

INTERAVANTI OYJ

TILINPÄÄTÖS

31.12.2016

INTERAVANTI OYJ

TILINPÄÄTÖS

1.1.–31.12.2016

Sisältö	sivu
Toimintakertomus	3-6
Tuloslaskelma	7
Tase	8
Liitetiedot	9-20
- tilinpäätöksen laadintaperiaatteet	9-10
- tuloslaskelman liitetiedot	11-12
- taseen liitetiedot	13-20
Allekirjoitukset ja tilinpäätösmerkintä	21
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista	22

INTERAVANTI OYJ

Hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2016 – 31.12.2016

Interavanti Oyj on vuonna 1987 perustettu kiinteistösijoitusyhtiö, joka on pääasiallisesti keskittynyt liike-, teollisuus- ja varastotilojen vuokraamiseen, rakentamiseen ja myymiseen. Sijoituskohteet sijaitsevat Suomessa, Puolassa ja Unkarissa. Lisäksi konserniin kuuluu lihanjalostustoimintaa harjoittava Yrjö Wigren Oy.

Olennaiset tapahtumat tilikaudella

Tilikauden aikana Interavanti Oyj.

Kiinteistöliiketoiminta

Tilikaudella tehtiin kiinteistöliiketoiminnan investointeja 0,1 milj. eurolla (0,1).

Katsauskaudella myytiin liiketilaa yht. 0,6 milj. eurolla – Patamäki 0,3, Merenselkä 0,3 (2,0).

Konsernin liikevaihto

Konsernin liikevaihto oli 10,3 milj. euroa (10,7). Konsernin liikevaihto sisältää Yrjö Wigren Oy:n liikevaihdon 8,1 milj. euroa (8,2).

Konsernin tulos

Konsernin voitto ennen varauksia ja veroja oli 0,4 milj. euroa (0,6).

Sijoitusomaisuus

Interavanti Oyj:n omistuksessa on 31.12.2016 sijoituskiinteistöjä yhteensä 61 752 m² (62 206) jakautuen seuraavasti:

	m ²	vuokrausaste
Suomi	43 129	62 %
Puola	6 553	87 %
Unkari	12 070	100 %

Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettovuokratuotto on 8,7 % (9,1).

Rahoitus Konsernin korolliset velat ovat yhteensä 6,6 milj. euroa (7,3), josta alle vuoden kuluttua erääntyvien osuus 1,7 milj. euroa (2,8) sisältyy taseen lyhytaikaisiin velkoihin. Konsernin rahavarat ovat 0,3 milj. euroa (0,3) ja nettovelka 3,6 milj. euroa (1,3).

Tilikauden lopussa konsernilla on yhteensä 2,0 milj. euroa (2,0) shekkitaliliimiittä, josta käyttämättä on 1,0 (0,8) milj. euroa.

Konsernilla oli katsauskauden päättyessä vaihtuvakorkoista lainaa 6,5 milj. euroa (7,2). Koronvaihtosopimus on sovittu päättyneeksi tilikauden aikana (4,9).

Tunnusluvut taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Konsernin tunnusluvut

	2016	2015	2014
Liikevaihto milj. euroa	10,3	10,7	11,2
Liikevoitto milj. euroa	0,6	0,7	2,1
% liikevaihdosta	5,5	6,2	18,6
Oman pääoman tuotto %	1,7	2,0	7,8
Omavaraisuusaste %	72,0	71,0	69,0

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Tilikauden aikana ei ole ollut merkittäviä tutkimus- ja tuotekehitystoimintaa.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 45 (48) henkilöä.

Tilikaudella muodostui palkka- ja palkkiokuluja yhteensä 1,6 (1,7) milj. euroa.

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Tilikaudella pidettiin yksi yhtiökokous; varsinainen yhtiökokous 27.5.2016.

Varsinainen yhtiökokous 27.5.2016 vahvisti yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2015 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle kyseiseltä tilikaudelta.

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että vuodelta 2015 osinkoja jaettiin 0,04 euroa osakkeelta eli yhteensä 377 839,12 euroa ja 242 421,37 euroa kirjattiin edellisten tilikausien voittovarojen tilille. Osingonmaksun alkamispäivä oli 1.7.2016.

