

SATO Vuosikertomus 2009



40%

pääkaupunkiseudun asukkaista
asuu vuokralla vuonna 2020

SATO arvioi, että lisääntyvä kaupungistuminen, maahanmuutto ja perhekoon pienentyminen ovat trendejä, jotka lisäävät vuokralla asumisen osuutta Helsingin seudulla. Samanaikaisesti ihmiset panostavat hyvinvointiin, luontoarvojen säilymiseen ja asumisen laatuun. Niin SATOkin.

KATSAUS TULEVAAN

- 02** Toimitusjohtajan katsaus
- 06** Ympäristö
- 10** Hyvinvointi

VUOSIKERTOMUS 2009

- 14** SATO pähkinäkuoressa
- 16** Taloudellinen katsaus
- 19** Tiedotteet 2009
- 20** Toimintaympäristö
- 24** Liiketoimintasegmentit
- 26** Sijoituskiinteistöt
- 28** Vuokraustoiminta
- 30** Investoinnit ja realisoinnit
- 32** Kiinteistökehitys
- 34** Asiakkuus
- 36** Henkilöstö
- 38** Kehitystoiminta
- 40** Hallitus
- 42** Johtoryhmä

TILINPÄÄTÖS 2009

- 44** Hallituksen toimintakertomus
- 48** Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2009
- 52** Konsernitilinpäätös (IFRS)
- 52** Konsernituloslaskelma
- 53** Konsernitase
- 54** Konsernin rahavirtalaskelma
- 55** Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista
- 56** Konsernitilinpäätöksen liitetiedot
- 94** Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)
- 94** Tuloslaskelma
- 95** Tase
- 96** Rahavirtalaskelma
- 97** Liitetiedot
- 106** Tilintarkastuskertomus
- 107** Tunnusluvut
- 108** Tietoja osakkeenomistajille
- Yhteystiedot



SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. Sen omistuksessa on yhteensä noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. Konsernin sijoitusomaisuuden käypä arvo oli vuoden 2009 lopulla noin 1,5 miljardia euroa. SATOn tavoitteena on kasvattaa vuokra-asuntokantaansa tarjotakseen laadukasta asumista 50 000 tyytyväiselle asukkaalle vuonna 2020.

97%

SATOn asuntojen vuokrausaste on hyvällä tasolla ja vuokratuotot ovat kasvaneet.

Hyvä lukija,

Maailmantalouden syvä kriisi vahvisti vuokra-asuntojen kysyntää ja asuntomarkkinoiden näkymät ovat SATOn kannalta hyvät. Liiketoimintamme on vakaalla pohjalla tehtyjen investointien ja tuloksellisen vuokraustoiminnan ansiosta. Edellytykset asuntojemme positiiviselle arvонkehitykselle jatkuvat hyvinä.



Tehokas asuntosijoitusyhtiö

Vuonna 2009 SATO vahvisti toimintakykyään asuntosijoitusyhtiönä. Olemme määrätietoisesti keskittäneet asunto-omaisuutemme Suomen suurimpiin kasvu-keskuksiin ja Pietariin, joissa on parhaat edellytykset liiketoiminnan kasvattamiselle. Huhtikuussa tehdyllä organisaatiomuutoksella halusimme selkeyttää SATOn liiketoiminnan painottumista asuntosijoittamiseen ja jatkaa toiminnan tehostamista. Asuntosijoitustoiminta ja asuntorakennuttaminen yhdistettiin, ja liiketoiminta jaettiin alueellisesti kahteen vastuualueeseen.

Taloustilanteen vaikutus toimintaan

Vuonna 2008 alkanut finanssikriisi synkensi talouden näkymiä ja aiheutti paljon yleistä epävarmuutta. SATOn strategiaan taloustilanteella ei ole ollut merkittäviä vaikutuksia, ja näkemys SATOn toiminnan suunnasta on pysynyt ennallaan. Painopisteinä ovat kasvu, sijoitusomaisuuden hallinta, asiakkaat, kumppanit, tehokkuuden parantaminen ja ympäristö.

Hallituksen elvytystoimien ansiosta uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on lisääntynyt. Myös SATO on käynnistänyt uusia hankkeita valtion myöntämällä lyhytaikaisella korkotukirahoituksella.

Vuokra-asuntoja tarvitaan aina

SATOn vuokraustoiminnan tulos on jatkanut kasvuaan talouden taantumasta huolimatta. Varsinkin pienten vuokra-asuntojen tarve kasvukeskuksissa on pysyvää elinkeinorakenteen muutoksen, muuttoliikkeen, ikääntymisen ja perhekoon pienenemisen seurauksena. Arvioni mukaan etenkin pääkaupunkiseudulla vuokra-asumisen osuus tulee kasvamaan.

Asuntojemme vuokrausaste laski tilapäisesti alkuvuonna valmistuneiden uusien kohteiden johdosta. Kesästä lähtien vuokrausaste on kuitenkin tasaisesti kasvanut ja oli vuoden lopulla hyvällä tasolla. Vuonna 2010 mahdollisuutemme kehittää vuokrausprosessia paranevat entisestään kertomusvuoden lopulla käyttöön otetun asiakkuuden hallintajärjestelmän ansiosta.

Pietari lisää kasvumahdollisuuksia

SATO on investoinut Suomessa 2000-luvulla vuokra-asuntoihin yhteensä yli miljardi euroa. Kasvumahdollisuudet kotimaassa ovat edelleen hyvät. Pitkän tähtäimen kasvumahdollisuuksia lisää vuonna 2007 käynnistetty asuntosijoitustoiminta Pietarissa. Kertomusvuoden lopulla Pietarin investointien arvo oli noin 47 miljoonaa euroa. Kuluneen vuoden aikana taloudellinen taantuma leimasi myös sikäläisiä markkinoita, mutta taloudellisen elpymisen merkkejä on näkyvissä ja edellytykset lisää-investoinneille ovat paranemassa.

Energiatehokkuuden parantaminen

Huoli ilmastonmuutoksen kiihtymisestä näkyy myös SATOn toiminnassa. Olemme vuodesta 2004 lähtien suunnanneet toimenpiteemme SATOn omistamien asuintalojen energian- ja vedenkulutuksen vähentämiseen. Panostamme myös viestintään asukkaiden asenteiden ja käyttäytymisen muuttamiseksi. Nähdäkseni kulutuskäyttäytyminen tulee kuitenkin muuttamaan merkittävästi vasta, kun energiansäästöä syntyvä hyöty pystytään ohjaamaan suoraan asukkaalle. Kun tekniikka kehittyy ja kustannukset alenevat, asuntokohtaiset kulutusmittarit tulevat yleistymään.

Asiakkaille vastuullinen kumppani

SATOn perustehtävänä on tarjota hyvää asumista. Tähän sisältyy laadukkaan asuntotarjonnan lisäksi monipuolinen asukkaiden hyvinvoinnin edistäminen.

SATOn asiakastyytyväisyys on viimeisen viiden vuoden aikana kasvanut jatkuvasti, ja toimintaa kehitetään edelleen asiakaspalvelun parantamiseksi. Ongelmatilanteissa toimimme vastuullisesti. Näin myös Helsingin Arabianrannassa sijaitsevan omistusasuntokohteen toteuttamisessa, jossa ilmenneet vaikeudet ovat aiheuttaneet kohtuuttomasti haittaa asiakkaillemme.

Lainsäädäntö vuokra-asuntotuotantoa kannustamaan

Vuoden 2008 marraskuussa asuntoministeri asetti työryhmän selvittämään, onko tarvetta yleishyödyllisyyssäännösten keventämiselle. SATO on korostanut rajoitusten vähentämisen välttämättömyyttä kysyntää vastaavan, tasaisen vuokra-asuntotuotannon aikaansaamiseksi. Työryhmän raportti valmistui tammikuussa 2010 ja se sisältää oikeansuuntaisia ehdotuksia.

Tulevaisuutta rakentaen

Kertomusvuoden aikana käynnistimme useita kehityshankkeita, joilla tähdätään asiakkaiden palvelukokemuksen parantamiseen ja tehokkaampaan toimintaan. Olen ilahtuneena pannut merkeille, kuinka yhteiset projektit ovat kasvattaneet henkilöstömme osaamista ja tiivistäneet yhteistyötä. Haluan osoittaa henkilöstölle lämpimät kiitokset hyvistä saavutuksista ja innostuksesta jatkuvaan kehittämiseen.

Kiitän myös asiakkaitamme, kumppaneita, omistajia ja hallituksen jäseniä sekä muita sidosryhmiä yhteistyöstä palvelulupauksemme toteuttamisessa. Koteja tarvitaan aina.



Erkka Valkila
toimitusjohtaja

70%

:ssa SATOn kiinteistökannasta on tehty energia-
katselmus, ja sen perusteella on tehty suunnitel-
ma energiankulutuksen pienentämiseksi.

Energiatehokkuutta

Yksi tehokkaimmista tavoista vähentää hiilidioksidipäästöjä on parantaa energiatehokkuutta. Noin 40 prosenttia käytetystä energiasta kulutetaan rakennuksissa. SATOlla isona asuntosijoittajana on hyvät mahdollisuudet hillitä asumisen ilmastovaikutuksia omistamiensa kiinteistöjen energiankulutusta vähentämällä.

PIENILLÄ TEOILLA SAAVUTETAAN SUURIA ASIOITA

- vettä säästävät kalusteosat vanhojen tilalle
- lämmönsäädöt tarkkailuun
- LVI-laitteistojen tarkastusvälien lyhentäminen

Energiankulutuksen säästötavoitteen päivitys

SATO liittyi joulukuussa ensimmäisten asuntoalan toimijoiden joukossa valtakunnallisen asuinkiinteistöjen energiansäästösopimuksen (AESS) tavoitteiltaan tiukennettuun uudistukseen. Päivitimme samassa yhteydessä energiankulutusta koskevan sisäisen tavoitteemme. SATO vähentää kaikkien energialajien ominaiskulutusta omistamissaan asuinkiinteistöissä vähintään 15 prosenttia vuoden 2004 tasosta vuoteen 2016 mennessä. SATOn ympäristöohjelma ja uudet tavoitteet ovat luetavissa yhtiön kotisivuilla www.sato.fi.

Energiakatselmukset

SATOn sijoituskiinteistöissä on vuodesta 2004 alkaen tehty katselmuksia energiankulutuksen toteamiseksi. Kiinteistökannasta noin 70 prosentissa on tarkastus jo tehty, ja sen perusteella on laadittu pitkän tähtäimen ohjelma kulutuksen pienentämiseksi. Osa toimenpiteistä koskee säätöjä, jotka voidaan tehdä katselmuksen yhteydessä. Pienehköt toimenpiteet toteutetaan välittömästi, ja suurten korjausten toteutusjärjestys päätetään vuosisuunnittelun yhteydessä.

Lämmönsäädön vaikutukset esiin

Lämmitykseen käytettävän energian osuus koko energiankulutuksesta on suurin, ja kertomusvuoden aikana testattiin lämmönsäädön vaikutuksia kulutukseen. Lyhyen seurantajakson aikana saavutettiin testikiinteis-

töissä jo kymmenen prosentin kulutussäästö. Testausta laajennettiin useampaan kiinteistöön, joissa lämmönsäätötutkimuksella on tarkoituksena löytää kohteille optimaalinen lämpötila energiankulutuksen ja asumisviihtyvyyden suhteen. Asuntojen sisälämpötiloja seurataan pitkin talvea, jolloin lämpötilojen säädön vaikutukset saadaan selville. Tulosten perusteella toimintaa laajennetaan koko SATOn kiinteistökantaan.

Tiheä laitteistojen tarkastusväli

SATOn omistamissa kiinteistöissä olevien lämpö-, vesi- ja ilmanvaihtolaitteistojen toiminnan tarkastuksia tehdään jatkossa vähintään kerran vuodessa. Säästöarvot ja laitteistojen pienet viat korjataan tarkastusten yhteydessä. Muista havainnoista laaditaan yhteenvetoraportti korjaussuosituksineen.

Vettä kuluttavat kalusteosat vaihtoon

SATO vaihtaa määräaikaikunnostusten yhteydessä tuhansiin asuntoihin vuodessa vettä säästävät vesikalusteet vedenkulutuksen vähentämiseksi. Vuonna 2009 SATO asennutti säästösuuttimet noin neljän tuhannen asunnon kylpyhuoneeseen ja keittiöön. Tällä saavutettiin joissain kohteissa jopa 30 prosentin säästö vedenkulutuksessa.

Energiankulutuksen seuranta uudistetaan

Vain tehokkaalla mittaamisella pystytään puuttumaan oikeisiin asioihin. Tästä syystä SATO uudistaa energia-

seurannassa käytettävän järjestelmän vuoden 2010 aikana. Uuden ohjelmiston avulla raportit tuotetaan kumppaneille kohdennettuina ja hälytykset poikkeamista ohjautuvat suoraan isännöitsijöille. Myös kiinteistökohtaiset vertailut helpottuvat. Tehokkaan seurannan tärkeyden korostamiseksi SATO palkitsi vuoden 2009 yhteistyökumppanina Energiakolmio Oy:n, joka toimittaa ohjelmiston SATOLle.

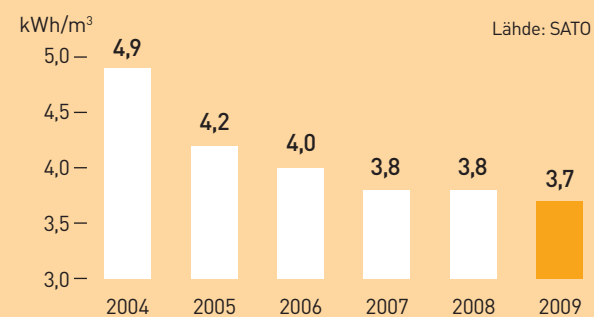
Energistä viestintää

Teknisillä ratkaisuilla saadaan säästöjä aikaan, mutta lisäksi tarvitaan muutoksia asukkaiden tottumuksissa.

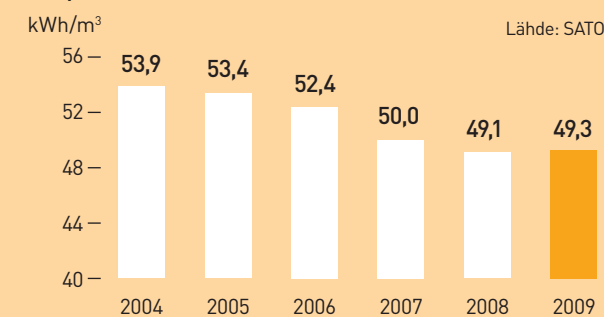
SATO pyrkii aktiivisella tiedottamisella ja keskustelulla vaikuttamaan myös asenteisiin. SATOn asiakaslehti Kotona sisältää kestäväan kehitykseen liittyvää tietoa arkipäivän tilanteisiin. Lehden välityksellä järjestettiin mm. energiansäästöön liittyvä kilpailu. SATOLle myönnettiinkin Suomen Asuntoliitto ry:n vuoden 2009 ympäristöpalkinto mm. asukkaiden kannustamisesta energian säästämiseen ihmisläheisellä ja kansantajuisella tavalla.

