisellä vuokralla, toistaiseksi voimassa olevissa sopimuksissa on käytetty irtisanomisajan pituutta. Sopimusten määrä oli 166 kappaletta.

PINTA-ALAT



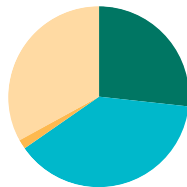
Teollisuus	45,4 %
Liike	32,5 %
Asunto	0,4 %
Toimisto	21,7 %

VUOKRATUOTTOJEN KERTYMINEN



Teollisuus	25,5 %
Liike	44 %
Asunto	0,3 %
Toimisto	30,1 %

TILOJEN KIRJANPITOARVO, MILJ. EUR



Teollisuus	8,10
Liike	11,70
Asunto	0,28
Toimisto	10,22

TILOJEN VUOKRAUSASTE, %



Hallituksen toimintakertomus

Liikevaihto ja tulos

Liikevaihto kasvoi 14,4 % edelliseen vuoteen verrattuna ja oli 5,18 milj. eur (4,53). Liikevaihto muodostuu sijoitusten vuokratuotoista, joiden kasvuun vaikuttaa uusien tilojen hankinta, vanhojen sopimusten uusiminen aikaisempaa tuottavammaksi ja vuokratason yleinen kohoaminen. Liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjatut sijoitusten myyntivoitot olivat 0,86 milj. eur (1,51).

Konsernin tulos rahoituserien jälkeen oli 2,45 milj. euroa (2,53). Tulos/ osake oli 0,22 eur (0,22). Oma pääoma/ osake oli 2,27 eur (2,11) ja omavaraisuusaste 70,7 % (71,3).

Investoinnit

Tilikauden investoinnit olivat 5,74 milj. euroa (7,15), mikä on 110,7 % liikevaihdosta. Investoinnit on rahoitettu sekä lainalla että omalla tulorahoituksella. Kertomusvuoden aikana on ostettu 10 896 m² lisää tiloja.

Interavanti Oyj:n hallinnassa oli 31.12.2003 tiloja yhteensä 76 403 m² (71 856).

Investoinnit sijoittuvat pääkaupunkiseudulle. Merkittävimmät hankinnat olivat Kiinteistö Oy Espoon Luomannotko 2, Kiinteistö Oy Malminkartanontie 1, Kiinteistö Oy Kauppakartanonkatu 12 ja Kiinteistö Oy Arentitie 7-9. Kaikista edellä mainituista hankittiin koko osakekanta. Käyttöomaisuutta myytiin yhteensä 3,46 milj. eurolla. Kokonaisinvestointeihin sisältyy ostettujen kiinteistökohteiden lisäksi peruskorjauksia teollisuus- ja liiketiloihin n. 0,51 milj. eur.

Hankintojen keskimääräinen nettotuotto on n. 11,5 %.

Kiinteistökanta

Tilikauden päättyessä koostui kiinteistökanta 21 (21) paikkakunnalla sijaitsevista teollisuus-, liike- ja toimistotiloista sekä asunnoista, yhteensä 76 403 m² (71 856). Tilat jakautuvat teollisuus-, toimisto- ja liiketiloihin sekä asuntoihin seuraavasti:

Teollisuustilat 45,4 % (45,8), 34 715 m²

Liiketilat 32,5 % (33,3), 24 805 m²

Toimistotilat 21,7 % (19,7), 16 574 m²

Asunnot 0,4 % (1,2), 309 m²

Em. tiloihin sisältyy yhteisomistuksia yhteensä 1 530 m².

Interavanti Oyj:n osuus yhteisesti omistetuista on 1 071 m².

Omistetusta pinta-alasta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja sen vaikutusalueella runsas kolmannes, mikä on n. 54,2 % kirjanpitoarvosta. Tampereelle sijoittuu vajaa viidennes pinta-alasta ja kirjanpitoarvosta. Muualle Etelä-Suomeen sijoittuu n. 45,3 % pinta-alasta ja n. 30,2 % kirjanpitoarvosta.

Koko kiinteistökannan vuokrausaste oli tilikauden päättyessä 87,5 % (91,5) laskettuna kaikista omistuksessa olevista tiloista. Vapaana olevien tilojen osuus koko kiinteistökannan kirjanpitoarvosta oli 10,1 % (2,5). Teollisuustilojen vuokrausaste oli 81,4 % (97,4), liiketilojen 89,9 % (87,7), toimistotilojen 97,1 % (85,0) ja asuntojen 67,3 % (81,1).