Varsinainen yhtiökokous päätti, että hallitukseen kuuluu 4 jäsentä. Hallituksen jäseniksi yhtiökokous valitsi edelleen Lasse Jokisen, Pekka Saarenpään, Jorma Lindströmin ja Veikko M Vuorisen.

Tilintarkastajaksi valittiin KHT-yhteisö Revico Grant Thornton Oy, päävastuullisena tilintarkastajana on KHT Timo Helle.

Yhtiökokous hyväksyi hallituksen esityksen ja valtuutti hallituksen hankkimaan ja luovuttamaan omia osakkeita enintään 944 598 kpl.

Osakkeet

Yhtiöllä on yksi osakelaji. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa eikä enimmäismäärää. Kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa ja kaikilla osakkeilla on samanlainen oikeus osinkoon sekä yhtiön varoihin. Osakkeiden lukumäärä 31.12.2016 oli 9 445 978 kpl.

Yhtiön osakkeenomistus jakautuu siten, että kymmenen suurinta yksittäistä osakkeenomistajaa omistavat n. 99 % osakekannasta Osakkaiden lukumäärä oli yhteensä 155.

	OSAKKEENOMISTAJA	LKM	% KAIKKIIN OSAKKEISIIN
1	OY JOESTON LTD	4 605 180	48,75
2	VUORINEN VEIKKO MATTI VÄINÖ	4 297 875	45,50
3	JOKINEN LASSE KALEVI	135 833	1,44
4	JOESTONI INVESTEERINGS OY	62 500	0,66
5	LAKKAPÄÄ ERKKI VILPPU	57 500	0,61
6	JOKINEN HARRI OLAVI	45 000	0,48
7	PULKKANEN ESKO JUHANI	37 443	0,40
8	KIINTEISTÖ- JA SIJOITUSHOVI OY	32 500	0,34
9	KIINTEISTÖ OY JOUTSENHARJU	21 000	0,22
10	KUASSA OY	19 318	0,20

Lähipiirilainat ja -vastuut

Uutta lähipiirilainaa ei kuluneen tilikauden aikana otettu.

Tulevaisuuden näkymät

Kiinteistöliiketoiminnan vuokrausaste on tyydyttävä ja on syytä olettaa, että näin on jatkossakin. Sen sijaan toimialan käyttökulut ovat kasvaneet inflaatiota nopeammin, mikä vaikuttaa negatiivisesti kiinteistöjen tuottotasoon.

Toiminnan riskit

Kiinteistöliiketoiminnan riskit

Interavantin kiinteistöliiketoiminnan merkittävimmät riskit ovat lähinnä asiakas- ja rahoituskeskeisiä.

Loppuvuonna 2008 alkanut maailmanlaajuinen lama ja taloudellinen epävarmuus ovat heijastuneet myös Interavanti Oyj:n toimintaan siten, että yleisen taloudellisen tilanteen heikentyminen ja pitkittyminen on vaikuttanut epäsuotuisasti yhtiön asiakkaisiin ja sitä kautta se voi vaikuttaa myös Interavanti Oyj:n liiketoimintaan. Edellä mainittu kehitys ja epävarmuus ovat jatkuneet katsausajankohtaan asti ja jatkunevat edelleen.

Yhtiön ulkomailla sijaitsevat kohteet on vuokrattu pitkäaikaisilla sopimuksilla vakavaraisille vuokralaisille. Interavantin vuokrasopimukset Puolassa ja Unkarissa ovat euromääräisiä.

Yhtiö haluaa edelleen pitää maksuvalmiuden ja omavaraisuusasteen hyvänä ja välttää kohtuuttomia riskejä.

Lihanjalostusliiketoiminnan riskit

Tytäryhtiön Yrjö Wigren Oy:n harjoittaman lihanjalostusliiketoiminnan kannattavuuteen voivat vaikuttaa liharaaka-aineen markkinahinnan muutokset sekä muutokset suomalaisen liharaaka-aineen tuotantomäärissä ja saatavuudessa. Myös muutokset lihan kulutustottumuksissa voivat vaikuttaa lihanjalostustoiminnan kannattavuuteen ja liiketoiminnan laajuuteen.

Yrjö Wigren Oy pyrkii suojautumaan epäsuotuisien tuotantokustannusten hintakehityksen vaikutukselta tarvittaessa tuotannollisin sopeutuksin ja pyrkii ennakoimaan muutokset lopputuotteiden hinnoittelussa.