Isännöitsijä- ja huoltoyhtiökumppaneille järjestetään säännöllisesti koulutuspäiviä, joissa energia-asioilla on merkittävä rooli. Henkilöstölle järjestetään vuosittain ympäristöpäivä eri teemoilla.

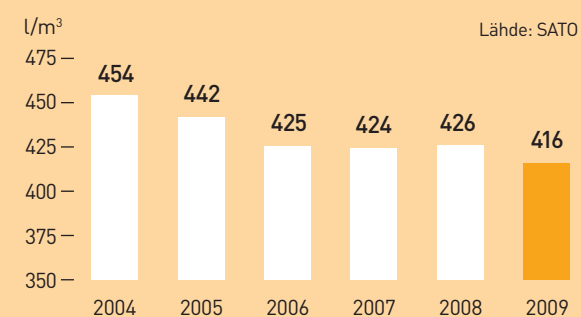
Sähkön ominaiskulutus kWh/rakennus-m³



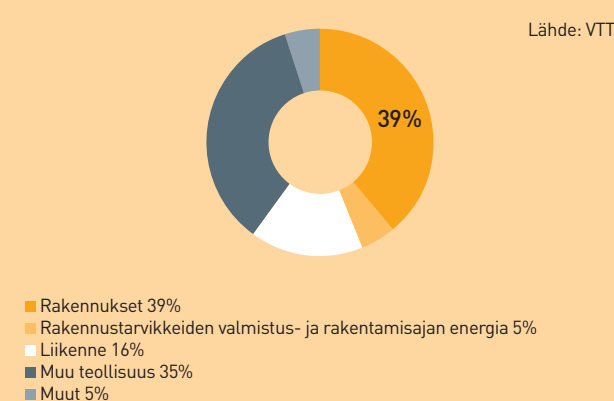
Lämmön normitettu ominaiskulutus kWh/rakennus-m³



Veden ominaiskulutus l/rakennus-m³



Energian käytön jakaantuminen Suomessa



30%

Vuonna 2009 SATO asennutti säästösuuttimet noin neljän tuhannen asunnon kylpyhuoneeseen ja keittiöön. Tällä saavutettiin joissain kohteissa jopa 30 prosentin säästö vedenkulutuksessa.

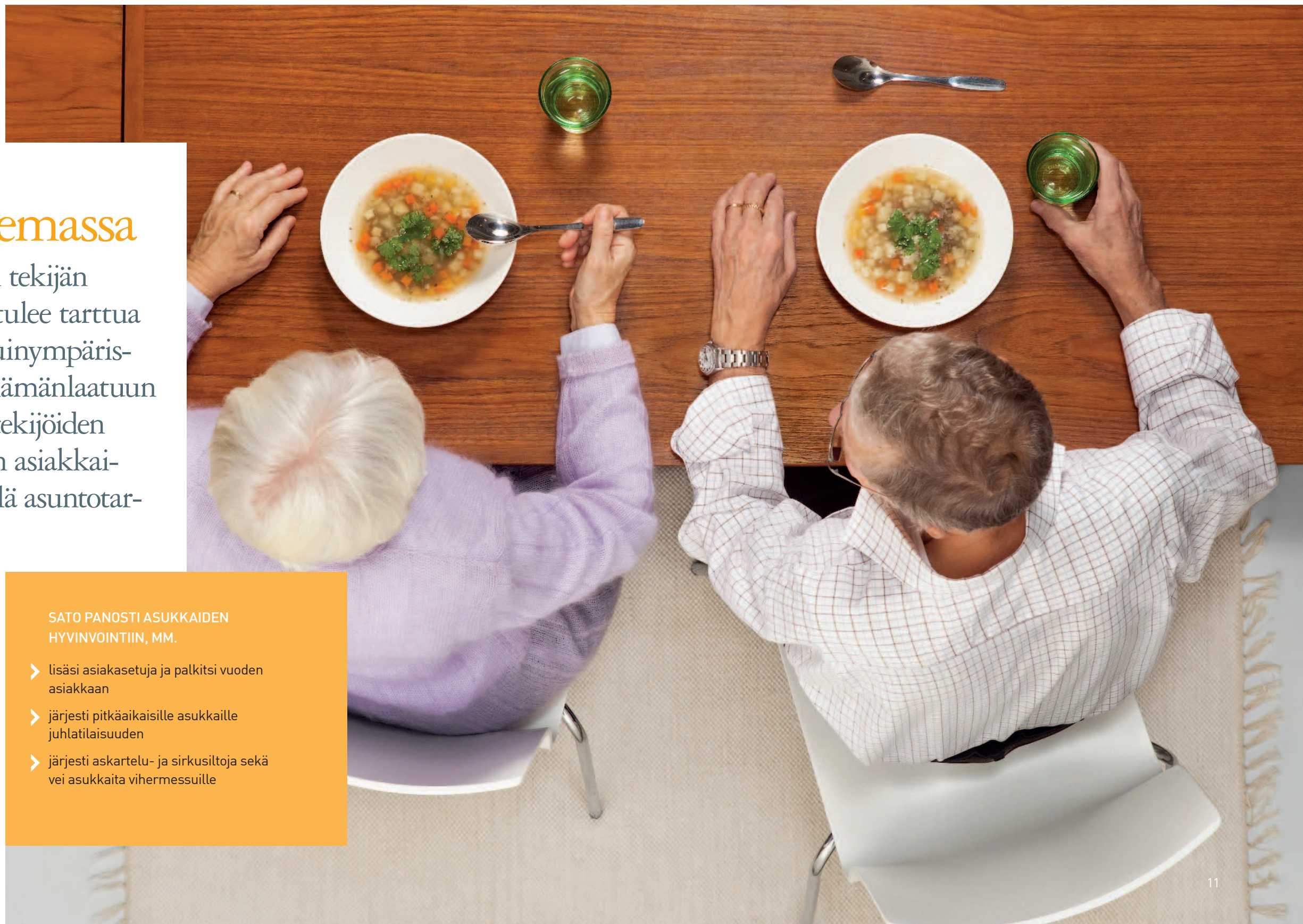


Hyvinvointia tukemassa

Ihmisten hyvinvointi on usean tekijän yhdistelmä ja sen lisäämiseen tulee tarttua erilaisin keinoin. Kodilla ja asuinympäristöllä on merkittävä vaikutus elämänlaatuun terveyden, työn ja muiden osatekijöiden ohella. SATO pyrkii tukemaan asiakkaidensa hyvinvointia kehittämällä asuntotarjontaansa ja asukastoimintaa.

SATO PANOSTI ASUKKAIDEN HYVINVOINTIIN, MM.

- lisäsi asiakasetuja ja palkitsi vuoden asiakkaan
- järjesti pitkäaikaisille asukkaille juhlatilaisuuden
- järjesti askartelu- ja sirkusiltoja sekä vei asukkaita vihermessuille



Koti kuten haluat

Asunnon etsiminen perinteisesti sijainnin ja asunnon koon mukaan ei aina tuo parasta mahdollista ratkaisua omaan tavoitteeseen nähden. SATO on ryhmitellyt asuntonsa myös muiden kriteerien mukaan: asiakkaiden elämäntilanteeseen, asumismieltymyksiin ja laatutasoon perustuen.

Hoivaa ja kotipalvelua senioreille

SATO SenioriKoti -asuminen tarjoaa asunnon lisäksi palveluohjausta, jossa asiantuntija kartoittaa henkilökoh-taisen palvelutarpeen ja suunnittelee palvelun toteutus-tavan yhdessä asiakkaan kanssa. Koti- ja hoivapalvelun tarjoajina ovat SATOn yhteistyökumppanit.

SATO SenioriKoti -kohteiden sijainti valitaan palve-lujen läheisyyden ja hyvien liikenneyhteyksien perusteel-la. Suunnittelussa korostuvat asuntojen toiminnallisuus,

esteettömyys ja turvallisuus. Senioritalojen yleiset tilat toteutetaan viihtyisiksi, yhdessäolon ja yhdessä teke-misen mahdollistaviksi tiloiksi. SATO jatkaa seniori-asumisen kehittämistä vastaamaan kasvavaa kysyntää.

Laatutietoisuutta

Tähtiluokitellut vuokra-asunnot lisäävät tietoisuutta asunnon kunnosta ja laatuominaisuuksista. Luokitus vaikuttaa myös vuokran suuruuteen. SATO LaatuKoti -asunnoissa tehtävät remontit toteutetaan sisustussuun-nittelijan luoman malliston mukaisin materiaalein ja kalustein. Säännöllisesti tehtävät kuntokartoitukset ja niiden yhteydessä tehtävät huoltokorjaukset helpottavat asunnon ylläpitoa.

SATOn tavoitteena on lisätä tyytyväisyyttä omaan kotiin myös panostamalla porrashuoneiden ja yhteisten tilojen viihtyisyyteen. Vuoden 2009 aikana uudistettiin

SATOn porrashuonekorjauksia koskeva ohjeistus ja to-teutettiin ensimmäinen uuden ohjeen mukainen kohde. Suunnittelun lähtökohtana oli materiaalien kestävyiden lisäksi esteettisyys ja energiaa säästävä viihtyisä valaistus. Hyvin valaistu porrashuone edistää turvallisuuden tun-netta ja innostaa käyttämään portaita hissin sijaan.

Aktiviteetteja asukkaille

SATO kannustaa asukkaita keskinäiseen sosiaaliseen vuorovaikutukseen järjestämällä tilaisuuksia ja tapahtu-mia eri teemojen ympärille. Vuonna 2009 järjestettiin mm. sirkusiltoja eri kaupungeissa, vierailtiin vihermes-suilla ja käytiin kesäteatterissa. Pääkaupunkiseudun pitkäaikaiset asukkaat kutsuttiin yhteiseen juhlatilai-suuteen marraskuussa. Lisäksi asukkaiden itse järjes-tämiä tapahtumia tuettiin taloudellisesti. Kertomus-vuonna pidettiin talojen välinen ”paras talkooryhmä”

-kisa, jonka voittajat esiteltiin SATOn asiakaslehdessä.

Vuoden 2010 asukasteemaksi valittiin hyvinvointi. Teemaan liittyen tullaan järjestämään monipuolisesti hyvinvointia edistäviä aktiviteetteja asukkaille.

Sisustusvalikoimaa omistusasunnon ostajille

Omistusasuntoa ostavat arvostavat yhä enemmän yksi-löllisyyttä ja kestäviä ratkaisuja sisustuksessa. SATO PlusKoti -mallisto tarjoaa erittäin laajat mahdollisuudet valita uuteen omistusasuntoon tulevat materiaalit ja kalusteet. SATO kehittää omistusasuntojen myyntiin liittyvää toimintamallia lisätäkseen ostotapahtuman vaivattomuutta ja uudiskohteesta ostettavan asunnon hahmottamista.

SATO LaatuKoti -vuokra-asuntojen tähtiluokitus lisää tietoisuutta asunnon kunnosta ja laatuominaisuuksista. ”

SATON PALVELUKONSEPTI

www.sato.fi

Vuokra-asunnot
SATO LAATUKOTI
laatuluokitellut asunnot

Vuokra- ja omistusasunnot
SATO SENIORIKOTI
asunnon lisäksi hoivapalvelua

Omistusasunnot
SATO PLUSKOTI
räätälöintimahdollisuudet

2010

Vuoden 2010 asukasteemaksi valittiin hyvinvointi. Teemaan liittyen tullaan järjestämään monipuolisesti hyvinvointia edistäviä aktiviteetteja asukkaille.



SATO pähkinäkuoressa

SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. SATOn omistuksessa on yhteensä noin 23 000 vuokrattavaa asuntoa Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa. SATOn sijoitusomaisuuden käypä arvo on noin 1,5 miljardia euroa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. SATO myös rakennuttaa uusia asuntoja konsernin sijoitusasunnoiksi ja myytäviksi.

MISSIO

SATO on hyvän asumisen toteuttaja.

VISIO

**Asunnot ovat intohimomme –
50 000 tyytyväistä asukasta 2020.**

SATON ARVOT

- henkilöstön ammattitaito – osaava henkilöstö on voimamme
- yhteistyö – yhdessä tekemällä onnistumme
- asiakastytyväisyys – pidämme lupauksemme
- tuloksellisuus – tuloksen avulla rakennamme tulevaisuutta

TALOUDELLISET TAVOITTEET

SATOn osinkopolitiikkana on vuosittain jakaa osinkona vähintään 60 prosenttia vapaasti jaettavasta tuloksesta.* Osinkojen määrään voi kuitenkin vaikuttaa yhtiön investointien vaatima rahoitus.

SATOn omavaraisuusastetavoite sijoitusomaisuuden käyvin arvoin laskettuna on vähintään 25 prosenttia ilman yleishyödyllistä VATRO-liiketoimintaa.

* Vapaasti jaettava tulos on se osa SATO-konsernin voittovaroista, joka voidaan tulouttaa omistajille arava- ja korkotukilainsäädännön niin sanottujen yleishyödyllisyssäännösten tuoton-tuloutusrajoitusten estämättä.

LIIKETOIMINTASTRATEGIA

SATO toteuttaa kasvustrategiaansa investoimalla vuokra-asuntoihin.

SATO

- omistaa, vuokraa, kehittää ja rakennuttaa asuntoja
- toimii Suomen suurimmissa kasvukeskuksissa ja Pietarissa
- kasvattaa asuntokantaansa kannattavasti
- toimii asiakaslähtöisesti ja tehokkaasti
- on rohkea alansa uudistaja ja erottautuu erinomaisella palvelulla
- viestii toiminnastaan läpinäkyvästi

STRATEGISET VAHVUUDET

- tunnettuus
- asuntojen keskeinen sijainti
- hyvä palvelu
- laatutakuu
- osaava kumppanuusverkosto

SATO on investoinut
2000-luvulla vuokra-asuntoihin
yhteensä yli miljardi euroa. ”



Koti kuten haluat

SATOn asiakaslupaus on ”Koti kuten haluat”. Toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Asiakastytyväisyyden kasvattaminen on SATOn keskeisiä tavoitteita.

