

INTERAVANTI OYJ

TILINPÄÄTÖS

2017

INTERAVANTI OYJ

TILINPÄÄTÖS

1.1.–31.12.2017

Sisältö	sivu
Toimintakertomus	3-6
Tuloslaskelma	7
Tase	8
Liitetiedot	9-20
Allekirjoitukset	21
Tilinpäätösmerkintä	21
Luettelo kirjanpitokirjoista ja tositelajeista	22

INTERAVANTI OYJ

Hallituksen toimintakertomus tilikaudelta 1.1.2017 – 31.12.2017

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

Kiinteistöliiketoiminta

Tilikaudella ei tehty merkittäviä kiinteistöliiketoiminnan investointeja. Katsauskaudella myytiin liiketilaa yht. 1,2 milj. eurolla (0,6).

Konsernin liikevaihto

Konsernin liikevaihto oli 10,7 milj. euroa (10,3). Konsernin liikevaihto sisältää Yrjö Wigren Oy:n liikevaihdon 8,4 milj. euroa (8,1).

Konsernin tulos

Konsernin voitto ennen varauksia ja veroja oli 0,7 milj. euroa (0,4).

Sijoitusomaisuus

Interavanti Oyj:n omistuksessa on 31.12.2017 sijoituskiinteistöjä yhteensä 61 672 m² (61 752) jakautuen seuraavasti:

	m ²	vuokrausaste
Suomi	43 129	62 %
Puola	6 553	100 %
Unkari	11 990	100 %

Vuokrattujen tilojen keskimääräinen nettovuokratuotto on 8,5 % (8,7).

Rahoitus

Konsernin korolliset velat ovat yhteensä 6,0 milj. euroa (6,6), josta alle vuoden kuluttua erääntyvien osuus 1,4 milj. euroa (1,7) sisältyy taseen lyhytaikaisiin velkoihin. Konsernin rahavarat ovat 0,5 milj. euroa (0,3) ja nettovelka 3,2 milj. euroa (3,6).

Tilikauden lopussa konsernilla on yhteensä 2,0 milj. euroa (2,0) shekkililimiittiä, josta käyttämättä on 1,4 milj. euroa (1,0).

Konsernilla oli katsauskauden päättyessä vaihtuvakorkoista lainaa 5,9 milj. euroa (6,5).

Tunnusluvut taloudellisesta asemasta ja tuloksesta

Konsernin tunnusluvut

	2017	2016	2015
Liikevaihto milj. euroa	10,7	10,3	10,7
Liikevoitto milj. euroa	0,8	0,6	0,7
% liikevaihdosta	7,3	5,5	6,2
Oman pääoman tuotto %	2,8	1,7	2,0
Omavaraisuusaste %	73,1	72,0	71,0

Selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnasta

Tilikauden aikana ei ole ollut merkittäviä tutkimus- ja tuotekehitystoimintaa.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin 48 (45) henkilöä. Tilikaudella muodostui palkka- ja palkkiokuluja yhteensä 1,6 milj. euroa (1,6).

Hallituksen valtuutukset ja omat osakkeet

Tilikaudella pidettiin kaksi yhtiökokousta; varsinainen yhtiökokous 1.6.2017 ja ylimääräinen yhtiökokous 16.11.2017.

Varsinainen yhtiökokous 1.6.2017 vahvisti yhtiön tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.-31.12.2016 sekä myönsi vastuuvapauden hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle kyseiseltä tilikaudelta.

Varsinainen yhtiökokous päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että vuodelta 2016 ei jaeta osinkoa ja että tilikauden tulos 124 748,11 euroa kirjattiin edellisten tilikausien voittovarojen tilille.

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.

Yhtiö teki yhden vapaaehtoisen omien osakkeiden ostotarjouksen tilikauden aikana. Tarjous alkoi 26.6.2017 ja päättyi 14.7.2017. Ostotarjouksen aikana yhtiö osti omia osakkeita yhteensä 9 425 kpl 2,70 euron kappalehintaan.

Ylimääräinen yhtiökokous 16.11.2017 päätti hallituksen esityksen mukaisesti, että yhtiö jakaa osinkoa 0,10 euroa osakkeelta, yht. 943 655,30 euroa. Osingonmaksupäivä oli 12.12.2017.