Elintarvikkeiden valmistukseen liittyy aina raaka-aineiden, valmisteiden ja tuotantoprosessin laatuun ja turvallisuuteen liittyvät riskit. Yrjö Wigren Oy:llä on käytössään menetelmät tuotantoprosessien turvallisuuden varmistamiseksi. Omavalvonnalla varmistetaan tuotannon laatu.

Suomalainen elintarvikealan vähittäiskauppa on hyvin keskittynyttä. Riippuvuus yksittäisistä asiakkuuksista voi tällöin muodostua suuremmaksi. Wigren tunnetaan lähes satavuotiaasta perinteestään ja korkealaatuisista tuotteistaan, mikä antaa vahvan pohjan yhtiön tulevaisuuden kehittämiseksi. Yrjö Wigren Oy:n arvostettu tuotemerkki vahvistaa yhtiön asemaa elintarvikkeiden tuotantoketjussa.

Tilinpäätöshetken jälkeiset tapahtumat

Tilinpäätöshetken jälkeen ei ole ollut merkittäviä tapahtumia.

Hallituksen ehdotus emoyhtiön varojen käyttämisestä

Emoyhtiön tilikauden 2016 tulos osoittaa voittoa 124.748,11 euroa ja voitonjakokelpoiset varat ovat 2.829.198,80 euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että tilikaudelta 2016 ei jaeta osinkoa ja että tilikauden voitto kirjataan edellisten tilikausien voittovarojen tilille.

Tuloslaskelma Euroa	Liite	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
LIKEVAIHTO	1	10 273 539,50	10 663 321,07	1 239 862,85	1 326 661,19
Valmiiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)		-2 296,42	76 151,02	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	2	456 350,07	586 694,97	354 120,00	556 616,42
Materiaalit ja palvelut (-)	3	-4 057 987,59	-4 202 903,68	0,00	0,00
Henkilöstökulut (-)	4	-1 981 954,12	-2 080 069,45	-150 713,19	-180 102,21
Poistot ja arvonalentumiset (-)	5	-679 668,04	-687 880,02	-2 653,00	-38 194,13
Liiketoiminnan muut kulut (-)	6	-3 438 606,21	-3 693 576,00	-1 350 924,74	-1 329 168,54
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		569 377,19	661 737,91	89 691,92	335 812,73
Rahoitustuotot ja -kulut (+/-)	7	-121 813,22	-92 333,19	35 056,19	284 447,76
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		447 563,97	569 404,72	124 748,11	620 260,49
Tuloverot	8	-78 106,19	-131 492,60	0,00	0,00
Vähemmistöosuudet		-71,50	-156,37	0,00	0,00
TILIKAUDEN TULOS		369 386,28	437 755,75	124 748,11	620 260,49

Tase Euroa	Liite	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Vastaavaa					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9	712 731,86	832 567,30	0,00	0,00
Aineelliset hyödykkeet	10	18 291 058,85	18 595 994,12	17 727,05	15 580,05
Sijoitukset	11	0,00	0,00	0,00	0,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä		0,00	0,00	7 108 163,85	7 108 663,85
Osuudet omistusyhteisyriyksissä		4 295 099,90	1 404 224,56	4 295 099,94	1 404 224,56
Muut osakkeet ja osuudet		1 145 135,88	1 302 615,88	936 735,88	1 094 215,88
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		24 444 026,49	22 135 401,86	12 357 726,72	9 622 684,34
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus	12	503 097,00	474 378,76	0,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset	13	848 596,15	832 198,73	13 045 929,15	13 399 914,99
Lyhytaikaiset saamiset	14	3 692 845,15	6 485 278,05	3 497 111,83	6 400 778,92
Rahat ja pankkisaamiset		294 462,98	339 271,34	12 973,82	12 772,88
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		5 339 001,28	8 131 126,88	16 556 014,80	19 813 466,79
Vastaavaa yhteensä		29 783 027,77	30 266 528,74	28 913 741,52	29 436 151,13
Vastattavaa					
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
OMA PÄÄOMA					
Osakepääoma		13 584 488,40	13 584 488,40	13 584 488,40	13 584 488,40
Ylikurssirahasto		5 787 442,12	5 787 442,12	5 787 442,12	5 787 442,12
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		988 211,34	988 211,34	988 211,34	988 211,34
Edellisten tilikausien voitto		667 260,94	606 964,67	1 716 239,35	1 473 817,98
Tilikauden tulos		369 386,28	437 755,75	124 748,11	620 260,49
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15	21 396 789,08	21 404 862,28	22 201 129,32	22 454 220,33
VÄHEMMISTÖOSUUS		38 206,97	37 634,97	0,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	5 102 968,57	4 589 336,64	5 706 435,90	5 035 869,83
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	3 245 063,15	4 234 694,85	1 006 176,30	1 946 060,97
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		8 348 031,72	8 824 031,49	6 712 612,20	6 981 930,80
Vastattavaa yhteensä		29 783 027,77	30 266 528,74	28 913 741,52	29 436 151,13