Taloudellinen katsaus

Vuosi 2009 oli SATOille taloudellisesti menestyksenkäs. Vuokratuotot kasvoivat yli kuusi prosenttia ja investointitoiminta oli aktiivista. SATO:n investoinnit olivat 112 miljoonaa euroa, joilla hankittiin yhteensä 983 vuokra-asuntoa.

Tulostaso pysyi vakaana

SATO selviytyi hyvin kansantaloudellisesti haastavasta vuodesta ja tulos ennen veroja pysyi edellisvuoden tasolla. Investoinnit ja onnistunut vuokraustoiminta edistivät vuokratuottojen kasvua. Myös realisointituotot kasvoivat vuodesta 2008. Yhtiö sopeutti omistusasuntotuotannon volyymiin kysyntää vastaavaksi, mistä johtuen uudisasuntomyyntin tuotot olivat yli 70 miljoonaa euroa pienemmät kuin vuonna 2008 ollen kuitenkin yli 56 miljoonaa euroa. Asuntomyynti toteutui alkuvuoden odotuksia paremmin.

Huhtikuussa tehdyllä organisaatiomuutoksella luotiin omistusasuntotuotannon volyymivaihteluihin sopeutuva kustannustehokas toimintamalli. Kiinteät kulut pienenevät katsauskauden aikana 14 prosenttia.

Sijoitusomaisuuden käypä arvo ylitti 1,5 miljardia euroa

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo on viime vuosikymmenen aikana kasvanut noin miljardilla eurolla ja oli 1 503 miljoonaa euroa vuoden 2009 lopulla. Investoinnit kertomusvuonna olivat 112 miljoonaa euroa.

Rahoitus tasapainossa

Alkuvuoden 2009 rahoitusmarkkinoiden epävarmuus ei vaikeuttanut merkittävästi SATO:n rahoituksen saatavuutta. SATO:n rahoitustilanne on ollut hyvä koko vuoden ja kasvutavoitteen mukaisia investointeja tehtiin ennakoitua enemmän. Konsernin omavaraisuusaste sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna kohosi

24,7 prosenttiin, mikä on asuntosijoitustoimialalla hyvällä tasolla. Katsauskauden aikana kevennettiin vaihtomaisuuteen sitoutuneita pääomia 33 miljoonalla eurolla ja lyhytaikaisten lainojen määrää 30 miljoonalla eurolla.

SATO käynnisti uusien vuokra-asuntojen rakennushankkeita suhdanneluonteisella korkotukilainoituksella.

Vuokratuotot kasvoivat yli 6 prosenttia.

Investoinnit olivat yli 110 miljoonaa euroa.

Sijoitusomaisuuden käypä arvo oli yli 1,5 miljardia euroa.

Uudisasuntomyyntin tuotot olivat 56,5 miljoonaa euroa.

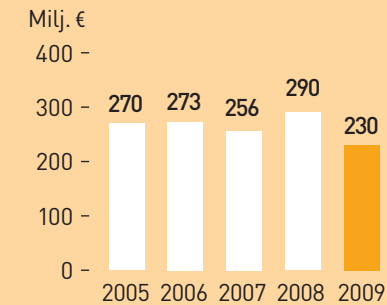
Toiminnallinen organisointi uudistettiin.

Konsernin omavaraisuusaste sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna parani noin 25 prosenttiin.

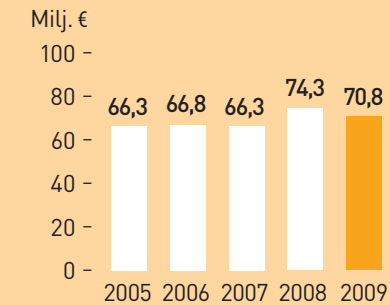
Konsernin lyhytaikaisia velkoja vähennettiin 30 miljoonalla eurolla.

Konsernin taloudellinen kehitys

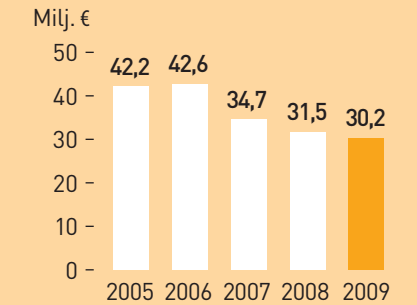
Liikevaihto



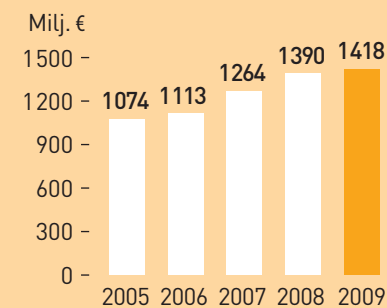
Liikevoitto



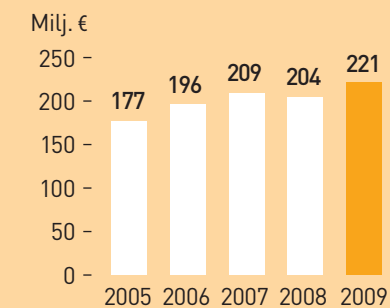
Tulos ennen veroja



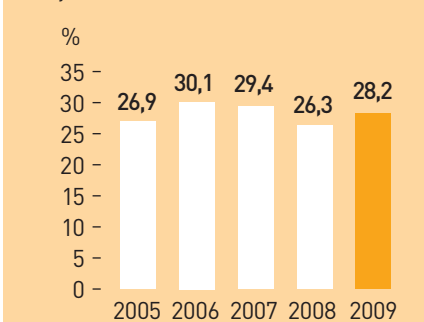
Tase



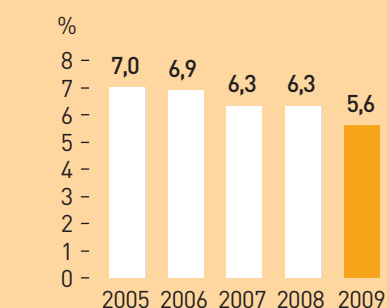
Oma pääoma



Omavaraisuusaste ilman VATRO-liiketoimintaa

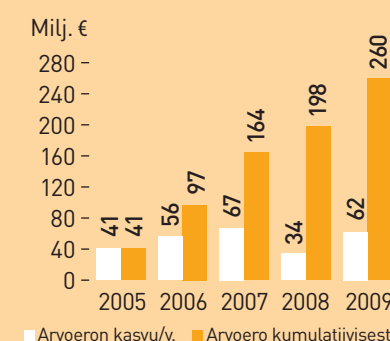


Sijoitetun pääoman tuotto



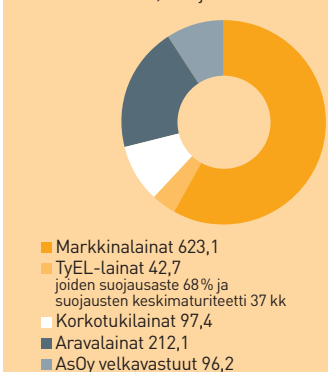
Sijoituskiinteistöjen arvoeromuutos

Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välisen eron muutos



Rahoitussalkku

Lainojen pääomat 31.12.2009
Yhteensä 1 071,5 milj. €



Toimintaympäristö

Vuotta 2009 varjosti maailmantalouden taantuma, mutta vuoden lopulla talous kääntyi varovaiseen nousuun.

Yleinen talouskehitys

Yhdysvalloista Eurooppaan levinnyt finanssikriisi johti kertomusvuonna maailmantalouden taantumaa. Myös Suomessa bruttokansantuote supistui voimakkaasti, työttömyys lähti nousuun ja irtisanomisten määrä kaksinkertaistui. Valtio ryhtyi elvytyst toimiin. Kertomusvuoden lopulla arvioitiin laskun pysähtyneen ja talouden kääntyneen loivaan nousuun. Lyhyet euri-borkorot laskivat vuoden 2009 aikana noin kolmen prosentin tasosta alle yhden prosentin tasolle.

Suomen bruttokansantuotteen arvioidaan vuonna 2010 kasvavan yhdestä kahteen prosenttiin, mutta talouden tervehtymisen uhkana nähdään työttömyyden kasvu ja Suomen vientivetoinen teollisuus rakenne.

Luottamusta kuvaavat indikaattorit

Teollisuuden ja rakentamisen luottamusindikaattorit kohenivat kertomusvuoden joulukuussa, palveluyritysten luottamusindikaattori pysyi vakaana. Suhdante-tilanne oli vuoden lopulla kuitenkin edelleen selvästi keskimääräistä heikompi.

Kuluttajien luottamus sen sijaan oli joulukuussa hieman parempi kuin pitkällä ajalla keskimäärin ja vahvinta yli kahteen vuoteen. Kuluttajat pitivät ajankohtaa otollisena lainanotolle ja etenkin kestokulutustavaroiden ostamiselle. Asunnon ostoaiheet olivat samalla tasolla kuin vuoden 2008 joulukuussa.

Väestö ja muuttoliike

Tilastokeskus arvioi vuoden 2009 Suomen väkiluvun kasvuksi noin 24 000 henkilöä. Kasvuun vaikutti eniten maahanmuutto, joka kasvoi kertomusvuonna toiseksi eniten maamme itsenäisyyden aikana.

Kaupungistuminen jatkuu ja kaupunkialueiden väestömäärä nousi kertomusvuonna arviolta noin 27 000 hengellä. Kaupunkien houkuttimina ovat työpaikat ja opiskelumahdollisuudet.

Asutokuntien määrä Suomessa oli vuoden 2008 lopussa noin 2,5 miljoonaa, josta yhden henkilön asutokuntia oli 40 prosenttia. Helsingissä 80 prosenttia asutokunnista on yhden ja kahden hengen talouksia. Väestön ikääntyminen on Suomessa Euroopan nopeinta.

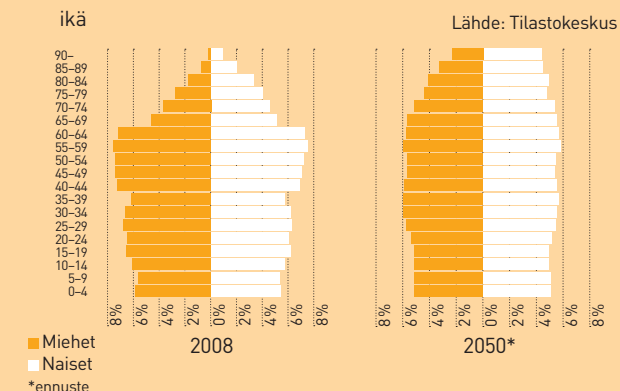
Uudisrakentaminen

Vuonna 2009 asuntorakentamisen volyymi supistui edellisvuodesta 15 prosenttia ja vuoden aikana aloitettiin noin 20 000 asunnon rakentaminen. Ennusteiden mukaan asuntoaloitusten määrä kasvaa vuonna 2010 noin 23 000 asuntoon, joista noin 14 000 arvioidaan olevan rivi- ja kerrostaloasuntoja. VTT:n arvion mukaan vuosittainen uusien asuntojen tarve on noin 30 000 asuntoa.

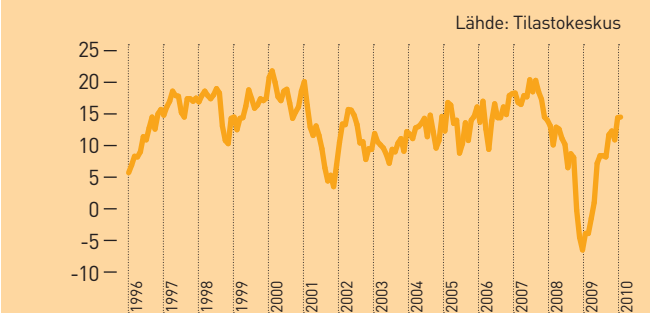
Vuokra-asuntomarkkinat

Yleinen talouskehitys kasvatti kertomusvuonna pieniin vuokra-asuntoihin kohdistunutta kysyntää. Suurista vuokra-asunnoista oli siirtymää toisaalta pienempiin

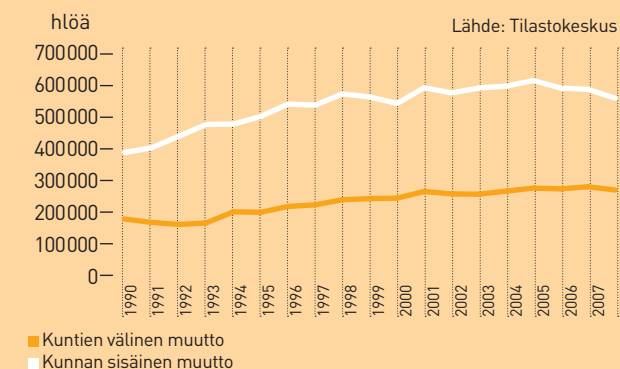
Väestön ikärakenne 2008 ja ennuste 2050



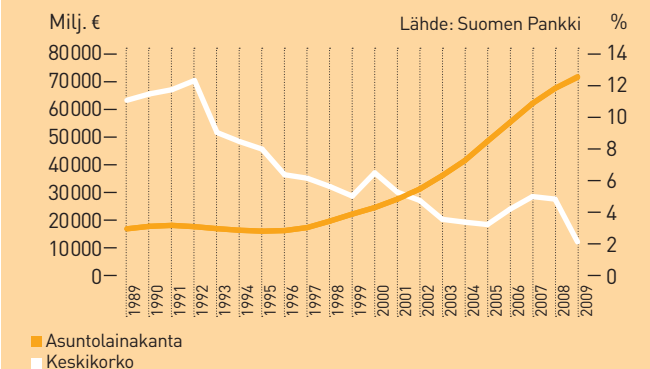
Kuluttajien luottamusindikaattori 1996–2010



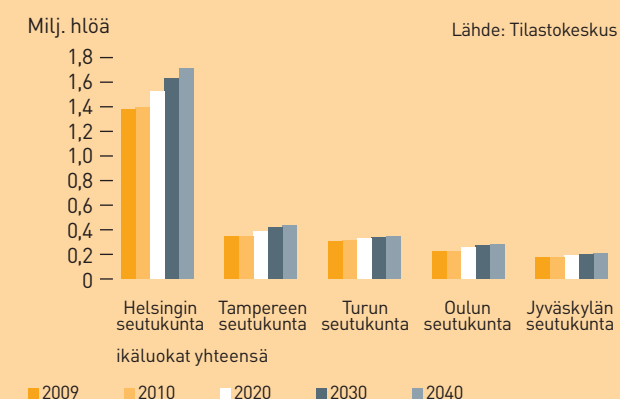
Kuntien välinen ja sisäinen muutto 1990–2008



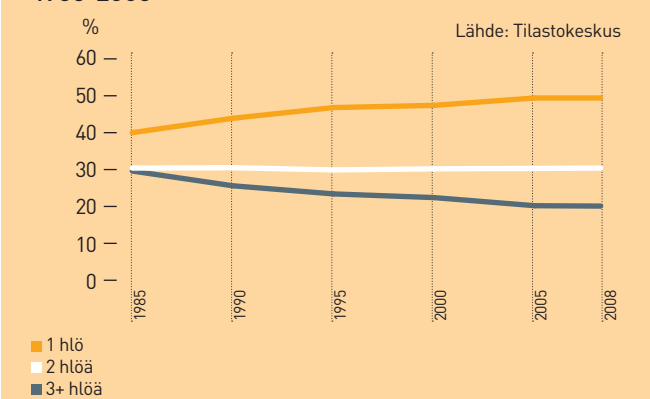
Asuntolainakanta ja keskipalkko 1989–2009



Väestöennuste alueittain 2009–2040



Asutokuntien kokojakauma Helsingissä 1985–2008



vuokra-asuntoihin, ja toisaalta matalan korkotason vauhdittamana omistusasuntoihin. Korkotukirahoi-
tuksella lainoitettujen vuokra-asuntojen rakentaminen
lisääntyi, ja vuokra-asuntotarjonnan arvioidaan tästä
johtuen hieman kasvavan. Kertomusvuonna vuokranko-
rotukset olivat aiempaa suuremmat.