Koko kiinteistökannan keskimääräinen nettotuotto kirjanpitoarvolle vapaana olevat tilat huomioiden, oli 12,5 % (11,3). Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettotuotto kirjanpitoarvolle oli 15 % (11,7). Vuokrattujen tilojen nettotuotto kirjanpitoarvolle jakautui tilatyypin mukaan seuraavasti: teollisuustilat 16,9 % (11,6), toimistotilat 12,2 % (12,7) ja liiketilat 15,1 % (15,2). Asuntojen keskimääräinen nettotuotto kirjanpitoarvolle oli 8,1 % (7,3). Tilojen kirjanpidollinen keskihinta oli 400,28 eur/m² (396,15).

Omaisuuksien arvostus

Kiinteistöjen markkina-arvosta ei ole vuonna 2003 teetetty arviota ulkopuolisella asiantuntijalla. Kirjanpitoarvot perustuvat toteutuneisiin kauppoihin ja edellisellä tilikaudella tehtyjen arvioiden käypiin arvoihin.

Tilikaudella 1997 Benico Holdings Canada Inc:lle myytyjen InterGlobia Oy:n osakkeiden kauppahinta on edelleen saamatta. Yhtiö jatkaa aktiivista perintää ja kaupantekohetken ja sen jälkeisten tapahtumien selvittämistä yhdessä viranomaisten kanssa. Yhtiö on saanut vuoden 2003 aikana 250.000 CAD, jotka on kirjattu perintäkulojen vähennykseksi. Kauppahintasaatava on kirjattu kuluksi aikaisempina vuosina.

Hallinto

Varsinainen yhtiökokous 21.2.2003 valitsi hallitukseen neljä jäsentä: Lasse Jokinen, Kai Mäkelä, Pekka Saarenpää ja Veikko M Vuorinen, joka toimii myös yhtiön toimitusjohtajana. Hallitus valitsi keskuudestaan hallituksen puheen-

johtajaksi Lasse Jokisen. Varsinaisen yhtiökokouksen valitsemina tilintarkastajina toimivat Johanna Perälä, KHT sekä KHT-Yhteisö PricewaterhouseCoopers Oy vastuunalaisena tilintarkastajana Henrik Sormunen, KHT sekä varatilintarkastajana Yrjö Haukatsalo, KHT.

Hallituksen valtuudet

Yhtiökokous 21.2.2003 valtuutti hallituksen hankkimaan yhtiön omia osakkeita. Valtuutus oikeuttaa myös hallituksen päättämään omien osakkeiden luovutuksesta. Hallitus voi hankkia ja luovuttaa osakkeita enintään 520 000 kappaletta. Valtuutus sisältää oikeuden poiketa osakkeenomistajien etuoikeudesta hankkia osakkeita.

Osakkeet

Osakkeiden osto-ohjelma käynnistettiin 17.3.2003 ja kaikki 520 000 osaketta oli ostettu 30.6.2003 mennessä. Osakkeet hankittiin Helsingin Pörssistä jatkuvan kaupankäynnin aikana ja ne ovat yhtiön hallussa. Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo on 728 000 euroa. Ne edustavat n. 5 % yhtiön osakepääomasta ja äänivallasta, eikä niiden hankinnalla ole olennaista vaikutusta äänivallan jakautumiseen yhtiössä. Keskihankintahinta oli 2,48 euroa/osake. Osakkeet on hankittu käytettäväksi vastikkeena silloin, kun yhtiö hankkii liiketoimintaansa kuuluvaa omaisuutta hallituksen päättämällä tavalla ja päättämässä laajuudessa tai luovutettavaksi Helsingin Pörssin järjestämässä julkisessa kaupankäynnissä tai mitätöitäväksi.

Osto-ohjelman aikana ovat yhtiön lähipiiriin kuuluvien henkilöiden määräys- tai vaikutusvaltauyhtiöt myyneet osakkeita Helsingin Pörssin jatkuvassa kaupankäynnissä seuraavasti:

Lasse Jokinen	244 000 kappaletta
Veikko M Vuorinen	181 000 kappaletta

Interavanti Oyj:n varsinainen yhtiökokous 22.2.2002 päätti myydä yhteistilillä olevat osakkeet. Kuulutus osakkeenomistajille on annettu 18.10.2002 ja vaatimus osakkeiden kirjaamisesta arvo-osuusjärjestelmään tuli esittää viimeistään 20.10.2003, jonka jälkeen oikeus osakkeisiin menetti. Määräajan jälkeen yhteistilillä jäljellä olleet osakkeet, 49 560 kpl, myytiin omistajiensa lukuun ja varat vähennettyä ilmoittamisesta ja myynnistä aiheutuneilla kuluilla talletettiin kymmeneksi vuodeksi Etelä-Suomen lääninhallitukseen. Osakkeenomistajilla on oikeus osakekirjoja vastaan nostaa osuutensa varoista.