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Perustiedot

Interavanti Oyj on kiinteistösijoitusyhtiö, joka on pääasiallisesti keskittynyt liike-, teollisuus- ja varastotilojen vuokraamiseen, rakentamiseen ja myymiseen. Sijaituskohteet sijaitsevat Suomessa, Puolassa, Unkarissa ja Virossa. Lisäksi konserniin kuuluu lihanjalostustoimintaa harjoittava Yrjö Wigren Oy sen tytäryhtiö Wigren Catering Oy.

Konsernin emoyhtiö Interavanti Oyj, jonka kotipaikka on Helsinki. Yhtiön rekisteröity osoite on Mannerheimintie 118, 9. krs, 00270 Helsinki. Jäljennökset konsernitilinpäätöksestä on saatavissa yllä mainitusta osoitteesta, sekä yhtiön internet-sivuilta www.interavanti.fi

Konsernitilinpäätöksen laatimisperusta

Interavanti Oyj on julkaissut vuoden 2011 tilinpäätöksen IFRS:n mukaisesti laadittuna. Yrityksen osake on poistettu NASDAQ OMX Helsingin pörssilistalta 21.12.2012 ja konserni on siirtynyt vuonna 2012 FAS-raportointiin. Konsernin FAS-siirtymistase on 1.1.2011, josta on laadittu FAS-laskentaperiaatteiden mukainen avaava tase.

Konsernitilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen sisältyvät emoyritys Interavanti Oyj ja kaikki sen suoraan tai välillisesti omistamat tytäryhtiöt. Konsernin keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu hankintamenomenetelmällä. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen siitä hetkestä lähtien, kun konserni on saanut määräysvallan ja luovutetut tytäryritykset siihen saakka, jolloin määräysvalta lakkaa. Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, saamiset, velat ja realisoitumattomat voitot, sekä sisäinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Vähemmistöosuudet on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta sekä esitetty omana eränään.

Niiden ulkomaisten tytäryhtiöiden, joiden tuotot ja kulut ja rahoitustapahtumat ovat pääosin euromääräisiä, toimintavaluuttana on käytetty euroa. Näiden tytäryhtiöiden monetaariset ulkomaan rahan määräiset erät on esitetty konsernitilinpäätöksessä käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia ja ei-monetaariset erät on esitetty konsernitilinpäätöksessä käyttäen liiketoimen toteutumispäivän kurssia.

Muiden ulkomaisten konserniyritysten tuloslaskelmien tuotto- ja kuluerät on muunnettu euroiksi liiketoimien kauden keskipursseihin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssia käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kurssilla tuloslaskelmassa ja taseessa aiheuttaa muuntoeron, joka kirjataan omaan pääomaan. Ulkomaisten tytäryritysten hankintamenon eliminoinnista sekä hankinnan jälkeen kertyneiden oman pääoman erien muuntamisesta syntyneet muuntoerot kirjataan vapaaseen omaan pääomaan.

Arvostusperiaatteet

Pysyvät vastaavat

Pysyvät vastaavat sisältävät pääasiassa maa-alueita, rakennuksia, koneita ja kalusteita sekä liikearvoa. Pysyvien vastaavien arvot perustuvat alkuperäisiin hankintamenoihin vähennettynä kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla. Hankintameno on luettu hankinnasta ja valmistuksesta aiheutuneet muuttuvat menot.