SATOn tammikuussa 2010 tekemän tutkimuksen
perusteella ihmiset arvostavat vuokralla asumisessa jous-
tavuutta, asunnon vaihtamisen helppoutta ja asumiskus-
tannusten ennustettavuutta. Parasta vuokra-asumisessa
on myös siihen liittyvät kiinteistöpalvelut sekä korjaus-
ja remontointivastuun vähäisyys.

Omistusasuntomarkkinat

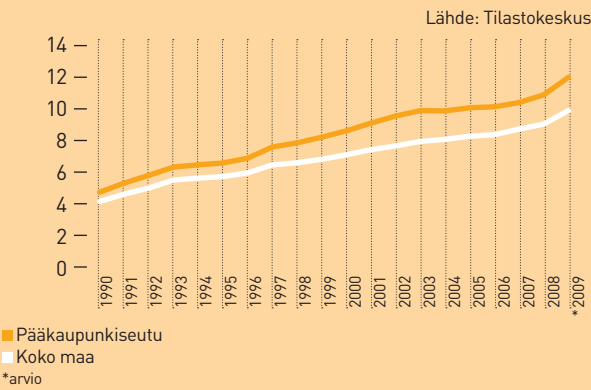
Omistusasuntokysyntä lähes pysähtyi vuoden 2008
loppupuolella ja vuosi 2009 alkoi omistusasuntomarkki-
noilla synkissä tunnelmissa. Huhtikuun lopusta kau-
pankäynti elpyi ja loppuvuonna tehtiin kauppvoja lähes
huippuvuoden 2007 tahtiin. Myytäviä asuntoja on tullut
markkinoille vain vähän, mikä näkyi loppuvuonna
hintojen kohoamisena.

Yleinen talouskehitys kasvatti
kertomusvuonna pieniin
vuokra-asuntoihin kohdistu-
nutta kysyntää. ”

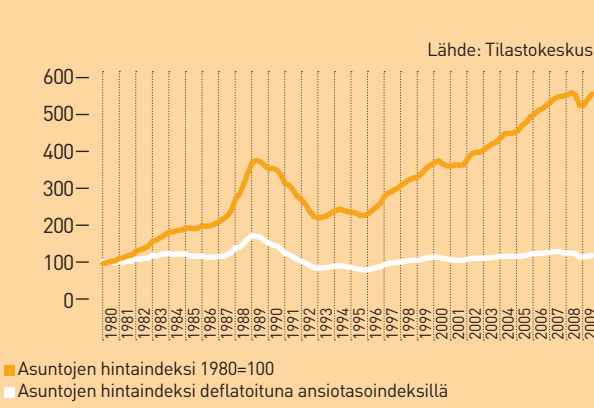
Pietari

Finanssikriisin vaikutukset näkyivät myös Venäjällä,
jossa talous supistui vuonna 2009 arviolta 8–9 prosent-
tia. Taloustilanteen vuoksi SATO keskittyi Pietarissa
hankittujen asuntojen vuokraustoimintaan ja vuokraus-
asteen kasvattamiseen. Taloudellinen aktiviteetti näytti
lisääntyvän vuoden loppua kohti, ja talouden ennakoi-
daan kasvavan 2010. Asuntojen hintojen arvioidaan
laskeneen Pietarissa finanssikriisin alusta lukien noin
14 prosenttia, mutta niiden arvioidaan nousevan 5–10
prosenttia vuonna 2010.

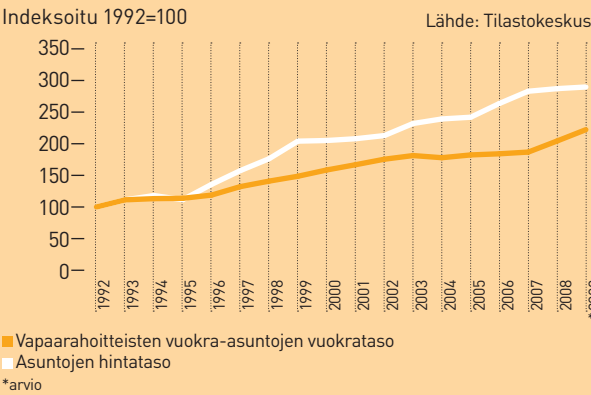
Keskimääräiset neliövuokrat (eur/m²/kk)
1990–2009



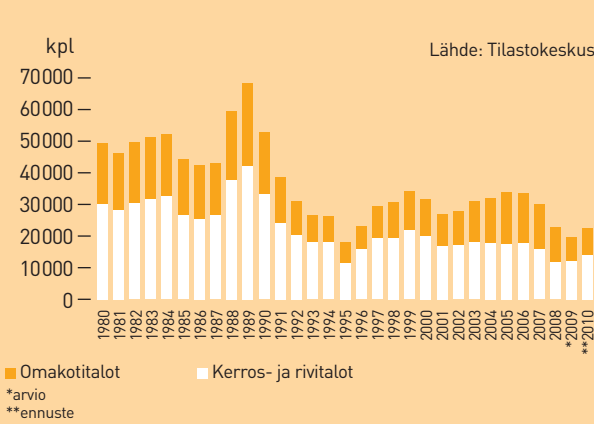
Asuntojen hinnat 1980–2009



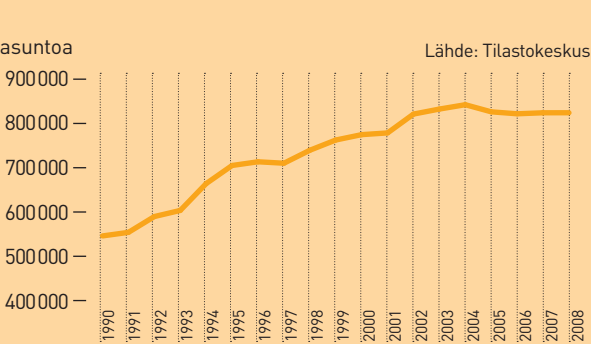
Asuntojen hintataso ja vuokrataso
pääkaupunkiseudulla 1992–2009



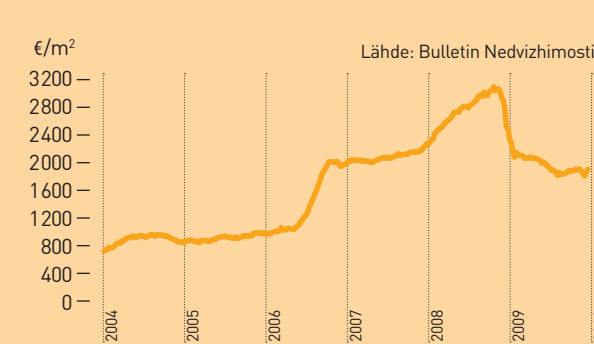
Asuntoaloitukset 1980–2010



Vuokra-asuntokanta Suomessa 1990–2008



Asuntojen hinnat Pietarissa 2004–2009



Liiketoimintasegmentit

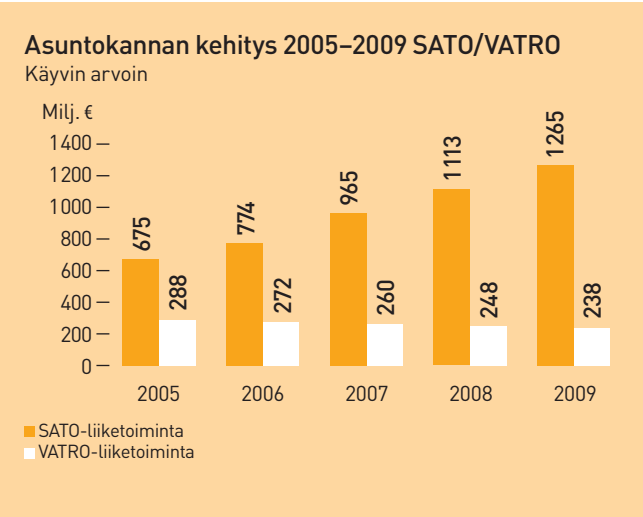
SATOn toimintaa johdetaan ja raportoidaan kahtena liiketoiminta-alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta.

Segmenttijako

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla.

Taloudellisessa raportoinnissa sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava-

ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2010–2025. Sijoituskiinteistöistä noin 60 prosenttia kirjanpitoarvoilla laskettuna oli 31.12.2009 arava- ja korkotukilainsäädännön rajoituksista vapaata. Myös Pietarin liiketoiminta ja omistusasuntotuotanto kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintasegmenttiin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiäaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.



SATO-LIIKETOIMINTA

- SATO-liiketoiminta sisältää rajoituksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan asunnot sekä omistusasuntotuotannon
- noin 17 000 asuntoa pääosin pääkaupunkiseudulla, Tampereen, Oulun, Jyväskylän ja Turun talousalueilla sekä Pietarissa
- asuntojen käypä arvo noin 1,3 miljardia euroa, 84 prosenttia SATO-konsernin sijoituskiinteistöjen arvosta

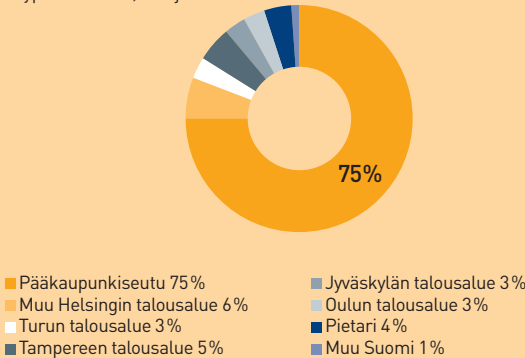
VATRO-LIIKETOIMINTA

- VATRO-liiketoiminta sisältää pitkillä rajoitusajoilla olevat arava-asunnot, joiden rajoitukset päättyvät 2040-luvulla
- noin 5 000 asuntoa pääosin pääkaupunkiseudulla, Tampereen, Oulun, Jyväskylän ja Turun talousalueilla
- asuntojen käypä arvo noin 240 milj. euroa, 16 prosenttia SATO-konsernin sijoituskiinteistöjen arvosta

2009	SATO-liiketoiminta	VATRO-liiketoiminta
Milj. euroa		
Liikevaihto	192,6	37,8
Nettovuokratuotto	72,3	21,0
Voitto ennen veroja	25,9	4,3
Bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin	110,1	1,9
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo	1 005,5	237,9
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo	1 265,1	237,9
Vuokra-asunnot, lkm	16 397	5 027
Osaomistusasunnot, lkm	1 345	
Valmistuneet omistusasunnot, lkm	219	

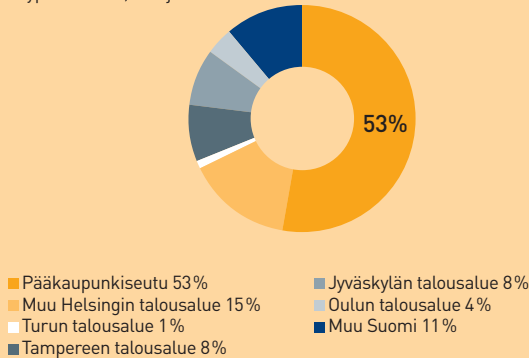
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma (SATO-liiketoiminta) 31.12.2009

Asunto-omaisuus, käypä arvo 1 265,1 milj. €



Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma (VATRO-liiketoiminta) 31.12.2009

Asunto-omaisuus, käypä arvo 237,9 milj. €



Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöistä saatavien vuokratuottojen rinnalla kiinteistöjen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOn liiketoiminnassa. Arvonkehityksen turvaamiseksi SATO keskittää asunto-omaisuutensa alueille, joilla vuokra-asuntokysyntä pitkällä tähtäimellä kasvaa. Sijoituksen arviointiin vaikuttavat alueen kehitysnäkymät, väestöprofiili ja arvioitunut ylläpito- ja korjausmenot.

Asuntojen määrä ja arvo

Suomessa SATOlla oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 762 asuntokohdetta, joissa oli yhteensä 22 769 (22 400) asuntoa. Näistä 21 424 (21 008) oli vuokra-asuntoja ja osaomistusasuntoja 1 345 (1 392). Pietarissa SATOlla oli 31.12.2009 yhteensä 34 asuntoa, joiden kirjanpitoarvo oli yhteensä 24,4 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli yhteensä 1 243,4 (1 163,5) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 503,0 (1 361,3) miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen arvoero kasvoi katsauskaudella 61,8 miljoonaa euroa.

Portfoliot

Sijoitusstrategiansa mukaisesti SATO kehittää asuntokantaansa aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. SATOn sijoituskiinteistöt on jaettu portfolioihin tuotto- ja arvonkehitysodotusten perusteella. Odotuksiin vaikuttavat mm. asunnon sijainti, ikä, laatuluokka sekä mahdolliset käyttö- ja luovutusrajoitukset. Vuosittain tehdään strategiaan tavoitteisiin perustuva suunnitelma portfolioon kohdistuvista toimenpiteistä.

Sijainti

Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee Helsingin seudulla. Loput asunnoista ovat Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa. Ta-

lousalueiden sisällä asunnot sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien ja palvelujen läheisyydessä. Tavoitetoimialueen ulkopuolella olevat asunnot realisoidaan.

Pietarissa sijaitsevat asunnot ovat kaupungin keskustan parhailla paikoilla metroyhteyksien varrella.