Tytäryhtiösulautumiset

Interavanti Oyj ja sen 100 %:sesti omistamat tytäryhtiöt Alvinter Oy, Avarentti Oy ja Kiinteistö Oy Kotikyläntie 3

ovat 16.4.2003 allekirjoittaneet sulautumissuunnitelmat, joiden mukaan tytäryhtiöt sulautuvat vastikkeetta emoyhtiöön. Sulautumissuunnitelmat on rekisteröity 14.5.2003 ja lupahakemus sulautumisen täytäntöönpanoon 18.6.2003. Kuulutus velkojille on julkaistu 30.6.2003 Virallisessa lehdessä. Rekisteriviranomaisen lupa on myönnetty 30.9.2003 ja yhtiöt on merkitty puretuiksi 30.11.2003. Sulautumisesta syntynyt fuusiovoitto 0,13 milj. euroa on kirjattu emoyhtiössä satunnaisiin tuottoihin.

Pörssivuosi

Interavanti Oyj:n osakkeen vaihto Helsingin Pörssissä vuonna 2003 oli yhteensä 1 757 514 euroa, ja vaihdettujen osakkeiden määrä 713 275 kappaletta. Ylin kaupankäyntikurssi oli 2,80 euroa (2,35) ja alin 2,15 euroa (1,67). Osakekannan markkina-arvo vuoden lopussa oli 27,67 milj. eur (22,47).

Sisäpiiriasiat

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

AML:n 2:9 § mukaiset ilmoitukset

Interavanti Oyj:lle ei tehty arvopaperimarkkinalain 2. luvun 9 § mukaisia ilmoituksia vuonna 2003.

Alkaneen vuoden näkymät

Interavantin omistusten jakautuminen tasaisesti liike-, toimisto- ja varastotiloihin turvaa kohtuullisen vuokrausasteen, vaikka yleisesti toimistotilojen vajaakäyttö on merkittävästi lisääntynyt muutaman viime vuoden aikana. Yhtiö jatkaa edelleen kiinteistöomaisuutensa järjestelyä siten, että se painottuu yhä enemmän Suur-Helsingin alueelle.

Kiinteistö- ja huoneistosalkun järjestelyn yhteydessä syntyyneen realisointitappioita ja myyntivoittojen ennakoidaan jäävän hiukan päättyneen tilikauden tasosta. Rahoitustilanne ja maksuvalmius säilyvät hyvänä.

IAS-tilinpäätös

Interavanti Oyj julkaisee ensimmäisen IAS-tilinpäätöksen hallituksen päätöksen mukaisesti vuoden 2005 ensimmäiseltä osavuositarkastuskaudelta. Aloittava tase tehdään tilanteesta 1.1.2004. Hallituksen päätöksen mukaisesti Interavanti Oyj:n omistamat kiinteistöt arvostetaan käyvän arvon menetelmällä. Laskentaperiaatteiden muutosvaikutuksia ei ole laskettu.

Rahoituslaskelmat

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2003	2002	2003	2002
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Liikevoitto	2 816	2 936	2 771	1 844
Oikaisut liikevoittoon	115	-665	-443	-387
Käyttöpääoman muutos	-327	170	371	-4
Maksetut korot	-454	-507	-411	-440
Saadut korot	20	55	95	148
Saadut osingot	40	27	277	242
Maksetut verot	-137	-172	-37	-72
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	2 073	1 844	2 623	1 331
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja ja aineettomiin hyödykkeisiin	-510	-3 027	-384	-155
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	395	505	6	60
Investoinnit muihin sijoituksiin	-1 383	-491	-1 327	-426
Luovutustulot muista sijoituksista	2 230	3 312	1 956	2 775
Myönnetyt lainat			0	-1 151
Lainasaamisten takaisinmaksut			475	0
Investoinnit tytäryhtiöihin	-3 615	-3 605	-4 592	-3 675
Luovutustulot tytäryhtiöistä	554	2 677	554	2 677
Investoinnit osakkuusyhtiöihin	-29	-31	-29	-31
Luovutustulot osakkuusyhtiöistä	498	1 586	498	1 586
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-1 860	-1 895	-2 843	1 660
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Omien osakkeiden hankkiminen	-1 288	-1 209	-1 288	-1 209
Pitkäaikaisten lainojen nostot	2 000	1 580	2 641	545
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut	-1 743	-1 450	-1 404	-1 256
Maksetut osingot	-520	-438	-520	-438
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-1 551	-1 517	-571	-2 358
RAHAVAROJEN MUUTOS				
Rahavarat 1.1.	2 251	998	1 594	960
Fuusiointuneiden yhtiöiden rahavarat			57	0
Rahavarat 31.12.	913	-570	860	1 593