Poistomenetelmät:

Rakennukset, tasapoisto 40 vuotta
Koneet- ja kalusto, menojäännöspoisto 25 %

Liikearvo tasapoisto, 10 vuotta
Muut pitkävaikutteiset menot, tasapoisto 5 vuotta

Yrjö Wigren Oy:n liiketoiminnan hankinnasta syntyneet liikearvo poistetaan 10 vuodessa, koska sen vaikutusajan katsotaan olevan vähintään 10 vuotta. Yrjö Wigren on yksi Suomen vanhimmista lihanjalostustehtaista ja se tunnetaan lähes satavuotisesta perinteestään ja tavaramerkistään. Liikearvon poistosuunnitelma on muutettu alkamaan 10 vuodeksi eteenpäin alaken 1.1.2014.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoonsa noudattaen FIFO-periaatetta sekä KPL 5 luvun 6 .1 §:n mukaista alimman arvon periaatetta.

Saamiset

Myynti-, laina- ja muut saamiset on arvostettu nimellisarvoonsa tai tätä alhaisempaan todennäköiseen arvoonsa.

Tuloutusperiaatteet

Konsernin liikevaihto muodostuu kiinteistöjen vuokratuotoista ja käyttökorvauksista sekä tavaroiden myynnistä. Kiinteistöjen ja huoneistojen myynneistä syntyvät voitot ja tappiot esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Kiinteistöjen ja huoneistojen vuokratuotot tuloutetaan tasaisesti sopimuskaudelle.

Tuotot tavaroiden myynnistä kirjataan, kun tavaroiden omistamiseen liittyvät merkittävät riskit, edut ja määräysvalta ovat siirtyneet ostajalle. Pääsääntöisesti tämä tapahtuu tuotteiden sopimusehtojen mukaisen luovutuksen yhteydessä.

Kiinteistöjen ja huoneistojen myyntivoitot tuloutetaan ja myyntitappiot kirjataan kuluksi omistamiseen liittyvien merkittävien riskien ja etujen siirtyessä omistus- ja hallintaoikeuden luovutuksen yhteydessä.

Laskennallisten verojen kirjaaminen

Laskennallinen verovelka tai -saaminen on laskettu verotuksen ja tilinpäätöksen välisille väliaikaisille eroille käyttäen tilinpäätöshetkellä vahvistettua seuraavien vuosien verokantaa. Taseeseen sisältyy laskennallinen verovelka kokonaisuudessaan lukuun ottamatta ulkomaisia kiinteistöjä. Kiinteistöjen poistot on muutettu vastaamaan konsernin poistosuunnitelmia ja kiinteistöjen arvot konsernissa eroavat tästä johtuen niiden arvoista erillisyhtiöiden tilinpäätöksissä. Laskennallista verovelkaa ulkomaisten kiinteistöjen arvostuseroista ei ole kirjattu, koska näiden kiinteistöjen todennäköinen realisointitapa on veroneutraali. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti kuin on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero on mahdollista hyödyntää.

Tuloslaskelman liitetiedot
1 000 euroa

1. Liikevaihto

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Toimialoittainen jakauma				
Kiinteistösijoitustoiminta	2 214	2 447	1 240	1 327
Lihanjalostustoiminta	8 060	8 216	0	0
Yhteensä	10 274	10 663	1 240	1 327
Maantieteellinen jakauma				
Suomi	9 959	10 365	1 240	1 327
Puola	286	259	0	0
Unkari	553	543	0	0
Eliminointi	-524	-504	0	0
Yhteensä	10 274	10 663	1 240	1 327

2. Liiketoiminnan muut tuotot

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Kiinteistö- ja asunto-osakkeiden myyntivoitot	347	550	347	550
Muut	109	37	7	7
Yhteensä	456	587	354	557

3. Materiaalit ja palvelut

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Aineet ja tarvikkeet				
Ostot tilikauden aikana	3 783	3 855	0	0
Varastojen muutos	-29	-31	0	0
Ulkopuoliset palvelut	306	303	0	0
Yhteensä	4 060	4 127	0	0

4. Henkilöstöä koskevat liitetiedot

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä				
tilikauden aikana				
Kiinteistösijoitustoiminta	4	3	3	3
Lihanjalostustoiminta	41	45	0	0
Yhteensä	45	48	3	3
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut				
Palkat ja palkkiot	1 645	1 713	132	148
Eläkekulut	284	313	15	28
Muut henkilösivukulut	53	54	3	4
Yhteensä	1 982	2 080	151	180