Ylimääräinen yhtiökokous valitsi hallitukseen viidenneksi jäseneksi Liisa-Mari Vuorisen.

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 31.12.2017 oli 9 445 978 kpl, joista omia osakkeita oli yhteensä 9 425 kpl.

Yhtiön osakkeenomistus jakautuu siten, että kymmenen suurinta yksittäistä osakkeenomistajaa omistavat n. 96 % osakekannasta Osakkaiden lukumäärä oli yhteensä 153.

	OSAKKEENOMISTAJA	LKM	% KAIKKIIN OSAKKEISIIN
1	OY JOESTON LTD	4 605 180	48,8
2	VUORINEN LIISA-MARI	944 600	10
3	VUORINEN MATTI HEIKKI	944 600	10
4	VUORINEN TEA-ELLEN EMILIA	944 600	10
5	VUORINEN VÄINÖ VILLE	944 600	10
6	VUORINEN VEIKKO MATTI VÄINÖ	236 095	2,5
7	JOKINEN LASSE KALEVI	135 833	1,4
8	LINDHOLM ERIK PETER	94 460	1
9	LINDHOLM HANS JOHAN	94 460	1
10	LINDHOLM SARA MARIA	94 460	1

Lähipiirilainat ja -vastuut

Uutta lähipiirilainaa ei kuluneen tilikauden aikana otettu.

Tulevaisuuden näkymät

Kiinteistöliiketoiminnan vuokrausaste on ollut tyydyttävä. On syytä olettaa, että jatkossa vuokrausaste on jopa parempi. Toimialan käyttökulut kasvavat inflaatiota nopeammin ja saattaa olla vaikeata saada samassa suhteessa kulut siirrettyksi vuokriin, mikä voi 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.

Vuoden 2018 alussa alkanut kansantalouden piristyminen luo positiivista odotusta tuleville vuosille myös kiinteistötoimialalla.

Unkarissa sijaitseva kohde on vuokrattu pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Sen sijaan Puolan kohteen pitkäaikainen vuokrasopimus on teknisesti päättymässä kuluvan vuoden lopussa. Uuden sopimuksen neuvottelut ovat käynnissä.

Interavantin vuokrasopimukset Puolassa ja Unkarissa ovat euromääräisiä.

Yhtiön maksuvalmius on ollut katsauskauden aikana hyvä. Yhtiö aikoo jatkossakin pitää edelleen maksuvalmiuden sekä 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 yli 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 2017 tulos osoittaa 46.259,47 euroa ja voitonjakokelpoiset varat ovat 1.905.837,86 euroa. Hallitus ehdottaa varsinaiselle yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan 0,05 euroa/ osake, yhteensä 471 827,65 euroa. Osinkoa ei makseta yhtiön omistamille omille osakkeille.

Hallitus ehdottaa, että osinko maksetaan 14.6.2018 osakkeenomistajalle, joka osingonmaksun täsmäytyspäivänä 7.6.2018 on merkitty Euroclear Oy:n pitämään omistajaluetteloon.

Lisäksi hallitus ehdottaa, että sille myönnetään valtuudet enintään 0,05 euroa/ osake -suuruisen osingon jakamiseen. Valtuutus on voimassa 31.12.2018 asti.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia tilikauden päättymisen jälkeen. Hallituksen mukaan ehdotettu varojen jakaminen ei vaaranna yhtiön varallisuutta.