Laatuluokat

SATO on kehittänyt vuokra-asunnoilleen laatuluokituksen, jonka tarkoituksena on toisaalta välittää asiakkaalle oikea kuva vuokrattavan asunnon hintalaatusuhteesta, ja toisaalta ohjata korjaustoimintaa. Sijainti, vuokrattavassa asunnossa käytetyt materiaalit ja asunnon kunto vaikuttavat tähtien määrään. Asunnoista pääosa on hyväkuntoisia kolmen ja neljän tähden SATO LaatuKoti -asuntoja. Asiakkaalle annetaan laatutakuu lupauksena siitä, että asunnon kunto ja laatu ovat luokituksen mukaiset.

Ylläpito

Kiinteistöjen isännöinti, huolto ja siivous sekä pääosa asuntotason korjaustoiminnasta hoidetaan kumppanien toimesta. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin. Asuntojen korjaukset kohdistetaan laatuluokituksen mukaiseen laadun ylläpitämiseen ja parantamiseen. Kaikkien SATOn vuokra-asuntojen kunto tarkastetaan määrävälein, tai kun asukas vaihtuu. Tarkastuksen yhteydessä pienet kunnostusta vaativat viat korjataan ja tehdään selvitys suuremmista korjaustarpeista. Vuoden 2009 aikana määräaikauskunnostuksia tehtiin yhteensä noin 6 100 asuntoon.

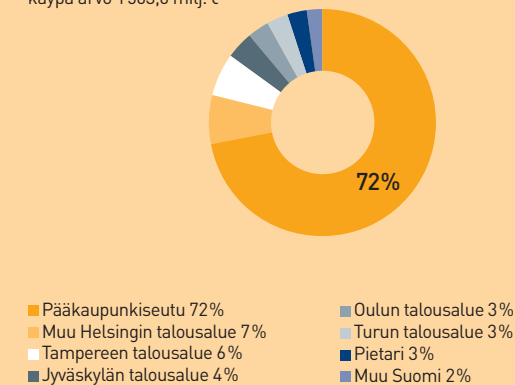
Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee Helsingin seudulla. ”

SATON SIOITUSKIINTEISTÖJEN KÄYVÄT ARVOT PERUSTUVAT:

- kauppa-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä
 - kauppa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat vertailuajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta
- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenoön aravakohteissa

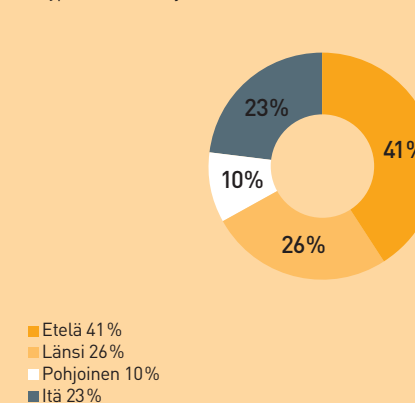
Asunto-omaisuuden alueellinen jakauma 31.12.2009

Asunto-omaisuus yhteensä, käypä arvo 1 503,0 milj. €

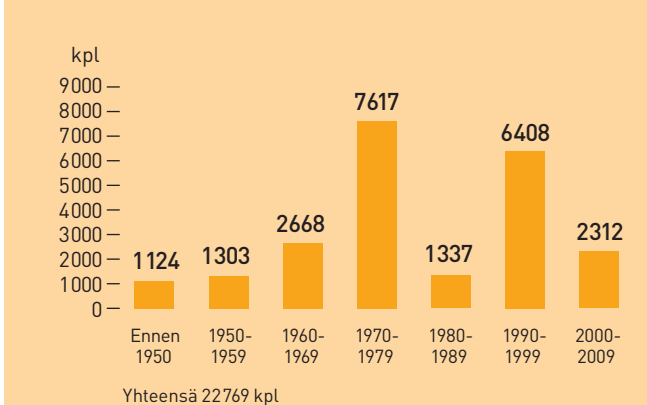


Asunto-omaisuus Helsingissä 31.12.2009

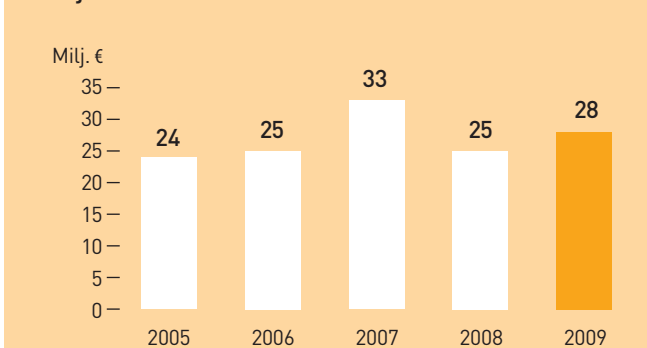
Käypä arvo 641 milj. €



Asuntokanta valmistumisvuosittain 31.12.2009



Korjaustoiminta 2005–2009



Vuokraustoiminta

Vuokraustoiminnalla varmistetaan vakaasti kehittyvä kassavirta. Asuntojen vuokraus hoidetaan pääosin omana toimintana SATO-Asuntopalvelu -toimipisteissä. Vuosittain tehtävien vuokrasopimusten määrä on noin 7 000.

Asiakasvuorovaikutus voimavarana

Jatkuvalla vuoropuhelulla asuntoa etsivien ja SATOn asunnoissa jo asuvien asiakkaiden kanssa syntyy näkemys asumistarpeiden ja kilpailutilanteen kehittymisestä. Asiakaspalautteen avulla asuntotarjontaa ylläpidetään ajanmukaisena ja kysynnän muutoksia vastaavana.

Vuokrat

Voimassa olevat vuokrasopimukset sisältävät sovellettavat vuokrantarkistusperusteet ja vuokria tarkistetaan vuosittain. Vapautuvien asuntojen vuokrat määritetään markkinatilanteen mukaan. Aravalainoitettujen vuokrien määrittelyssä noudatetaan niitä koskevia säännöksiä.

Konsernin keskineliövuokrat olivat vuonna 2009 vuokra-asunnoissa 11,57 (10,87) euroa/m²/kk. Voimassa olevien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrankorotus oli 6,1 (4,5) prosenttia. Vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 6,4 (5,9) prosenttia.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 93,3 (93,1) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-prosentti kirjanpitoarvolle oli 8,0 (8,5) ja käyvälle arvolle 6,6 (7,3).

Vuokrausaste ja vaihtuvuus

Kertomusvuonna SATOn asunnoista tehtiin noin 7 000 uutta vuokrasopimusta, joista SATO-asunnon vaihtoja oli 280.

Asuntojemme vuokrausaste laski tilapäisesti alkuvuonna uusien valmistuvien kohteiden johdosta. Kesästä lähtien vuokrausaste kuitenkin kasvoi. Koko vuodelle laskettu keskimääräinen vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 96,6 (97,8) prosenttia. Uusien asuntojen lisäksi taloudellista vuokrausastetta rasittivat isojen asuntojen kysynnän väheneminen yleisestä taloustilanteesta johtuen.

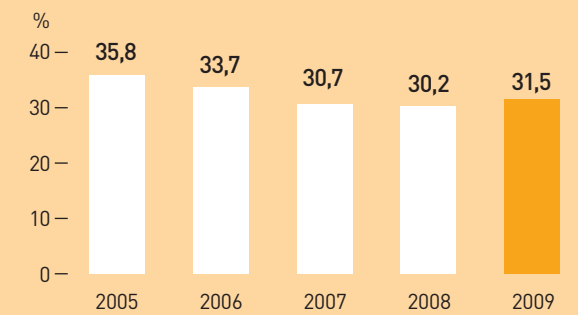
Vuokra-asuntojen vaihtuvuus vuonna 2009 oli 31,5 (30,2) prosenttia.

Pietarin vuokraustoiminta

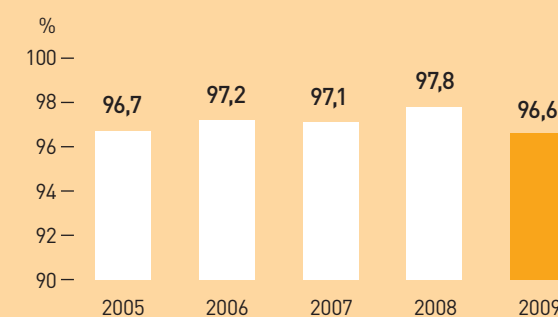
Pietarin vuokraustoiminta käynnistyi syksyllä 2008 ensimmäisten asuntojen valmistuttua. Kertomusvuoden lopulla vuokrattavia asuntoja oli 34 ja vuokrausaste 90,0 prosenttia. SATOn Pietarissa olevien asuntojen keskineliövuokra oli 22,90 euroa/m²/kk.

Vuosittain tehtävien vuokrasopimusten määrä on noin 7 000. ”

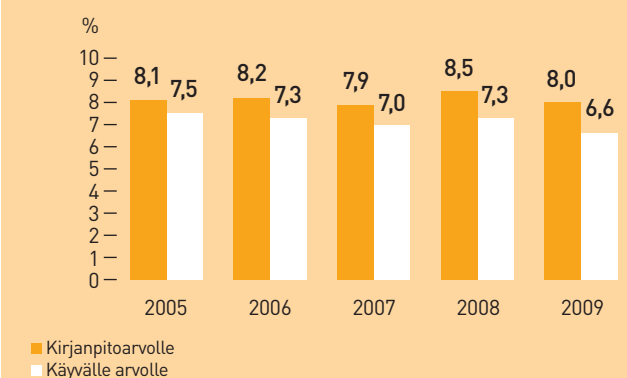
Vaihtuvuus



Taloudellinen vuokrausaste



Nettovuokratuotto



Investoinnit ja realisoinnit

SATO on usean vuoden ajan toteuttanut asuntosijoitustoimintaan kohdistuvaa kasvustrategiaansa. SATO on viime vuosikymmenen aikana investoinut vuokra-asuntoihin yli miljardi euroa. Samanaikaisesti omistuksia on vähennetty alueilla, joissa SATO ei pitkällä tähtäimellä näe kasvulleen edellytyksiä.

Alueellinen kohdentaminen

Asuntojen vuokrattavuus ja asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys varmistetaan keskittymällä Suomessa viiteen suurimpaan kasvukeskukseen. Nämä yhdessä muodostavat noin 30 kuntaa. Muissa kunnissa sijaitsevien asuntojen realisoinnit pyritään saattamaan päätökseen seuraavien kahden vuoden aikana. SATO myy lisäksi kasvukeskuksissa sijaitsevia vuokra-asuntojaan, joihin ei pitkällä tähtäimellä kohdistu kysyntää asunnon sijainnin, koon tai kunnon vuoksi.

Investoinnit kohdistetaan ensisijaisesti vuokra-asuntoihin Helsingin talousalueella. Lisäksi SATO tavoittelee kasvua Pietarin alueella, jossa investoinnit kohdistetaan hyvien liikenneyhteyksien varrella oleville asuinalueille. Taloudellisen epävarmuuden vuoksi SATO ei kertomusvuonna tehnyt Pietarissa uusia investointisitoumuksia, vaan keskittyi vuokrausasteen kasvattamiseen.

Alueellisten painotusten tuloksena asunto-omaisuuden käypä arvo on noussut vuosikymmenen puolivälin noin 962 miljoonasta eurosta noin 1,5 miljardiin euroon, vaikka asuntojen määrä on säilynyt lähes ennallaan. Tunnettuutensa, markkina- ja taloudellisen asemansa ansiosta SATOn mahdollisuudet jatkaa kasvua ovat hyvät.

Hankinnat vuonna 2009

Kertomusvuonna konsernin bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin olivat yhteensä 112,0 (133,3) miljoonaa

euroa. Investoinneilla hankittiin yhteensä 983 (628) vuokra-asuntoa, joista 892 oli kokonaisina vuokratiloina hankituissa kohteissa ja 91 yksittäisiä asuntoja. Investoinnit painoutuivat SATO-liiketoimintaan.

Merkittävimmät investoinnit olivat Eläke-Fennialta hankitut 195 ja Kirkon keskusrahastolta hankitut 570 Espoossa ja Vantaalla sijaitsevaa asuntoa. Sitovia hankintasopimuksia uusista investoinneista oli lisäksi yhteensä 3,7 miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 341 (21) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa, joista 229 toteutetaan välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla ja Oulussa.

Pietariin vuoden 2009 loppuun mennessä tehtyjen investointien arvo on yhteensä 46,7 (39,0) miljoonaa euroa. Lisäksi oli sitovia hankintasopimuksia 2,9 (8,4) miljoonan euron arvosta. Kohteissa on yhteensä 72 asuntoa. Kaikki hankitut asunnot sijaitsevat keskustan arvostetuilla alueilla metroasemien läheisyydessä.

Realisoinnit vuonna 2009

Konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 614 (584) vuokra-asuntoa ja realisointien arvo oli yhteensä 28,5 (25,0) miljoonaa euroa. Merkittävimmät kaupat teh-

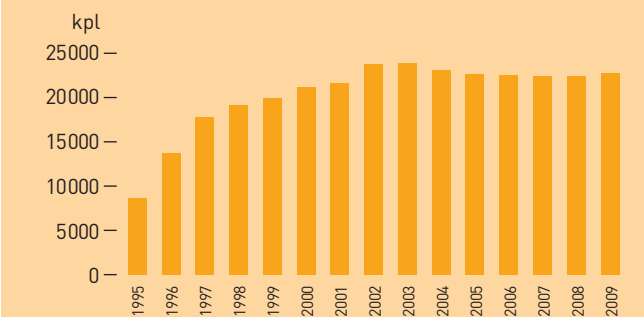
tiin kesäkuussa, kun SATO myi yhteensä 175 asuntoa Punkaharjulta, Iisalmesta, Kouvolasta ja Nastolasta. Kertomusvuoden aikana myytiin lisäksi 224 SATOn Kuopiossa sijaitsevaa vuokra-asuntoa. Kertomusvuoden lopulla SATOlla oli sijoituskiinteistöjä 36 kunnassa.

Tonttimyyntit ja muut realisoinnit olivat yhteensä 5,9 (2,5) miljoonaa euroa.