5. Poistot ja arvonalentumiset

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Suunnitelman mukaiset poistot				
Rakennukset	464	451	0	0
Koneet- ja kalusto	93	116	3	4
Liikearvo	86	86	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot	37	109	0	34
Yhteensä	680	762	3	38
Arvonalentumiset ja niiden palautukset	0	-74	0	0
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	680	688	3	38

6. Liiketoiminnan muut kulut

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Tilintarkastuspalkkiot	23	23	15	13
Veroneuvonta	6	34	6	34
Muut palkkiot	0	0	0	0
Yhteensä	29	57	21	47

7. Rahoitustuotot ja -kulut

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	175
Muilta	0	0	0	0
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista yhteensä	0	0	0	175
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0	0	136	178
Muilta	12	39	4	12
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	12	39	140	190
Rahoitustuotot yhteensä	12	39	140	365
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	0	0	15	18
Muille	134	131	90	63
Korkokulut yhteensä	134	131	105	81
Rahoituskulut yhteensä	134	131	105	81
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-122	-92	35	284

8. Tuloverot

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2015
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-23	-34	0	0
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	-55	-97	0	0
Yhteensä	-78	-131	0	0

Taseen liitetiedot
1 000 euroa

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	826	824	338	338
Lisäykset	4	2	0	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	830	826	338	338
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-685	-576	-338	-303
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Tilikauden poistot	-37	-109	0	-35
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-722	-685	-338	-338
Kirjanpitoarvo 31.12.	108	141	0	0
Liikearvo				
Hankintameno 1.1.	1 354	1 354	0	0
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	1 354	1 354	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-663	-576	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Tilikauden poistot	-86	-87	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-749	-663	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	605	692	0	0
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	713	833	0	0

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	4 009	4 009	0	0
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	4 009	4 009	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-503	-503	0	0
Vähennysten kertyneet arvonalentumiset	0	0	0	0
Tilikauden arvonalentumiset	0	0	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-503	-503	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 507	3 507	0	0

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintameno 1.1.	18 255	18 114	0	0
Lisäykset	128	141	0	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12	18 383	18 255	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-3 520	-3 069	0	0
Vähennysten kertyneet poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Tilikauden poistot	-464	-451		
Vähennysten kertyneet arvonalennukset	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-3 984	-3 520	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 399	14 735	0	0

Koneet ja kalusto

Hankintameno 1.1.	1 535	1 506	495	495
Lisäykset	124	31	5	0
Vähennykset	0	-2	0	0
Hankintameno 31.12	1 659	1 535	500	495
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 181	-1 065	-480	-476
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Tilikauden poistot	-93	-116	-3	-4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-1 274	-1 181	-483	-480
Kirjanpitoarvo 31.12.	385	354	17	15
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	18 291	18 596	17	15

11. SIJOITUKSET

	Konserni		Emoyhtiö	
	2016	2015	2016	2015
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.	0	0	7 619	7 451
Lisäykset	0	0	0	168
Vähennykset	0	0	-1	0
Hankintameno 31.12.	0	0	7 618	7 619
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-510	-510
Vähennysten kertyneet arvonalentumiset	0	0	0	0
Tilikauden arvonalentumiset	0	0	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-510	-510
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	7 108	7 109

Osuudet omistusyhteisyyksissä

Hankintameno 1.1.	1 404	1 786	1 404	1 350
Lisäykset	2 891	54	2 891	54
Vähennykset	0	-436	0	0
Hankintameno 31.12.	4 295	1 404	4 295	1 404
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-73	-73	0	0
Vähennysten kertyneet arvonalentumiset	73	73	0	0
Tilikauden arvonalentumiset	0	0	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	0	0

Kirjanpitoarvo 31.12. **4 295** **1 404** **4 295** **1 404**

Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1.1.	1 374	2 824	1 094	2 492
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	-157	-1 450	-157	-1 398
Hankintameno 31.12.	1 217	1 374	937	1 094
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-72	-72	0	0
Vähennysten kertyneet arvonalentumiset	0	0	0	0
Tilikauden arvonalentumiset ja palautukset	0	0	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-72	-72	0	0