Tuloslaskelma Euroa	Liite	Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
LIIKEVAIHTO	1	10 721 767,64	10 273 539,50	1 379 116,38	1 239 862,85
Valmiden ja keskeneräisten tuotteiden varastojen lisäys (+) tai vähennys (-)		-6 744,24	-2 296,42	0,00	0,00
Liiketoiminnan muut tuotot	2	686 234,45	456 350,07	306 275,17	354 120,00
Materiaalit ja palvelut (-)	3	-4 313 656,83	-4 057 987,59	0,00	0,00
Henkilöstökulut (-)	4	-1 897 558,44	-1 981 954,12	-98 256,01	-150 713,19
Poistot ja arvonalentumiset (-)	5	-667 605,68	-679 668,04	-11 047,27	-2 653,00
Liiketoiminnan muut kulut (-)	6	-3 737 109,95	-3 438 606,21	-1 600 612,67	-1 350 924,74
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)		785 326,95	569 377,19	-24 524,40	89 691,92
Rahoitustuotot ja -kulut (+/-)	7	-83 966,75	-121 813,22	70 783,87	35 056,19
VOITTO (TAPPIO) ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA		701 360,20	447 563,97	46 259,47	124 748,11
Tuloverot	8	-113 727,60	-78 106,19	0,00	0,00
Vähemmistöosuudet		-1 981,01	-71,50	0,00	0,00
TILIKAUDEN TULOS		585 651,59	369 386,28	46 259,47	124 748,11

Tase Euroa	Liite	Konserni		Emoyhtiö	
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Vastaavaa					
PYSYVÄT VASTAAVAT					
Aineettomat hyödykkeet	9	653 139,54	712 731,86	34 280,20	0,00
Aineelliset hyödykkeet	10	17 571 718,48	18 291 058,85	17 199,83	17 727,05
Sijoitukset	11	0,00	0,00	0,00	0,00
Osuudet saman konsernin yrityksissä		0,00	0,00	6 370 374,79	7 108 163,85
Osuudet omistusyhteisy yrityksissä		4 348 658,85	4 295 099,90	4 348 658,85	4 295 099,94
Muut osakkeet ja osuudet		1 145 135,88	1 145 135,88	936 735,88	936 735,88
PYSYVÄT VASTAAVAT YHTEENSÄ		23 718 652,75	24 444 026,49	11 707 249,55	12 357 726,72
VAIHTUVAT VASTAAVAT					
Vaihto-omaisuus	12	465 188,28	503 097,00	0,00	0,00
Pitkäaikaiset saamiset	13	761 687,62	848 596,15	11 695 915,25	13 045 929,15
Lyhytaikaiset saamiset	14	3 363 912,53	3 692 845,15	3 274 853,45	3 497 111,83
Rahat ja pankkisaamiset		546 068,18	294 462,98	9 054,23	12 973,82
VAIHTUVAT VASTAAVAT YHTEENSÄ		5 136 856,61	5 339 001,28	14 979 822,93	16 556 014,80
Vastaavaa yhteensä		28 855 509,36	29 783 027,77	26 687 072,48	28 913 741,52
		31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Vastattavaa					
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		962 246,23	988 211,34	962 246,23	988 211,34
Edellisten tilikausien voitto		88 597,61	667 260,94	897 332,16	1 716 239,35
Tilikauden tulos		585 651,59	369 386,28	46 259,47	124 748,11
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ	15	21 008 425,95	21 396 789,08	21 277 768,38	22 201 129,32
VÄHEMMISTÖOSUUS		40 525,63	38 206,97	0,00	0,00
VIERAS PÄÄOMA					
Pitkäaikainen vieras pääoma	16	4 730 346,89	5 102 968,57	4 439 718,12	5 706 435,90
Lyhytaikainen vieras pääoma	17	3 076 240,89	3 245 063,15	969 585,98	1 006 176,30
VIERAS PÄÄOMA YHTEENSÄ		7 806 587,78	8 348 031,72	5 409 304,10	6 712 612,20
Vastattavaa yhteensä		28 855 539,36	29 783 027,77	26 687 072,48	28 913 741,52

Tilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Perustiedot

Interavanti Oyj on kiinteistösijoitusyhtiö, joka on pääasiallisesti keskittynyt liike-, teollisuus- ja varastotilojen vuokraamiseen, rakentamiseen ja myymiseen. Sijoituskohteet 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.

Koy Orimattilan Kankaantie 13 on aikaisempina tilikausina yhdistelty konsernitulokseen ja taseeseen omistusosuutta vastaavilla luvuilla. Kuluneella tilikaudella vähemmistöosuus on erotettu konsernin omasta pääomasta ja tuloksesta ja 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 keskikursseihin ja taseet tilinpäätöspäivän kurssella käyttäen. Tilikauden tuloksen muuntaminen eri kursseilla 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.