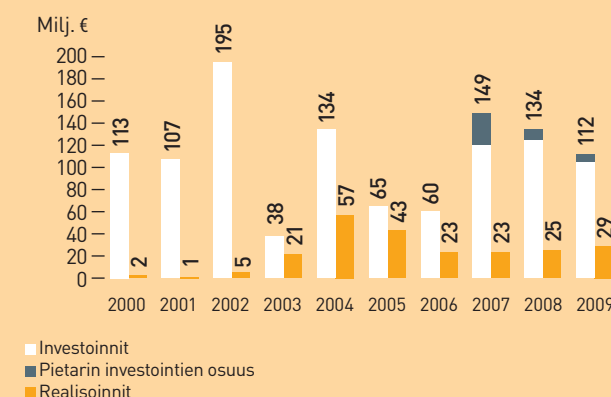
Myyntivoittoja syntyi yhteensä 17,2 (12,0) miljoonaa euroa.

Asuntojen käypä arvo on noussut vuosikymmenen puolivälin 962 miljoonasta eurosta noin 1,5 miljardiin euroon. ”

Asuntokannan kehitys 1995–2009

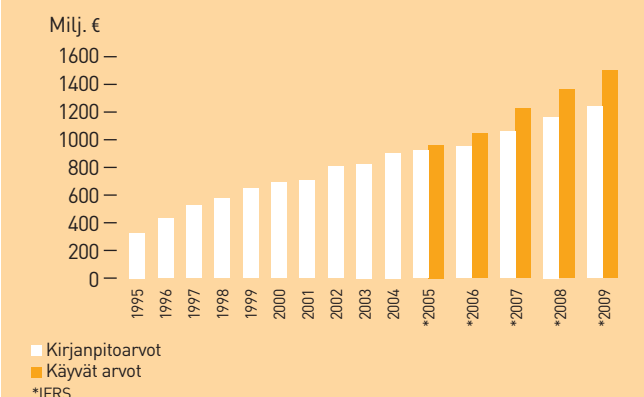


Investoinnit ja realisoinnit 2000–2009



Asuntokannan kehitys

Kirjanpitoarvot 1995–2009 ja käyvät arvot 2005–2009



Kiinteistökehitys

Kiinteistökehittämisellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille ja myytävien omistusasuntojen rakennuttamiselle. Tonttihakinnat kohdistetaan Suomen viiteen suurimpaan kasvukeskukseen.

Tonttivaranto

Vuoden 2009 lopussa SATOlla oli omistuksessaan asuntotuotantoon kaavoitettua tonttivarantoa noin 215 000 kerrosneliometriä kirjanpitoarvoltaan 78,3 (69,6) miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarauksiin ja esisopimuksiin perustuvaa asuntorakennusoikeutta oli noin 107 000 kerrosneliometriä ja kaavakehityskohteissa noin 59 000 kerrosneliometriä. Esisopimusten ja kaavatavoitteiden toteutuessa nämä yhdessä mahdollistavat runsaan 4 500 asunnon rakentamisen.

Tonttihakinnat vuonna 2009

Kertomusvuonna tontteja hankittiin noin 7,2 (6,0) miljoonalla eurolla. Nämä mahdollistavat yhteensä runsaan 200 asunnon rakentamisen.

Helsingin kaupunki varasi SATOlle Kalasataman alueelta ja Pakilasta yhteensä 11 950 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Turun Kupittaaan kaavakehityksen tuloksena entiseen teollisuuskortteliin vahvistettiin SATOlle 17 800 kerrosneliometriä asuntorakennusoikeutta.

Tonttivarannon käyttö vuonna 2009

Konsernin rakennusoikeudesta käytettiin toteutuskoh-teissa noin 8 600 kerrosneliometriä. Tuotantoon siirty-neiden ja myytyjen omistustonttien arvo oli yhteensä noin 2,3 (2,2) miljoonaa euroa.

Asuntotuotanto

Kertomusvuonna valmistui 382 (567) SATOn rakennut-tamaa asuntoa, joista 37 (38) oli konsernin omistukseen valmistuneita vuokra-asuntoja, 219 (486) omistusasunto-ja ja 126 (43) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa.

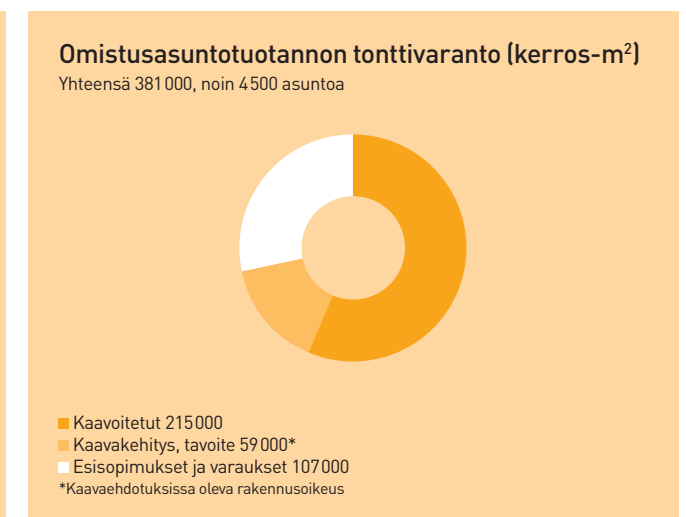
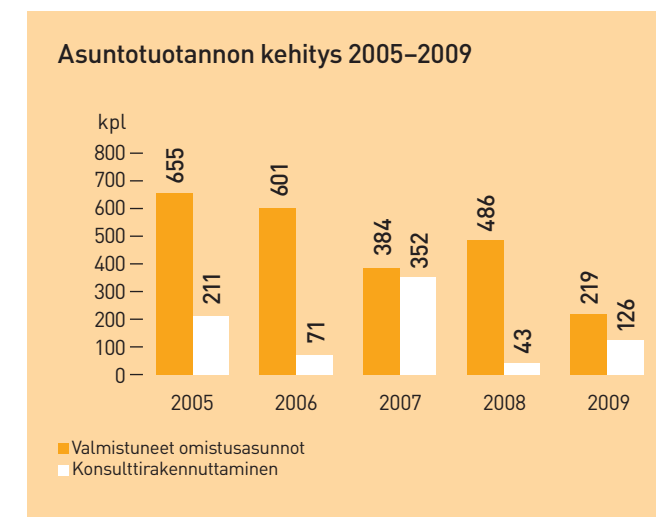
Rakenteilla oli 31.12.2009 yhteensä 176 (345) asun-toa, joista 155 (37) oli konsernin sijoitusasuntoja ja 21 (216) myytäviä omistusasuntoja.

Markkinatilanteesta johtuen kertomusvuoden aikana käynnistettiin vain yksi Oulussa sijaitseva omistus-asuntokohde.

Omistusasuntojen myynti

Vuonna 2009 myytiin yhteensä 183 (220) omistusasun-toa arvoltaan 40,7 (53,9) miljoonaa euroa. Kertomus-vuoden lopussa valmiita omistusasuntoja oli myymättä 18 (63) ja rakenteilla olevia 11 (147) hankinta-arvoltaan yhteensä 6,4 (53,6) miljoonaa euroa.

Tonttivaranto mahdollistaa runsaan 4 500 asunnon raken-tamisen. ”



Asiakkuus

SATOn vuokra-asunnoissa on noin 38 000 asukasta, joiden asumisviihtyvyydestä SATO vastaa yhdessä kiinteistöjä hoitavien kumppaneiden kanssa. Asiakkuuksista huolehtiminen on toiminnassamme keskeistä ja panostamme asuntojemme laadun, asiakkaan kokeman palvelun ja asumisyhteisön jatkuvaan parantamiseen.

Tyytyväiset asiakkaat

Tyytyväiset asiakkaat edistävät SATOn menestystä. Kertomusvuonna tyytyväisyys SATOon vuokranantajana oli jo erittäin hyvällä tasolla 3,9 (asteikko 1–5). Pyrimme jatkuvasti parantamaan asiakkaan palvelukokemusta. Tähän tarkoitukseen keräämme säännöllisesti palautetta vuokra-asukkailta ja omistusasunnon ostaneilta kohdistaaksemme kehityspanokset asiakkaille arvoa tuottaviin toimintoihin. Kertomusvuonna panostettiin erityisesti kiinteistöjen huoltoon ja isännöintiin liittyviin palveluihin, ja palaute näiden parantumisesta oli myönteistä. Erityisen ylpeitä olemme siitä, että 93 prosenttia asiakkaistamme voisi suositella SATOa.

Joustavaa palvelua ja asiakasetuja

Tarjoamme asiakkaillemme joustavia etuja, mm. ainoana vuokranantajana kaksi vaihtoehtoista vuokramaksupäivää. Internetpalvelussamme asukkaat voivat löytää keskenään vaihdettavat kodit, ja pitkäaikaisilla asiakkailla on mahdollisuus käyttää asunnon vaihtajan etua. Viiden tähden asunnoissa tarjoamme myös kalustupalvelun.

SATO on neuvotellut yhteistyöyritysten kanssa etuja näiden palveluja ostaville SATOn asiakkaille. Esimerkkejä tällaisista ovat edut nimetyistä sisustusliikkeistä, laajakaistaliittymistä, siivouspalvelusta ja muuttopalveluista.

Asiakaslehti

SATO jakaa asukkailleen neljä kertaa vuodessa ilmestyvän Kotona-lehden. Kertomusvuonna uudistettu lehti jakaa tietoa asumiseen liittyvistä aiheista, asukastoiminnasta, SATOn tapahtumista ja asiakaseduista. Lehti-uudistus sai myönteisen palautteen niin asukkailta kuin asiantuntijoiltakin. Marraskuussa lehti palkittiin vuoden parhaana asiakas-, sidosryhmä- ja järjestölehtenä Viestin ammattilaiset ProComin Lehtipäivässä.

Vuorovaikutuksen teemavuosi

Asukasysteistyön teemana oli vuorovaikutus. Vuoden aikana uusittiin sato.fi-sivusto, johon lisättiin asiointimahdollisuuksia. SATOn kaikille asuntokohteille luotiin oman talon sivut, joihin on koottu keskeiset taloon liittyvät tiedot ja kontaktit. Uutena palveluna asukkailla on mahdollisuus tehdä avain- ja autopaikkavarauksia, jättää vikailmoituksia tai antaa palautetta sähköisellä yhteydenottolomakkeella. Palveluun on liitetty mukaan kaikki keskeiset talon ylläpitoon liittyvät yhteistyökumppanit.

SATOn järjestämiin asiakastapahtumiin osallistui vuoden aikana noin 5 300 asukasta. Suosituimmat tapahtumat olivat Helsingissä järjestetyt sirkusnäytökset sekä Turussa, Tampereella, Oulussa ja Jyväskylässä olleet elokuvaillat.

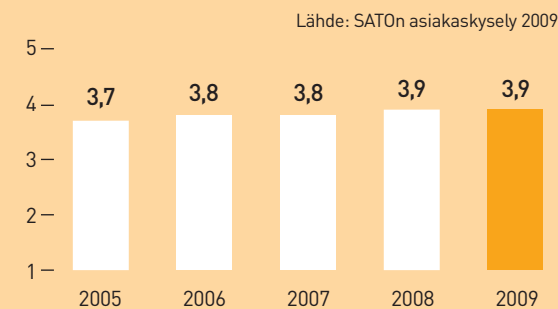
Vuoden 2010 asukasteemaksi valittiin hyvinvointi.

Erityisen ylpeitä olemme siitä, että 93 prosenttia asiakkaistamme voisi suositella SATOa. ”

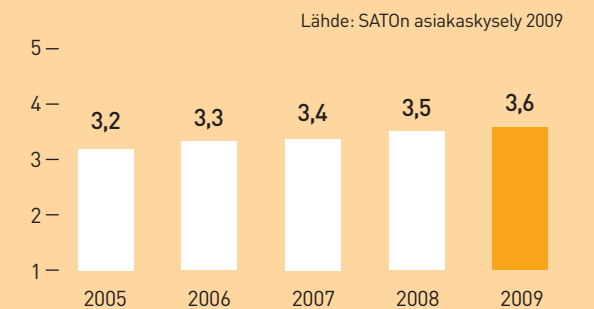
Vuoden asiakas

Marraskuussa valittiin vuoden asiakkaaksi Helinä Jonaesson, joka on asunut SATOn omistamassa asunnossa Espoon Soukassa 32 vuotta. Palkinto myönnettiin ansioista asumisviihtyvyyden ja hyvän naapuruuden edistämiseksi.

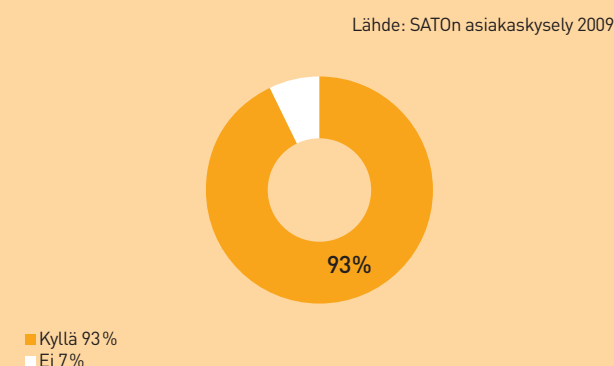
Tyytyväisyys SATOon vuokranantajana



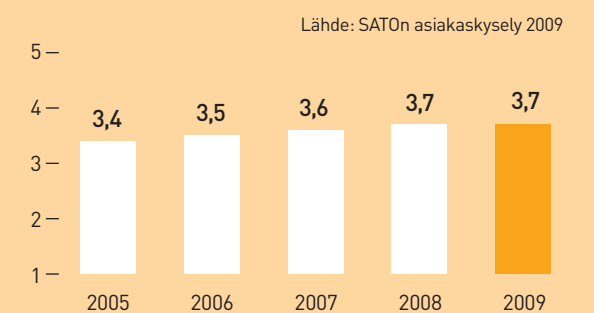
Tyytyväisyys kiinteistöjen huoltoon ja isännöintiin liittyviin palveluihin



Asiakkaat voisivat suositella SATOa



Vuokra-asukkaiden kokonaistyytyväisyys



Henkilöstö

SATO on haluttu työpaikka kiinteistö- ja rakennuttamisalan ammattilaisille sekä taloushallinnon ja asiakaspalvelun osaaville työntekijöille. SATO tarjoaa työntekijöilleen kilpailukykyisen palkan, hyvät työolosuhteet ja mahdollisuuksia ammatilliseen kehittymiseen. Arvostamme yhteistyökykyistä, oma-aloitteista ja aktiivista toimintatapaa, josta myös palkitaan henkilöstöä mm. jakamalla vuosittain ’Vuoden satolainen’ -kunniakirja sekä arvomainintoja.

Henkilöstötoiminta

Henkilöstötoiminta painottui kertomusvuonna osaamisen, johtamisen ja työhyvinvoinnin kehittämiseen. Tärkeimpien kehittämisalueiden tunnistamiseksi toteutetaan vuosittain henkilöstökysely. Kertomusvuonna SATOn kysely ja tulosten analysointitapa uusittiin. Samalla otettiin käyttöön työhyvinvointia ja sen kehittymistä seuraavaa mittari, SATO-henkilöstöbarometri.