Kirjanpitoarvo 31.12. **1 145** **1 302** **937** **1 094**

SIJOITUKSET YHTEENSÄ **5 440** **2 706** **12 340** **9 607**

Konserniyritykset

	Kotipaikka	Konsernin omistusosuus (%)	Osuus äänivallasta (%)
Aladdin Oy	Helsinki	100,0	100,0
Old Foxes Oy	Helsinki	89,9	95,4
Oy Nordic Foxes Ab	Helsinki	96,6	96,6
Alkutori Oy	Helsinki	100,0	100,0
PowerTube Oy	Helsinki	80,0	80,0
Kantvikin Vapaa-ajankeskus Oy	Helsinki	80,0	80,0
Varasto B.V.	Hollanti	100,0	100,0
Varasto Poland Sp. z o.o.	Puola	100,0	100,0
Warasto Hungary Kft	Unkari	100,0	100,0
Varasto Estonia Oü	Viro	100,0	100,0
Yrjö Wigren Oy	Tampere	100,0	100,0
Wigren Catering Oy	Tampere	100,0	100,0
Keskinäiset kiinteistöyhtiöt:			
Ki Oy Vanha Talvitie 1	Helsinki	100,0	100,0
Ki Oy Lahden Sopenkorvenkatu 9	Lahti	100,0	100,0
Ki Oy Malminkartanonatie 1	Helsinki	100,0	100,0
Ki Oy Tampereen Patamäenkatu 2	Tampere	44,0	44,0

Ei keskinäiset kiinteistöyhtiöt

Ki Oy Orimattilan Kankaantie 13	Helsinki	90,0	90,0
---------------------------------	----------	------	------

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen.

Ki Oy Tampereen Patamäenkatu 2 on yhdistelty konserniin 100% yhtiönä, koska myynti on toteutunut 15.12.2016.

Vuonna 2017 Ki Oy Tampereen Patamäenkatu 2 käsitellään omistusyhteisyhtiönä.

Omistusoikeusyritykset	Kotipaikka	Omistus- osuus%	Osuus äänivallasta %
Oy Pälkäne 19 (0220258-9)	Helsinki	30,0	30,0
Asunto Oy Helsingin Kuusisaarentie 27 (2543428-6)	Helsinki	40,0	40,0

Omistusyhteisyhtiöitä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen, koska yhdisteleminen on tarpeetonta oikean ja riittävän kuvan antamiseksi konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Pälkäne Oy:n viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma oli 1.003.832,28 euroa ja tilikauden tulos 154.460,06 euroa.

Asunto Oy Helsingin Kuusisaarentie 27 viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma oli 8.694.814,42 euroa ja tilikauden tulos -136,76 euroa.

12. Vaihto-omaisuus

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Raaka-aineet ja materiaalit	252	233	0	0
Keskeneräiset tuotteet	75	30	0	0
Valmiit tuotteet	176	211	0	0
Yhteensä	503	474	0	0

13. Pitkäaikaiset saamiset

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	0	0	9 951	10 546
Pääomalainasaamiset	0	0	2 811	2 639
Yhteensä	0	0	12 761	13 185
Saamiset muilta				
Lainasaamiset	577	533	285	215
Laskennalliset verosaamiset	272	299	0	0
Yhteensä	849	832	285	215
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	849	832	13 046	13 400

14. Lyhytaikaiset saamiset

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset	0	0	56	0
Siirtosaamiset	0	0	1 162	1 116
Yhteensä	0	0	1 218	1 116
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	1 197	1 124	43	74
Lainasaamiset	1 917	2 004	1 917	1 944
Muut saamiset	109	3 242	0	3 250
Siirtosaamiset	470	115	319	16
Yhteensä	3 693	6 485	2 279	5 284
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 693	6 485	3 497	6 400

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Siirtosaamisten olennaiset erät				
Korkosaatavat konserniyrityksiltä	0	0	1162	1116
Korkosaatavat muilta	2	2	2	2
Verosaatavat	1	0	0	0
Muut	468	113	317	14
Yhteensä	471	115	1481	1132

15. Oma pääoma

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Sidottu oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	13 584	13 584	13 584	13 584
Osakepääoma 31.12.	13 584	13 584	13 584	13 584
Ylikurssirahasto 1.1.	5 787	5 787	5 787	5 787
Ylikurssirahasto 31.12.	5 787	5 787	5 787	5 787
Sidottu oma pääoma yhteensä	19 372	19 372	19 372	19 372