Tuloslaskelmat

1000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2003	2002	2003	2002
LIIVEVAIHTO	5 184	4 530	4 647	3 912
Liiketoiminnan muut tuotot	861	1 505	794	817
Henkilöstökulut	204	213	204	213
Poistot ja arvonalentumiset	787	645	327	257
Liiketoiminnan muut kulut	2 237	2 242	2 139	2 415
LIIKEVOITTO	2 817	2 935	2 771	1 844
Rahoitustuotot ja -kulut	-367	-401	86	67
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	2 450	2 534	2 857	1 911
Satunnaiset tuotot ja kulut			134	0
VOITTO ENNEN VEROJA	2 450	2 534	2 991	1 911
Tuloverot	-210	-223	-242	-212
Vähemmistön osuus	-3	-21		
TILIKAUDEN VOITTO	2 237	2 290	2 749	1 699





Taseet

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2003	2002	2003	2002
Vastaavaa				
PYSYVÄT VASTAAVAT				
Aineettomat hyödykkeet	539	294	435	253
Aineelliset hyödykkeet	18 557	16 037	3 543	3 669
Sijoitukset				
Osuudet saman konsernin yrityksissä			12 506	9 221
Osuudet osakkuusyrityksissä	2 639	2 966	2 639	2 966
Omat osakkeet	1 288	1 209	1 288	1 210
Muut sijoitukset	8 711	9 054	8 503	6 900
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ	31 734	29 560	28 914	24 218
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
Pitkäaikaiset saamiset	172	0	2 694	4 170
Lyhytaikaiset saamiset	456	638	396	578
Rahoitusarvopaperit	820	2 112	820	1 552
Rahat ja pankkisaamiset	93	139	40	42
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ	1 541	2 889	3 950	6 342
Vastaavaa yhteensä	33 275	32 449	32 864	30 560

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2003	2002	2003	2002
Vastattavaa				
OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma	14 564	15 330	14 564	15 330
Ylikurssirahasto	4 808	4 042	4 808	4 042
Omien osakkeiden rahasto	1 288	1 209	1 288	1 209
Edellisten tilikausien voitto	808	327	53	162
Tilikauden voitto	2 237	2 290	2 749	1 699
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	23 705	23 198	23 462	22 442
VÄHEMMISTÖOSUUS	103	105		
VIERAS PÄÄOMA				
Pitkäaikainen vieras pääoma	7 097	7 240	6 733	6 597
Lyhytaikainen vieras pääoma	2 370	1 906	2 669	1 521
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ	9 467	9 146	9 402	8 118
Vastattavaa yhteensä	33 275	32 449	32 864	30 560



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-nuspoistoista ja verotuksessa vahvistetuista tappioista syntynyttä laskennallista verosaatavaa ei ole kirjattu.

Käyttöomaisuuden arvostus- ja poistoperiaatteet

Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina taloudellisen käyttöajan perusteella. Käyttöomaisuuteen kohdistuvat konserniliikearvot poistetaan konsernitilinpää-töksessä samaa poistoprosenttia käyttäen kuin kyseisissä käyttöomaisuuserissä käytetään. Konsernin omistamista teollisuus-, liike- ja toimistotiloista ei tilikaudella ole tehty ulkopuolista arviota. Käyttöomaisuus on arvostettu han-kintamenoon tai aikaisempina vuosina tehtyjen arvioiden osoittamaan tätä pienempään markkina-arvoon vähennet-tynä suunnitelman mukaisilla poistoilla.

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 liiketoiminnan muihin tuottoihin. Myyntitappiot sisältävät liiketoiminnan muihin kuluihin.

Saatavien arvostus

InterGlobia Oy:n osakkeiden myynnistä syntynyt kauppahintasaaminen on aikaisempina vuosina kirjattu kokonai-suudessaan kuluksi. Tilikaudella 2003 saadut 250 000 CAD:a on kirjattu perintäkulujen vähennykseksi. Muut epävarmoiksi katsotut vuokra- ja muut saamiset on kirjattu tilikauden kuluksi.

Sisäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintameno ja hankittua osuutta vas-taavan oman pääoman ero on kohdistettu käyttöomaisuuteen ja poistetaan ko. käyttöomaisuuserän poistosuunni-telman mukaan. Kun hinta on ollut omaa pääomaa alhaisempi, syntynyt reservi on käsitelty kiinteistön tase-arvon 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 omistusosuuksien mukaisina. Muiden yhtiöiden vähem-mistöosuudet on eroteltu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eräänään.