Osaamisen kehittäminen

Henkilöstön koulutusmahdollisuuksia SATOssa tuetaan sekä henkilökohtaisella tasolla että ryhmäkoulutusten muodossa. Ryhmäkoulutusta järjestettiin kertomusvuonna mm. asiakaspalvelu-, kieli- ja ATK-taitojen kehittämiseksi. Lisäksi satolaiset osallistuivat vuosittain järjestettävälle SATO-päiville työstämään ajankohtaisia asioita.

Organisaation osaamista ja toimintakykyä vahvistettiin osallistamalla suuri osa henkilöstöä SATOn ydinprosessien kuvaamiseen. Työtä jatketaan vuoden 2010 aikana.

Osaamisen laajentamiseksi urakiertomahdollisuuksia talon sisällä pyritään lisäämään.

Esimiestyön tukeminen

Taitavalla esimiestoiminnalla varmistetaan SATOn tavoitteiden toteutuminen. Esimiestyön tukemiseksi

lisättiin ylimmän johdon ja tulosityksikköjen johdon säännöllisiä toiminnan suunnitteluun liittyviä kokouksia sekä päivitettiin koko henkilöstön tehtäväkuvaukset.

Terveiden edistäminen

Joka toinen vuosi tehtävän, terveydentilaa mittaavan kyselyn tulosten perusteella aloitettiin niska-hartia-oireista kärsiville oma ryhmäliikunta. Kertomusvuoden aikana tehtiin myös useita työpaikkaselvityskäyntejä ja henkilökohtaisia ergonomiaselvityksiä yhdessä työterveyshuollon kanssa.

Vuonna 2009 henkilöstön liikunta- ja virkistystoimintaa tuettiin tarjoamalla monipuolisia liikunta- ja kulttuuriharrastusmahdollisuuksia sekä lisäämällä liikuntaseteleiden määrää. Liikunta- ja virkistyskerhon toiminta jatkui aktiivisena ja innostavana.

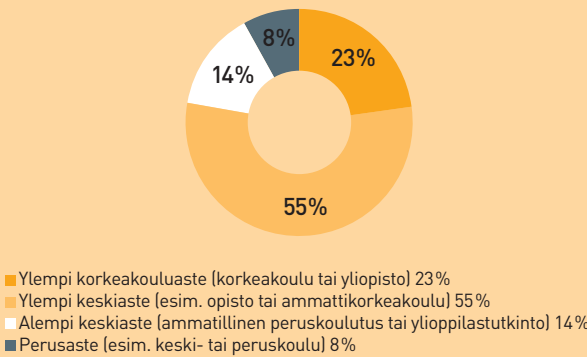
Henkilöstön keski-ikä oli 46 (46) vuotta. Sairauspoissaoloja oli kertomusvuonna 4,6 (5,8) päivää henkilöä kohden.

Työelämään siirtyvien nuorten tukeminen

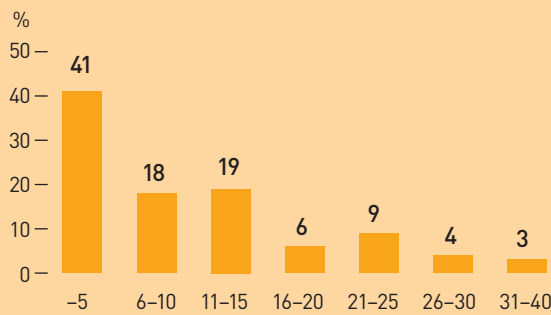
SATO aloitti yhteistyön, jonka tavoitteena on saattaa yhteen opiskelijoita ja työelämän edustajia sekä mahdollistaa yhteinen keskustelu työelämästä ja opiskelijoiden odotuksista työntekijöille. SATO järjesti opiskelijaryhmälle ja yritysten edustajille yhteistyöaamupäivän marraskuussa 2009.

Henkilöstön koulutusmahdollisuuksia SATOssa tuetaan sekä henkilökohtaisella tasolla että ryhmäkoulutusten muodossa.”

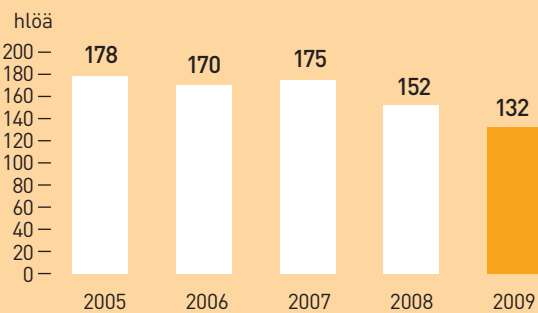
Henkilöstön koulutusaste 31.12.2009



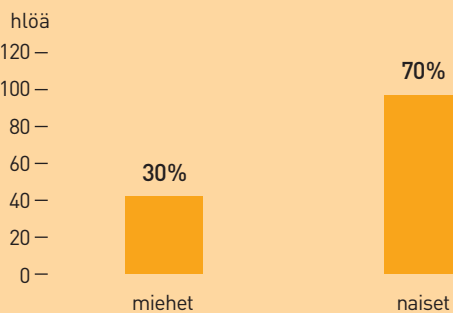
Henkilöstön palvelusvuodet 31.12.2009



Henkilöstö vuoden lopussa 2005–2009



Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2009



Kehitystoiminta

Tulevaisuuden menestystekijöinä ovat oikeanlainen asuntotarjonta, asiakkaan palvelukokemus ja tehokas toiminta. Näissä SATO pyrkii lisäämään kilpailukykyään, mikä edellyttää yrityksen ja sen kumppaneiden toiminnan sekä koko toimialan jatkuvaa kehittämistä.

Asiakaspalvelun ja prosessien kehittäminen

SATO haluaa erottautua asiakkuuden eri vaiheissa tarjottavalla palvelulla. Asiakaskokemuksen onnistumiseen vaikuttaa koko palveluverkoston toiminta ja eri osapuolien välinen tiedonkulku. Kertomusvuoden aikana SATO on jatkanut prosessien kehittämistä henkilöstön ja yhdessä tärkeimpien yhteistyökumppanien kanssa.

Myös toimintaa tukevia tietojärjestelmiä on uudistettu. Kertomusvuonna mm. otettiin käyttöön uusi asiakastietojärjestelmä, joka mahdollistaa vuokraustoiminnan nopeuttamisen ja palvelun parantamisen. Kesäkuussa avattiin uudistettu internetpalvelu, jolla lisättiin SATO-asunnossa asuvien palvelua.

Toimialan kehittäminen

SATO on kertomusvuonna ollut viemässä toimialaansa eteenpäin mm. osallistumalla alan järjestöjen työskentelyyn, tukemalla tutkimustoimintaa sekä opinnäytetöin.

SATO on jäsenenä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI:ssa, jossa sillä on edustajat hallituksessa, Asunnot-johtoryhmässä ja kolmessa toimikunnassa. Lisäksi SATO on edustettuna Kiinteistö- ja rakentamisfoorumin neuvottelukunnassa.

SATO on Helsingin seudun kauppakamarin jäsen ja sillä on edustus valtuuskunnassa ja hallituksessa, asunto- ja aluevaliokunnassa sekä Helsingin kaupungin elinkeinoneuvottelukunnassa. Lisäksi SATO kuuluu Palvelualojen Toimialaliitto ry:een, Suomalais-Venäläi-

seen kauppakamariin sekä useisiin asuntoalan ja vanhustyön järjestöihin. Näistä merkittävimmät ovat Suomen Asuntoliitto ry, Asuntoreformiyhdistys ry, SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry sekä Vanhusten palvelutaloyhdistys ry.

Tutkimushankkeet

Vuonna 2009 panostettiin aiempaa enemmän opinnäytetöiden ohjaamiseen. Loppuotöissä käsiteltiin laajasti asiakastytyväisyyden lisäämisen keinoja. Alan järjestöjen tutkimushankkeista SATO on osallistunut mm. hankintatoimen kehittämistyöhön ja kestävästä rakentamisen prosesseja koskevaan tutkimukseen.

Kannustustoimintaa

SATO haluaa tunnustuksella kannustaa nuoria muotoilijoita edistämään hyvään asumiseen liittyviä luovia ratkaisuja. Kertomusvuonna palkittiin Taideteollisessa korkeakoulussa valmistuneen taiteen maisterin lopputyö 'Pihapalapeli - osallistuva muotoilu julkisessa tilassa'. Teoksen kerrostaloasukkaita ja korttelipihoja yhdistävä ajatusmaailma kohtaa SATO:n pyrkimykset parantaa asukastytyväisyyttä muun muassa panostamalla pihojen viihtyisyyteen ja lisäämällä asukkaiden yhteistyötä.

Vuoden 2009 yhteistyökumppaniksi valittiin Energiakolmio Oy ansioon kehittämissyhteistyö SATO:n kanssa energiatehokkaan asumisen edistämiseksi.

Vuonna 2010 kehitystoiminnan painopisteiksi on valittu edelleen asiakkuuden hallinta, senioriasuminen ja energiatehokkuuden lisääminen.

Kehityskohteet 2010

Vuonna 2010 kehitystoiminnan painopisteiksi on valittu edelleen asiakkuuden hallinta, senioriasuminen ja energiatehokkuuden lisääminen.

SATO – ASUNTOALAN EDELLÄKÄVIJÄ

Perustettu sodan jälkeisen jälleenrakentamisen nopeuttamiseksi			
Auerakennuttamisen käynnistäjä	Uusien asumisratkaisujen kehittäjä Asumisoikeusasunnot Osaomistusasunnot Senioriasunnot sisältäen kodinhoito- ja hoivapalvelua	Ammattimaisen asentosijoitustoiminnan käynnistäjä Suomessa ja Pietarissa	Asiakkaan vaikutusmahdollisuuksien kasvattaja asunnon suunnittelussa SATO PlusKoti-palvelun kehittäjä
Vuokra-asuntojen laatuluokituksen kehittäjä	Asuntojen laatutakuun lanseeraaja	Monipuolisen internetpalvelun kehittäjä	Aktiivinen kumppanuusverkoston rakentaja

Hallitus

Juha Laaksonen
s. 1952, ekonomi
talousjohtaja, Fortum Oyj
hallituksessa vuodesta 2007
hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007
riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Fortum Oyj: talousjohtaja 2000–, Fortum Oyj: yrityskaupoista vastaava johtaja ja öljy- ja kaasutoimialan talous- ja suunnittelujohtaja 1999–2000, Neste Oyj: talousjohtaja 1998, corporate controller 1997–1998, Chemicals-toimialan talous- ja suunnittelujohtaja 1994–1997, Neste Oy: eri asiantuntija- ja päällikkötehtävät 1979–1993

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Kemira Oyj: hallituksen jäsen, Teollisuuden Voima Oy: hallituksen jäsen, Kemijoki Oy:n hallintoneuvoston jäsen. Useiden Fortum-konserniin kuuluvien yritysten hallituksen puheenjohtaja tai jäsen, Fortumin taidesäätiön hallituksen puheenjohtaja

Esko Torsti
s. 1964, valtiotieteiden lisensiaatti, kansantaloustiede johtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen hallituksessa vuodesta 2006
riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: johtaja 2006–, Pohjola-Yhtymä Oyj: sijoitusjohtaja 2005–2006, Pohjola Omaisuudenhoito Oy: toimitusjohtaja 2003–2005, Pohjola-Yhtymä Oyj: sijoitusjohtaja 2001–2003, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: korkosijoitusjohtaja 1998–2001, Skandinaviska Enskilda Banken, Suomi: pääekonomisti 1996–1998, Pankkiiriliike Protos: ekonomisti 1994–1996, Elinkeinoelämän Tutkimuslaitos: 1985–1994

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Tornator Oy: hallituksen jäsen, Keskuskauppakamari: kiinteistöarviointilautakunnan jäsen

Jorma Kuokkanen
s. 1953, varatuomari, oikeustieteen kandidaatti ja kauppatieteiden maisteri
sijoitusjohtaja, Varma hallituksessa vuodesta 2005
riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma: sijoitusjohtaja 1998–, vuodesta 1981 erilaisissa sijoitustoiminnan tehtävissä Sampo Oyj:ssä, Eläke-Sammossa ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmassa

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
NV Kiinteistösijoitus Oy: hallituksen jäsen

Raimo Lind
s. 1953, kauppatieteiden maisteri
varatoimitusjohtaja, talous- ja rahoitusjohtaja, Wärtsilä Oyj Abp hallituksessa vuodesta 2001
hallituksen varapuheenjohtaja 9/2007 alkaen
riippumaton yhtiöstä ja sen merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Wärtsilä Oyj Abp: talous- ja rahoitusjohtaja 1998–, varatoimitusjohtaja 2005–, Tamrock Oy: talous- ja rahoitusjohtaja, Huoltoliiketoiminta-alueen johtaja, Coal-liiketoiminta-alueen johtaja 1992–1998, Scantrailer Ajoneuvoteollisuus Oy: toimitusjohtaja 1990–1991, Oy Wärtsilä Ab: talous- ja tulostuutehtävät 1976–1989

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
Useiden Wärtsilä-konserniin kuuluvien yhtiöiden hallituksen jäsen, Elisa Oyj: hallituksen jäsen 2009–

Timo Hukka
s. 1952, ekonomi
sijoitusjohtaja, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi hallituksessa vuodesta 2008
riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi: toimitusjohtajan sijainen 2008–
sijoitusjohtaja 2003–, vakuutuslalla vuodesta 1979 erilaisissa yritysrahoituksen ja sijoitustoiminnan asiantuntija-, päällikkö- ja johtotehtävissä

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
OP-Henkivakuutus Oy: hallituksen jäsen, Valtion eläkerahaston sijoitusneuvottelukunnan jäsen, Finsilva Oy: hallituksen jäsen, Aberdeen Property Investors Finland Oy: hallituksen jäsen, Henkivakuutusyhtiö Retro: sijoitustoimikunnan jäsen

Asko Salminen
s. 1947, insinööri, KJs, rakennusneuvos
toimitusjohtaja, Asko Salminen Consulting Oy hallituksessa vuodesta 2007
SATOn osakeomistus: 20 000 kpl
riippumaton yhtiöstä, ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:
Asko Salminen Consulting Oy:n toimitusjohtaja 9/2008 –, Kiinteistö-Tapiola Oy:n toimitusjohtaja 2007–8/2008, Tapiola-yhtiöt: kiinteistöyksikön johtaja 1989–2006, sijoitustoimen ylimmän johdon apulaisjohtaja 1988–1989, rakennuttamisosaston osastopäällikkö 1984–1988, Pohjola-yhtymä: rakennuspäällikkö 1981–1983, projektipäällikkö 1975–1981, Rakennuskunta Haka: projekti-insinööri 1973–1975