Sulautuminen

18.5.2017 allekirjoitetun sulautumissuunnitelman mukainen täytäntöönpano, jonka mukaan Koy Vanha Talvitie 1 sulautuu Interavanti Oyj:öön on merkitty kaupparekisteriin 31.10.2017.

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 syntynyt 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 alkaen 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.–1.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	
Toimialoitainen jakauma					
Kiinteistösijoitustoiminta	2 355	2 214	1 379	1 240	
Lihanjalostustoiminta	8 367	8 060	0	0	
Yhteensä	10 722	10 274	1 379	1 240	
Maantieteellinen jakauma					
Suomi	9 884	9 435	1 379	1 240	
Puola	295	286	0	0	
Unkari	543	553	0	0	
Yhteensä	10 722	10 274	1 379	1 240	
2. Liiketoiminnan muut tuotot					
		Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Kiinteistö- ja asunto-osakkeiden myyntivoitot		624	347	0	347
Fuusiovoitto		0	0	299	0
Muut		62	109	7	7
Yhteensä		686	456	306	354
3. Materiaalit ja palvelut					
		Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Aineet ja tarvikkeet					
Ostot tilikauden aikana		4 004	3 783	0	0
Varastojen muutos		32	-31	0	0
Ulkopuoliset palvelut		278	306	0	0
Yhteensä		4 314	4 058	0	0
4. Henkilöstöä koskevat liitetiedot					
		Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä tilikauden aikana					
Kiinteistösijoitustoiminta		3	4	2	3
Lihanjalostustoiminta		45	41	0	0
Yhteensä		48	45	2	3
Tilikauden palkat, palkkiot ja eläkekulut					
		Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Palkat ja palkkiot		1 569	1 645	83	132
Eläkekulut		289	284	14	15
Muut henkilösivukulut		40	53	1	3
Yhteensä		1 898	1 982	98	151

5. Poistot ja arvonalentumiset

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Suunnitelman mukaiset poistot				
Rakennukset	443	464	0	0
Koneet- ja kalusto	126	93	2	3
Liikearvo	73	86	0	0
Muut pitkävaikutteiset menot	26	37	9	0
Yhteensä	668	680	11	3
Arvonalentumiset ja niiden palautukset	0	0	0	0
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	668	680	11	3

6. Liiketoiminnan muut kulut

	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Tilintarkastuspalkkiot	15	23	9	15
Veroneuvonta	31	6	31	6
Muut palkkiot	0	0	0	0
Yhteensä	46	29	40	21

7. Rahoitustuotot ja -kulut

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä	0	0	0	0
Muilta	0	0	0	0
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista yhteensä	0	0	0	0
Muut korko- ja rahoitustuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0	0	119	136
Muilta	68	12	63	4
Muut korko- ja rahoitustuotot yhteensä	68	12	182	140
Rahoitustuotot yhteensä	68	12	182	140
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	0	0	17	15
Muille	152	134	94	90
Korkokulut yhteensä	152	134	111	105
Rahoituskulut yhteensä	152	134	111	105
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-84	-122	71	35

8. Tuloverot

	Konserni		Emoyhtiö	
	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016	1.1.–31.12.2017	1.1.–31.12.2016
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	-124	-23	0	0
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	10	-55	0	0
Yhteensä	-114	-78	0	0

Taseen liitetiedot

1 000 euroa

9. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	Konserni		Emoyhtiö	
	2017	2016	2017	2016
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	826	826	338	338
Lisäykset	43	4	43	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	869	830	381	338
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-722	-685	-338	-338
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Tilikauden poistot	-26	-37	-9	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-748	-722	-347	-338
Kirjanpitoarvo 31.12.	121	108	34	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.	-749	-663	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Tilikauden poistot	-73	-86	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-822	-749	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	532	605	0	0
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	653	713	34	0

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET

10. AINEELLISET HYÖDYKKEET	Konserni		Emoyhtiö	
	2017	2016	2017	2016
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	4 057	4 009	0	0
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	4 057	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.	3 555	3 507	0	0