Osakkuusyrietykset

Kaikki osakkuusyhtiöt ovat asunto-osakeyhtiöitä ja keski-näisiä kiinteistöyhtiöitä. Osakkuusyhtiöt on esitetty taseessa hankintameno määräisinä.

Tilinpäätöksen liitetiedot

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2003	2002	2003	2002
LIKEVAIHTO				
Vuokratuotot	5 184	4 530	4 647	3 912
Liiketoiminnan muut tuotot				
Kiinteistö- ja asunto-osakkeiden muiden osakkeiden sekä kiinteistöjen myynneistä saadut myyntivoitot	861	1 505	794	817
Yhteensä	6 045	6 035	5 441	4 729
HENKILÖSTÖ				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot	167	171	167	171
Eläkekulut	25	29	25	29
Muut henkilösivukulut	12	13	12	13
Yhteensä	204	213	204	213
Hallituksen ja toimitusjohtajan palkat	112	99	112	99
Henkilökunta	2	2	2	2
Henkilöstökulut sisältävät yhteenlaskettuna hallituspalkkiot, toimitusjohtajan ja toimihenkilön palkat sekä satunnaiset tehtäväpalkkiot. Ajalla 1.9.-31.12.2003 oli henkilökunnan määrä 3. Henkilöstön eläketurva on järjestetty lakisääteisellä eläkevakuutuksella normaaliehdoin.				
LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Vuokraustoiminnan kulut yhteensä	1 993	1 983	1 915	2 191
Muut liiketoiminnan kulut	244	259	224	224
Yhteensä	2 237	2 242	2 139	2 415

VEROT

Laskennallista verosaatavaa ei ole kirjattu. Laskennallinen verosaatava vahvistetuista tappioista ja verotuksessa vähentämättä olevista poistoista ja arvonalennuskirjauksista on noin 2 milj. euroa.

Täydennysvero on kirjattu hallituksen esittämää osingonjakoehdotusta käyttäen.

1000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2003	2002	2003	2002
RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			334	302
Muilta	56	39	56	39
Yhteensä	56	39	390	341
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			80	105
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Muilta	26	56	24	44
Yhteensä	26	56	104	149
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			31	15
Muille	448	496	370	408
Yhteensä	448	496	408	423
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-366	-401	86	67



PYSYVÄT VASTAAVAT, MUUTOKSET
1 000 eur

	Hankinta- meno 1/2003	Lisäykset 2003	Vähennykset 2003	Hankinta- meno 12/2003	Kert. poistot 1/2003	Vähennysten kertyneet poistot	Tilik. poistot suunn. mukaan	Kert. poist. yht. 12/2003	Kirjan- pito- arvo 12/2003
KONSERNI									
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET									
Muut pitkävaikutteiset menot	977	432	19	1 390	683	-12	180	851	539
Maa- ja vesialueet	1 963	495	0	2 458	418	0	0	418	2 040
Rakennukset ja rakennelmat	19 932	3 273	718	22 487	5 490	-15	581	6 056	16 431
Koneet ja kalusto	748	58	0	806	696	0	26	722	84
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	23 620	4 258	737	27 141	7 287	-27	787	8 047	19 094
SIJOITUKSET									
Osakkeet, Omistus- yhteysyritykset	5 308	29	503	4 834	2 343	-148	0	2 195	2 639
Osakkeet, muut	11 941	1 382	2 143	11 180	2 887	-418	0	2 469	8 711
Yhteensä	17 249	1 411	2 646	16 014	5 230	-566	0	4 664	11 350
EMOYHTIÖ									
AINEETTOMAT JA AINEELLISET HYÖDYKKEET									
Muut pitkävaikutteiset menot	907	339	19	1 227	654	-12	150	792	435
Maa- ja vesialueet	1 008	0	0	1 008	417	0	0	417	591
Rakennukset ja rakennelmat	5 726	0	0	5 726	2 665	0	162	2 827	2 899
Koneet ja kalusto	339	51	0	390	323	0	15	338	52
Aineettomat ja aineelliset yhteensä	7 980	390	19	8 351	4 059	-12	327	4 374	3 977
SIJOITUKSET									
Osakkeet, kons. yritykset	11 971	4 582	1 527	15 026	2 751	-231	0	2 520	12 506
Osakkeet, omistus- yhteysyritykset	5 308	29	503	4 834	2 343	-148	0	2 195	2 639
Osakkeet, muut	9 572	2 884	1 699	10 757	2 672	-418	0	2 254	8 503
Yhteensä	26 851	7 495	3 729	30 617	7 766	-797	0	6 969	23 648