Vapaa oma pääoma

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	988	1 191	988	1 191
Omien osakkeiden hankintameno	0	-203	0	-203
Varojen jako	0	0	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	988	988	988	988
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	1 045	1 463	2 094	2 330
Varojen jako	-378	-856	-378	-856
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	667	607	1 716	1 474
Tilikauden voitto (tappio)	369	438	125	620
Vapaa oma pääoma yhteensä	2 025	2 033	2 829	3 082
Oma pääoma yhteensä	21 397	21 405	22 201	22 454

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta 31.12.

	31.12.2016	31.12.2015
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	988	988
Voitto edellisiltä tilikausilta	1 716	1 474
Tilikauden voitto (tappio)	125	620
	2 829	3 082

16. Pitkäaikainen vieras pääoma

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Velat saman konsernin yrityksille				
Muut velat	0	0	1 029	978
Yhteensä	0	0	1 029	978
Velat muille				
Pääomalainat	2	0	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta	3 845	3 686	4 203	3 366
Shekkitililimiitit	995	692	474	692
Muut velat	90	66	0	0
Laskennalliset verovelat	173	145	0	0
Yhteensä	5 103	4 589	4 677	4 058
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	5 103	4 589	5 706	5 036

17. Lyhytaikainen vieras pääoma

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 675	2 796	494	1 579
Saadut ennakot	89	99	88	95
Ostovelat	870	613	258	42
Muut velat	144	173	12	12
Siirtovelat	467	553	154	218
Yhteensä	3 245	4 234	1 006	1 946
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3 245	4 234	1 006	1 946

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Koronvaihtosopimus	0	45	0	45
Korkovelat	16	21	14	20
Henkilöstökulujaksotukset	291	269	17	18
Muut	160	218	123	135
Yhteensä	467	553	154	218

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Laskennalliset verovelat ja saamiset				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	272	299	0	0
Yhteensä	272	299	0	0
Laskennalliset verovelat				
Yhdistelytoimenpiteistä	173	145	0	0
Yhteensä	173	145	0	0
Yhteensä	99	154	0	0

Vahvistetut ja vahvistamattomat tappiot, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista

Taseeseen merkitsemättä jätetty verosaaminen	1 142	927	238	264
--	-------	-----	-----	-----

Vahvistetuista ja vahvistamattomista tappioista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista, koska verohyödyn realisoituminen on epävarmaa.

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Lainat ja luottolimiitit, joista on annettu vakuus	6 022	6 598	5 172	5 637
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo			4 987	4 987
Kiinteistökiinnitykset	4 837	4 837		
Annetut yritysikiinnitykset	1 500	1 500		
Emoyhtiön konserniyhtiöiden puolesta antamat vakuudet				
Lainat ja luotto- sekä leasinglimiitit, joista on annettu vakuus	518	464	518	464
Yleis- ja erityistakaukset	1 634	1 527	1 634	1 527
Pankkitakaukset	20	20	20	20
Tuotantokoneiden takaisinostositoumukset	0	0	0	0
Leasing-vastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	111			
Myöhempinä tilikausina maksettavat	22			
Muut vastuut				
Perusparannusten alv-palautusvastuut	242	261	22	30

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 27.04 2017

Lasse Jokinen
puheenjohtaja

Jorma Lindström

Pekka Saarenpää

Veikko M Vuorinen
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 27.04 2017

Revico Grant Thornton Oy
KHT-yhteisö

Timo Helle
KHT

Luettelo kirjanpito- ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

Pääkirja	ATK-tulosteina
Päiväkirja	ATK-tulosteina
Rahatilitositteet	Paperitositteina
Ostolaskut	Paperitositteina
Myyntilaskut	Paperitositteina
Muistiotositteet	Paperitositteina
Konsernitositteet	Paperitositteina

Tositelajit

1.1.2016 – 31.12.2016

- A - Pankkitili Nordea Pankki Oyj
- A - Pohjola Pankki Oyj
- ORL - Ostolaskut
- ORM – Ostomaksut
- MU - Muistiotositteet
- MRL - Myyntilaskut
- MRM – Myyntimaksut