	2017	2016	2017	2016
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	18 422	18 255	0	0
Lisäykset	60	128	0	0
Vähennykset	-501	0	0	0
Hankintameno 31.12	17 981	18 383	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-3 894	-3 520	0	0
Vähennysten kertyneet poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Tilikauden poistot	-443	-464		
Vähennysten kertyneet arvonalennukset	0	0	0	0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-4 337	-3 984	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	13 644	14 399	0	0
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	1 659	1 535	500	495
Lisäykset	114	124	2	5
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12	1 773	1 659	502	500
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-1 274	-1 181	-483	-480
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Tilikauden poistot	-126	-93	-2	-3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-1 400	-1 274	-485	-483
Kirjanpitoarvo 31.12.	373	385	17	17
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	17 572	18 291	17	17

11. SIJOITUKSET	Konserni		Emoyhtiö	
	2017	2016	2017	2016
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.	0	0	7 618	7 619
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	0	0	-738	-1
Hankintameno 31.12.	0	0	6 880	7 618
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	6 370	7 108

	2017	2016	2017	2016
Osuudet omistusyhteisyrityksissä				
Hankintameno 1.1.	4 295	1 404	4 295	1 404
Lisäykset	54	2 891	54	2 891
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	4 349	4 295	4 349	4 295
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.	4 349	4 295	4 349	4 295
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	1 217	1 374	937	1 094
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	0	-157	0	-157
Hankintameno 31.12.	1 217	1 217	937	937
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	1 145	937	937
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	5 494	5 440	11 656	12 340

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
Varasto 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 Lahden Sopenkorvenkatu 9	Lahti	100,0	100,0
Ki Oy Malminkartanon tie 1	Helsinki	100,0	100,0
Ei keskinäiset kiinteistöyhtiöt			
Ki Oy Orimattilan Kankaantie 13	Helsinki	90,0	90,0
Ki Oy Tampereen Patamäenkatu 2	Tampere	100,0	100,0

Kaikki konserniyhtiöt on yhdistelty emoyhtiön konsernitilinpäätökseen.

Omistusyhteisytykset

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

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

Pälkäne Oy:n viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma oli 1.107.397,44 euroa ja tilikauden tulos 7.056,34 euroa.

Asunto Oy Helsingin Kuusisaarentie 27 viimeksi laaditun tilinpäätöksen mukainen oma pääoma oli 8.791.120,36 ja tilikauden tulos 305,73 euroa.

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
12. Vaihto-omaisuus				
Raaka-aineet ja materiaalit	237	252	0	0
Keskeneräiset tuotteet	77	75	0	0
Valmiit tuotteet	151	176	0	0
Yhteensä	465	503	0	0

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
13. Pitkäaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Lainasaamiset	0	0	8 377	9 951
Pääomalainasaamiset	0	0	3 006	2 811
Yhteensä	0	0	11 383	12 761
Saamiset muilta				
Lainasaamiset	480	577	313	285
Laskennalliset verosaamiset	282	272	0	0
Yhteensä	762	849	313	285
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	762	849	11 696	13 046

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
14. Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Myyntisaamiset	0	0	23	56
Siirtosaamiset	0	0	1 241	1 162
Yhteensä	0	0	1 264	1 218
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	1 246	1 197	43	43
Lainasaamiset	1 897	1 917	1 897	1 917
Muut saamiset	93	109	11	11
Siirtosaamiset	128	470	60	308
Yhteensä	3 364	3 693	2 011	2 279
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 364	3 693	3 275	3 497

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Siirtosaamisten olennaiset erät				
Korkosaatavat konserniyrityksiltä	0	0	1241	1162
Korkosaatavat muilta	4	2	59	2
Verosaatavat	10	1	0	0
Muut	114	467	1	306
Yhteensä	128	470	1301	1470

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
15. Oma pääoma				
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

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Vapaa oma pääoma				
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	988	988	988	988
Omien osakkeiden hankintameno	-26	0	-26	0
Varojen jako	0	0	0	0
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	962	988	962	988
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	1 030	1 045	1 841	2 094
Varojen jako	-943	-378	-943	-378
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	88	667	898	1 716
Tilikauden voitto (tappio)	586	369	46	125
Vapaa oma pääoma yhteensä	1 636	2 025	1 906	2 829
Oma pääoma yhteensä	21 008	21 397	21 278	22 201

Laskelma jakokelpoisesta omasta pääomasta 31.12.