Osakkeet ja osuudet Omistusosuus / äänivalta %

Tytäryhtiöt	Omistusosuus / äänivalta %
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
Ki Oy Imatran Havurinne 3	100 / 100
Oy Nordic Foxes Ab, Helsinki	89,95 / 89,95
Old Foxes Oy, Helsinki	85,42 / 89,33
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, Helsinki	100 / 100
Ki Oy Lahden Hirsimetsäntie 5, Lahti	100 / 100
Ki Oy Tikkurilantie 48, Vantaa	100 / 100
Ki Oy Helsingin Vellikellontie 4	100 / 100
Ki Oy Työpajankatu 2, Helsinki	100 / 100
Ki Oy Salon Vilhonkatu 1, Salo	100 / 100
Ki Oy Kotkan Jylpyntie 16	100 / 100
Ki Oy Kotkan Jylpyntie 24	100 / 100
Ki Oy Kotkan Jylpyntie 25	100 / 100
Ki Oy Kotkan Jylpyntie 29-33	100 / 100
Ki Oy Lappeenrannan Terminaalikatu 27	54,97 / 54,97
Ki Oy Espoon Luomannotko 2	100 / 100
Ki Oy Malminkartanontie 1	100 / 100
Ki Oy Helsingin Kauppakartanonkatu 12	100 / 100
Ki Oy Helsingin Arentitie 7-9	100 / 100

Osakkeet ja osuudet Omistusosuus / äänivalta %

Osakkuusyhtiöt	Omistusosuus / äänivalta %
Oy Pälkäne, Helsinki	20,7 / 20,7
Ki Oy Nummelan Onnikka, Nummela	23,7 / 23,7
Espoon torin Pysäköintitalo, Espoo	28,9 / 28,9
Ki Oy Tietokartano, Tampere	21,0 / 21,0
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, Helsinki	41,0 / 41,0
Muut osakkeet ja osuudet	
Elisa Oyj	
OKR Liikkeeseenlaskijat Osuuskunta	
Kiinteistö- ja asunto-osakkeita, omistusosuus alle 20 %	
Nordic Foxes Oy omistaa Old Foxes Oy:n osakkeista 22,68 / 58,47	



1000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2003	2002	2003	2002
VAIHTUVAT VASTAAVAT				
PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset			2 522	4 169
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	172	0	172	0
Yhteensä	172	0	2 694	4 169
LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Siirtosaamiset			0	5
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	195	510	195	502
Ennakkomaksut	24	12	24	12
Lainasaamiset	5	6	5	6
Siirtosaamiset	231	109	172	53
Yhteensä	455	637	396	578
OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET				
Osaakepääoma 1.1.	15 330	14 733	15 330	14 733
Osaakepääoman korotus, rahastoanti		597		597
Osaakepääoman alennus, osakkeiden mitätöinti	-766		-766	
Osaakepääoma 31.12.	14 564	15 330	14 564	15 330
Ylikurssirahasto 1.1.	4 042	4 639	4 042	4 639
Osaakepääoman korotus, rahastoanti		-597		-597
Osaakepääoman alennus, mitätöinti	766		766	
Ylikurssirahasto 31.12.	4 808	4 042	4 808	4 042
Omien osakkeiden rahasto 1.1.	1 209	0	1 209	0
Vähennys tilikaudella	-1 209		-1 209	
Lisäys tilikaudella	1 288	1 209	1 288	1 209
Omien osakkeiden rahasto 31.12.	1 288	1 209	1 288	1 209
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	2 617	1 974	1 861	1 809
Osingonjako	-520	-438	-520	-438
Siirto omien osakk. rahastoon	-1 288	-1 209	-1 288	-1 209
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	809	327	53	162
Tilikauden voitto	2 237	2 290	2 749	1 699
Oma pääoma yhteensä	23 706	23 198	23 462	22 442
VOITONJAKOKELPOISET VARAT				
Voitto edellisiltä tilikausilta	809	327	53	162
Tilikauden voitto	2 237	2 290	2 749	1 699
Yhteensä	3 046	2 617	2 802	1 861

1 000 eur	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2003	2002	2003	2002
PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Muut velat			251	661
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	7 097	7 167	6 482	5 863
Saadut ennakot		72		72
Yhteensä	7 097	7 239	6 733	6 596
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	0	158	0	0
LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Velat muilta				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 870	1 470	1 696	1 184
Saadut ennakot	152	165	152	157
Muut velat	103	86	95	36
Siirtovelat	245	185	168	144
Yhteensä	2 370	1 906	2 669	1 521
Merkittävimmät siirtovelat liittyvät lainojen korkojaksotukseen.				
VASTUUSITOUMUKSET				
Velan vakuudeksi annetut pantit ja kiinnitykset				
Annetut kiinnitykset	14 119	11 952	5 542	5 605
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	8 503	8 544	8 335	8 234
Yhteensä	22 622	20 496	13 877	13 839
Rahalaitoslainat	8 967	8 637	8 338	7 047



Hallituksen voitonjakoehdotus

Hallituksen ehdotus emoyhtiön voittovarojen käyttämisestä.