	31.12.2017	31.12.2016
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	962	988
Voitto edellisiltä tilikausilta	898	1 716
Tilikauden voitto (tappio)	46	125
	1 906	2 829

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
16. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Velat saman konsernin yrityksille				
Muut velat	0	0	1 041	1 029
Yhteensä	0	0	1 041	1 029
Velat muille				
Pääomalainat	0	2	0	0
Lainat rahoituslaitoksilta	4 387	3 845	3 364	4 203
Shekkitililimiitit	35	995	35	474
Muut velat	135	90	0	0
Laskennalliset verovelat	173	173	0	0
Yhteensä	4 730	5 103	3 399	4 677
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	4 730	5 103	4 440	5 706

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
17. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	1 436	1 675	494	494
Saadut ennakot	116	89	116	88
Ostovelat	689	870	23	258
Muut velat	183	144	49	12
Siirtovelat	652	467	288	154
Yhteensä	3 076	3 245	970	1 006
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	3 076	3 245	970	1 006

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Siirtovelkojen olennaiset erät				
Korkovelat	16	16	13	14
Henkilöstökulujaksotukset	288	291	9	17
Verovelat	86	0	86	0
Muut	262	160	180	123
Yhteensä	652	467	288	154

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Laskennalliset verovelat ja saamiset				
Laskennalliset verosaamiset				
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	282	272	0	0
Yhteensä	282	272	0	0
Laskennalliset verovelat				
Yhdistelytoimenpiteistä	173	173	0	0
Yhteensä	173	173	0	0
Yhteensä	109	99	0	0
Vahvistetut ja vahvistamattomat tappiot, joista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista				
Taseeseen merkitsemättä jätetty verosaaminen	826	1 142	282	238

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

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni		Emoyhtiö	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Omasta puolesta annetut vakuudet				
Lainat ja luottolimiitit, joista on annettu vakuus	5 337	6 022	3 893	5 172
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo			3 610	4 987
Kiinteistökiinnitykset	7 569	4 837		
Annetut yritysikiinnitykset	3 700	1 500		
Muu esinevakuus	36			
Emoyhtiön konserniyhtiöiden puolesta antamat vakuudet				
Lainat ja luotto- sekä leasinglimiitit, joista on annettu vakuus	532	518	532	518
Yleis- ja erityistakaukset	1 528	1 634	1 528	1 634
Pankkitakaukset	20	20	20	20
Tuotantokoneiden takaisinostositoumukset	0	0	0	0
Leasing-vastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	14			
Myöhempinä tilikausina maksettavat	11			
Muut vastuut				
Perusparannusten alv-palautusvastuut	209	242	17	22

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä, 30.4.2018

Lasse Jokinen
puheenjohtaja

Jorma Lindström

Pekka Saarenpää

Veikko M Vuorinen
toimitusjohtaja

Liisa-Mari Vuorinen

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 29.5.2018

Revico Grant Thornton Oy
Tilintarkastusyhteisö

Timo Helle
KHT

Luettelo kirjanpitoKirjoista ja tositteiden lajeista sekä säilytystavoista

Pääkirja	ATK-tulosteina
Päiväkirja	ATK-tulosteina

Rahatilitositteet	Paperitositteina
Ostolaskut	Paperitositteina
Myyntilaskut	Paperitositteina
Muistiotositteet	Paperitositteina
Konsernitositteet	Paperitositteina

Tositelajit

1.1.2017 – 31.12.2017

A17	Pankkitili Nordea Pankki Oyj
PL	Palkanlaskenta
PO17	Pankkitili OP Yrityspankki Oyj
ORL	Ostolaskut reskontra
OS17	Ostolaskut ei-reskontra
ORM	Ostomaksut
MU17	Muistiotositteet
MRL	Myyntilaskut reskontra
ML17	Myyntilaskut ei reskontra
MRM	Myyntimaksut