Konsernin voitonjakokelpoiset varat ovat 3 045 811,99 euroa.

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat ovat 2 801 913,87 euroa,

josta tilikauden voitto on 2 748 813,13 euroa. Hallitus ehdottaa

yhtiökokoukselle, että voitonjakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 0,06 eur/osake eli yhteensä	592 980,00 eur
- jätetään omaan pääomaan	2 208 933,81 eur

Helsingissä 21. tammikuuta 2004

Lasse Jokinen
puheenjohtaja

Kai Mäkelä

Pekka Saarenpää

Veikko M Vuorinen
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus

Interavanti Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet Interavanti Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2003. 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 konsernitalinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys jakokelpoisten varojen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 3. helmikuuta 2004

Johanna Perälä
KHT

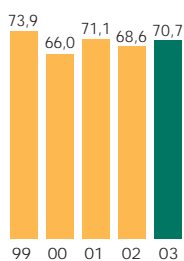
PricewaterhouseCoopers Oy
KHT-yhteisö
Henrik Sormunen
KHT

Konsernin tunnusluvut

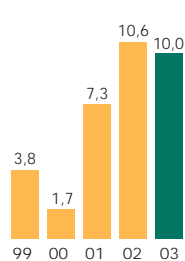
		2003	2002	2001	2000	1999
LIIKETOIMINTA						
Liikevaihto	milj. eur	5,18	4,53	3,87	3,39	2,84
Liiketoiminnan muut tuotot	milj. eur	0,86	1,51	1,25	0,40	0,32
Tuotot yhteensä		6,04	6,04	5,12	3,79	3,16
Liikevoitto	milj. eur	2,82	2,94	2,20	1,01	0,93
% kokonaistuotoista	%	46,7	48,7	43,0	26,6	29,3
Voitto ennen veroja	milj. eur	2,45	2,53	1,69	0,54	0,94
% kokonaistuotoista	%	40,6	41,9	33,0	14,2	29,8
Tilikauden voitto	milj. eur	2,24	2,29	1,51	0,35	0,76
% kokonaistuotoista	%	37,1	37,9	29,5	9,3	24,0
Bruttoinvestoinnit	milj. eur	5,74	7,15	5,34	5,88	3,80
Nettoinvestoinnit	milj. eur	2,28	-1,35	-2,15	4,07	2,07
Henkilöstö		2	2	2	2	2
Oman pääoman tuotto (ROE)	% p.a.	10,0	10,6	7,3	1,7	3,8
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI)	% p.a.	9,3	10,0	7,4	3,8	4,5
TALOUDELLINEN ASEMA						
Taseen loppusumma	milj. eur	33,27	32,45	30,70	31,28	28,59
Korollinen vieras pääoma	milj. eur	8,97	8,64	8,55	10,19	7,0
Osakepääoma	milj. eur	14,56	15,33	14,73	14,73	15,41
Oma pääoma	milj. eur	23,71	23,20	21,35	20,20	20,75
Omavaraisuusaste	%	70,7	71,3	71,1	66,0	73,9
Velkaantumisaste	%	35,8	28,9	35,1	49,8	33,5
Osingonjako	eur/osake	0,06*	0,05	0,04	0,03	0,03
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT						
Tulos / osake	eur	0,22	0,22	0,14	0,03	0,07
Oma pääoma / osake	eur	2,27	2,11	1,95	1,85	1,85
P/E-luku		12,73	9,82	13,1	48,2	16,7
Osakekannan markkina-arvo	milj. eur	27,67	22,47	20,80	16,87	12,29
Osakkeiden						
vaihdon arvo	milj. eur	1,76	1,47	8,94	7,87	3,60
vaihdon määrä	tkpl	713	670	5 701	5 641	3 496
osuus osakkeiden kok. määrästä	%	6,9	6,1	52,1	51,5	30,5
Osakkeiden kurssikehitys						
ylin	eur	2,80	2,35	2,00	1,60	1,16
alin	eur	2,15	1,67	1,32	1,10	0,84
Ulkona olevien osakkeiden määrä keskimäärin tilikauden aikana	tkpl	10 036	10 572	10 950	10 950	10 982

* Hallituksen esitys

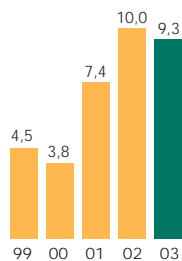
**OMAVARAISUUS-
ASTE, %**



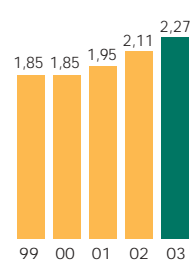
**OMAN PÄÄOMAN
TUOTTO, % (ROE)**



**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 21.2.2003 päätti alentaa yhtiön osakepääomaa 765 800 eurolla mitätöimällä yhtiön hallussa olevat 547 000 omaa osaketta nimellisarvoltaan 1,40 euroa/ osake siirtämällä niiden nimellisarvoa vastaava määrä 765 800 euroa osakepääomasta ylikurssirahastoon, joka on yhtiön sidottua omaa pääomaa.

Varsinainen yhtiökokous valtuutti hallituksen hankkimaan omia osakkeita enintään 520 000 kappaletta sekä luovuttamaan yhtiölle hankitut osakkeet. Valtuutus on voimassa 20.2.2004 asti.

SUURIMMAT OSAKKEENOMISTAJAT 31.12.2003		osakemäärä/kpl	osuus/%
Lasse Jokinen	217 934		
Oy Joeston Ltd	4 338 155		
J J Maa- ja Rakennus Oy	357 025	4 913 114	47,2
Veikko M Vuorinen	12 000		
AGT-Trade Oy	3 956 315		
Proposta Oy	364 830	4 333 145	41,7
Lemberg Timo		58 000	0,6
Lakkapää Vilppu		57 500	0,6
Jokinen Harri		43 000	0,4
Maalaushovi Oy		32 500	0,3
Pulkkanen Esko Juhani		30 000	0,3
Terästorni Oy		20 000	0,2
Kuassa Oy		19 000	0,2
Ki Oy Joutsenharju		16 000	0,1
Yhteensä		9 522 259	
Muut 320 osakasta		360 741	3,4
Ulkona olevien osakkeiden lukumäärä		9 883 000	
Yhtiön hallussa olevat omat osakkeet		520 000	5,0
Osakkeiden lukumäärä yhteensä		10 403 000	

Hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja määräys- ja vaikutusvalta-yhteisöineen omistivat osakkeita yhteensä 9 246 259 kappaletta, joka on n. 88,9 % 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 määräys- ja vaikutusvallassaan olevat Proposta Oy ja AGT-Trade Oy.

Osakassopimuksen voimassaoloaika on osakkeiden omistusaika.

Sopimuksen pääasiallisen sisällön mukaan 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 713 275 kpl (670 450) vaihtoarvoltaan 1,76 milj. eur (1,47). Vaihdon osuus osakkeiden kokonaismäärästä oli 6,86 % (6,1). Ylin kaupankäyntikurssi oli 2,80 euroa ja alin 2,15 euroa. Osakekannan markkina-arvo oli tilikauden päättyessä 27,67 milj. eur (22,47).

OSAKKEENOMISTUKSEN

JAKAUTUMINEN 31.12.2003	osakkeiden määrä	osakkaita	%	osakkeita	%
	1-100	43	12,9	1 885	0,0
	101-1000	170	50,9	75 169	0,7
	1 001-10 000	104	31,1	261 987	2,5
	10 001-100 000	11	3,3	309 700	3,0
	100 001-	6	1,8	9 754 259	93,8
Osakkaita yhteensä		334	100,0	10 403 000	100,0
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä				10 403 000	100,0

OSAKKEENOMISTUKSEN JAKAUTUMINEN

OMISTAJARYHMITÄIN 31.12.2003	osakkaita	%	osakkeita	%
Kotitaloudet	285	85,3	703 970	6,8
Yritykset	41	12,3	9 678 325	93,0
Voittoa tavoittelemattomat	2	0,6	3 530	0,0
Rahoitus- ja vakuutuslaitokset	2	0,6	2 000	0,0
Ulkomaiset omistajat	4	1,1	14 175	0,2
Liikkeeseenlaskettu määrä yhteensä			10 403 000	100,0
Hallintarekisteröidyt omistukset	1	0,0	1 000	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	3,70		1,14	16,82
22.6.88	11,44		4,20	33,64
3.3.89	16,82			38,68
4.4.96	5,05			
				nimellisarvon muutos
		23,11		3,36 eurosta 1,34 euroon
14.5.98		0,17		siirretty ylikurssirahastoon
27.4.00		0,67		siirretty ylikurssirahastoon
28.2.02	0,60			rahastoanti
28.2.03		0,77		siirretty ylikurssirahastoon

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