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:
A-Insinöörit Oy: hallituksen jäsen



Juha Laaksonen



Raimo Lind



Esko Torsti



Timo Hukka



Jorma Kuokkanen



Asko Salminen

Johtoryhmä

Erkka Valkila
s. 1953, insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus:
Polar-yhtymä Oyj/Polar Kiinteistöt Oyj: toimitusjohtaja 1999–2003, johtaja, vastuualueena kiinteistöliiketoiminta 1993–1998, Ferenda Oy: toimitusjohtaja 1991–1993, Kiinteistösolar Oy: toimitusjohtaja 1988–1991

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, KTI Kiinteistötieto Oy: hallituksen puheenjohtaja, Suomen Talokeskus Oy: hallituksen jäsen, HYY-Yhtymä: hallituksen jäsen, Suomen Asuntomessut: hallintoneuvoston jäsen, Helsingin seudun kauppakamari ry: hallituksen varapuheenjohtaja, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n hallituksen varapuheenjohtaja, Asuntoreformiyhdistys ry: hallituksen varapuheenjohtaja, SFHP Suomi-Finland Housing and Planning ry: hallituksen jäsen, Habinvest Oy: hallituksen puheenjohtaja

SATOn osakeomistus:
suora osakeomistus 165 500 kpl, välillinen osakeomistus Habinvest Oy:n kautta 180 000 kpl

Esa Neuvonen
s. 1967, kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 2009

Keskeinen työkokemus:
TeliaSonera: Johtaja, yrityspalveluiden talous ja liiketoiminnan kehitys 2007–2008, Talousjohtaja, Suomen maayhtiö 2005–2006, Johtaja, Suomen maayhtiön talous ja hallinto 2003–2005, Sonera Corporation: Johtaja, matkaviestin divisioonan talous ja hallinto 2002, Quam GmbH: Johtaja, 2001, Sonera Corporation: Johtaja, matkaviestin divisioonan talous 1998–2000, Business Controller, matkaviestin palvelut 1997, Helsingin Energia: Päällikkö, talous-osasto 1993–1996

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen

Tuula Entelä
s. 1955, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti
liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta/Helsingin seutu ja Pietari toimitusjohtajan sijainen
satolainen vuodesta 1981

Keskeinen työkokemus:
Polar-konserni: hallintojohtaja kiinteistöliiketoiminnassa 1992–1994, SATO-konserni: johtaja asuntorakennuttamisessa 1989–1992, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK: kiinteistölakimies 1987–1989, SATO-konserni: rakennuttaja-asiamies 1981–1986

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Sponda Oyj: hallituksen jäsen, Helsingin Osuuskauppa Elanto: hallituksen varapuheenjohtaja, Helsingin Diakonissalaitoksen säätiön Diakoniapalveluiden ja kehittämispalveluiden johtokunnan jäsen, Asuntoliitto ry: hallituksen jäsen, Asunto-, toimitila- ja rakennuttaja liitto RAKLI ry: Asunnot-johtoryhmän jäsen, Habinvest Oy: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus:
suora osakeomistus 58 500 kpl, välillinen osakeomistus Habinvest Oy:n kautta 90 000 kpl

Monica Aro
s. 1954, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti, MBA
markkinointi- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990

Keskeinen työkokemus:
SATO-konserni: markkinointijohtaja 2002–2003, johtaja kiinteistösijointustoiminnossa 1998–2002, rakennuttamistoiminnossa projektipäällikkö 1998, rakennuttaja-asiamies 1990–1997

Keskeiset samanaikaiset luottamustehtävät:
Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen, Habinvest Oy: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus:
suora osakeomistus 7 000 kpl, välillinen osakeomistus Habinvest Oy:n kautta 35 000 kpl

Pasi Suutari
s. 1969, diplomi-insinööri
liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta/alueet
satolainen vuodesta 2010

Keskeinen työkokemus:
YIT-Rakennus Oy: liiketoiminnan kehitysjohtaja 2008–1/2010, liiketoimintaryhmän johtaja 2004–2008, aluejohtaja 2001–2004, projekti-insinööri, projektipäällikkö, rakennuttajapäällikkö 1995–2001, YIT-Yhtymä Oy: työmaainsinööri 1994–1995



Erkka Valkila



Tuula Entelä



Esa Neuvonen



Monica Aro



Pasi Suutari

Hallituksen toimintakertomus

1.1.–31.12.2009

Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin liikevaihto oli 230,4 miljoonaa euroa (290,4 miljoo- naa euroa vuonna 2008), josta SATO-liiketoiminnan liikevaihto oli 192,6 (252,7) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan liikevaihto 37,8 (37,7) miljoonaa euroa. Liikevaihdesta vuokra- tuottoja oli 168,6 (158,8) miljoonaa euroa.

Konsernin liikevoitto oli 70,8 (74,3) miljoonaa euroa. Konsernin tulos ennen veroja oli 30,2 (31,5) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoja 17,2 (12,0) miljoonaa euroa. Tulosta heikentää Helsingin Arabian- rantaan rakennetun omistusasuntokohteen tappiollisuus. Lisäksi tulosta heikentää korkosuojausten markkina-arvon muutos -1,9 (-4,5) miljoonaa euroa. SATO-liiketoiminnan osuus tuloksesta ennen veroja oli 25,9 (29,3) miljoonaa euroa ja VATRO-liiketoiminnan 4,3 (2,2) miljoonaa euroa.

Vuoden 2009 alusta SATO muutti uudisasuntojen myynnin tuloutustapaa valmiasasteen mukaisesta tuloutuksesta uuden IFRIC 15 -tulkinnan mukaiseksi. Rakentamisen aikana myydyt asunnot tuloutetaan kohteen valmistumishetkellä ja valmiit asunnot myyntihetkellä. Tuloutustavan muutos kasvattaa 3,0 miljoonalla eurolla tilikauden 2008 tilinpäätöksen mukaista tulosta. Muutoksen jälkeen tilikauden 2008 vertailukelpoinen tulos ennen veroja oli 31,5 miljoonaa euroa.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 10,7 (11,5) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,6 (6,3) prosenttia. Oman pääoman tuotto ilman yleishyödyllistä VATRO-liiketoimintaa oli 8,7 (10,1) prosenttia.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2009 oli 1 418,0 (1 389,6) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 243,4 (1 163,5) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 503,0 (1 361,3) miljoo- naa euroa. Konsernin korollinen vieras pääoma oli 1 071,5 (1 057,1) miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste tilikau- den päättyessä oli 15,7 (14,8) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 24,8 (22,3) prosenttia. Omavaraisuus- aste ilman yleishyödyllistä VATRO-liiketoimintaa sijoituskiin- teistöjen käyvin arvoin laskettuna oli 28,2 (26,3) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 33,4 (46,8) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 071,5 (1 057,1) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 665,8 (660,3) miljoonaa euroa, korkotukilainojen määrä 97,4 (100,2) miljoonaa euroa ja aravalainojen määrä 212,1 (232,8) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 96,2 (63,8) miljoonan euron velkaosuu- det. Vuonna 2009 lyhytaikaisten lainojen määrää pienennettiin 30 miljoonalla eurolla. Tämä saavutettiin vaihto-omaisuudessa olevien omistusasuntojen myyntitoiminnalla ja konvertoimalla osa lyhytaikaisista luotoista pitkäaikaisiksi lainoiksi.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päät- tyessä 415,4 (372,3) miljoonaa euroa suojattuna koronvaihto- sopimuksin ja optioilla, mikä vastaa 68 (60) prosenttia mark- kinaehtoisesta korkopositioista. Suojausten keskimaturiteetti oli 37 (37) kuukautta. Tilikaudella suojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -1,5 (-9,3) miljoonaa euroa ja tulokseen -1,9 (-4,5) miljoonaa euroa.

Konserni- ja liiketoimintarakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kerto- musvuoden lopulla yhteensä 6 (6) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä.

SATOn toiminnan painopiste on asuntosijoitustoiminnassa. Toimintamallin ja organisaatorakenteen muutoksella vähen- nettiin yhtiön riippuvuutta omistusasuntotuotannon suhdanne- vaihteluista.

Raportoitavat liiketoimintasegmentit ovat SATO-liiketoimin- ta ja VATRO-liiketoiminta. SATO-liiketoiminta sisältää rajoi- tuksista vapaat ja lyhyemmän rajoitusajan omaavat sijoitus- asunnot sekä omistusasuntotuotannon. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat sijoitusasunnot, joilla on pidemmät rajoitusajat.

Sijoituskiinteistöt

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2009 yhteensä 22 769 (22 400) asuntoa. Asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 243,4 (1 163,5) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 503,0 (1 361,3) miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen positiivinen arvoero oli 259,6 (197,8) miljoonaa euroa ja kasvoi katsauskaudella 61,8 (33,5) miljoonaa euroa. Arvoeron kasvu johtuu asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksestä sekä kohteiden aravarajoitus- ten päättymisestä. Kirjanpidossaan SATO soveltaa sijoituskiin- teistöihin hankintamenomallia. Sijoituskiinteistöjen arvoeron muutosta ei viedä tuloslaskelmaan, vaan esitetään liitetietona.

Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 112,2 (134,0) miljoonaa euroa.

Vuoden 2009 aikana hankittiin yhteensä 983 (628) asuntoa, joista uudisasuntoja oli 75 (84). Asuntoinvestoinneista johtuva taseen lisäys oli yhteensä 112,0 (133,3) miljoonaa euroa. Lisäksi 31.12.2009 sitovia hankintasopimuksia oli 6,6 (29,4) miljoonan euron arvosta.

Kertomusvuoden lopussa Suomessa oli rakenteilla 341 (21) konsernin omaan omistukseen tulevaa vuokra-asuntoa, joista 229 toteutetaan välimallin mukaisella korkotukirahoituksella pääkaupunkiseudulla ja Oulussa.

Asuntokannan korjaamiseen ja asuntojen laadun paranta- miseen käytettiin 27,9 (25,0) miljoonaa euroa.

Kertomusvuoden loppuun mennessä Pietariin tehtyjen investointien arvo oli yhteensä 46,7 (39,0) miljoonaa euroa. Lisäksi sitovia hankintasopimuksia oli 2,9 (8,4) miljoonan euron arvosta. Kertomusvuonna ei Pietarissa tehty uusia investoin- tipäätöksiä, vaan toiminnassa keskityttiin vuokrausasteen kasvattamiseen.

Tilikauden aikana jatkettiin keskittymistä viiteen suurim- paan kasvukeskukseen ja asuntoja realisoitiin 614 (584), yh- teisarvoltaan 28,5 (25,0) miljoonaa euroa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Vuokraustoiminta

Vuokratuotot kasvoivat ja vuokrausaste pysyi hyvällä tasolla. Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 96,6 (97,8) prosenttia ja vaihtuvuus keskimäärin 31,5 (30,2) prosenttia. Vuokrausasteen alenemiseen vaikuttivat uusien vuokra-asuntokohteiden valmistuminen ja näiden vuokrauksen käynnistyminen.

Vuokra-asuntojen keskineliövuokrat olivat katsauskaudella 11,57 (10,87) euroa/m²/kk.

Asuntokannan nettovuokratuotto oli 93,3 (93,1) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen nettovuokratuottoprosentti kirjanpi- toarvolle oli 8,0 (8,5) ja käyvälle arvolle 6,6 (7,3).

Kiinteistökehitys

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo katsauskauden lopus- sa oli 78,3 (69,6) miljoonaa euroa. Katsauskaudella hankittiin uusia tontteja omistukseen arvoltaan 7,2 (6,0) miljoonaa euroa. Vuoden aikana myydyn ja asuntotuotantoon siirretyn tonttiva- rannon kirjanpitoarvo oli 2,3 (2,2) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana valmistui yhteensä 219 (486) omistus- asuntoa hankinta-arvoltaan 52,2 (134,6) miljoonaa euroa. Rakenteilla oli 31.12.2009 yhteensä 21 (216) omistusasuntoa. Markkinatilanteen vuoksi vuoden 2009 aikana käynnistettiin vain yksi omistusasuntokohde.

Kertomusvuoden aikana myytiin yhteensä 183 (220) omis- tusasuntoa arvoltaan 40,7 (53,9) miljoonaa euroa. Kertomus- vuoden lopussa valmiita omistusasuntoja oli myymättä 18 (63) ja rakenteilla olevia 11 (147), hankinta-arvoltaan yhteensä 6,4 (53,6) miljoonaa euroa.

Ympäristövaikutukset

SATOn toiminnan keskeisimmät ympäristövaikutukset syntyvät asumisen energiankulutuksesta ja siitä aiheutuvista päästöis- tä. SATO sitoutui valtakunnalliseen asuinkiinteistöjen energian- säästösopimukseen (AESS) vuonna 2004. Vuodesta 2004 lämmön ja sähkön ominaiskulutus on laskenut 9,6 prosenttia. Kertomusvuonna SATO liittyi uudistettuun AES-sopimukseen ja päivitti energiankulutusta koskevan sisäisen tavoitteensa. Uuden tavoitteen mukaan SATO vähentää kaikkien energia- lajien ominaiskulutusta omistamissaan asuinkiinteistöissä vähintään 15 prosenttia vuoden 2004 tasosta vuoteen 2016 mennessä.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu hyvää hallintotapaa koskeviin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisälty- vään systemaattiseen riskiarviointiin. Sisäisen tarkastuksen suorittaa riippumaton taho ja tarkastustoiminta kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukai- sesti.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin.

Asuntojen markkinahintojen muutoksella on vaikutus SATOn asunto-omaisuuden arvoon. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskuksiin. Suunnitelmallisella korjaus- toiminnalla kehitetään konsernin asuntokannan laatua pitkällä aikavälillä. Energiatehokkuus- ja ympäristövaatimusten muutokset voivat vaikuttaa SATOn sijoituskiinteistöjen korjaus- kustannusten nousuun.

Vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä ja vaihtuvuutta sekä näiden ennustetta seurataan viikkotasolla. Vuokrausasteen nostami- seksi ja vaihtuvuuden pienentämiseksi panostetaan asuntojen

laatutekijöihin ja asiakkuuksien vahvistamiseen tähtääviin toimenpiteisiin.

Omistusasuntojen myyntiä seurataan viikkotasolla markkinamuutosten tunnistamiseksi. SATOn hallitus on määrittänyt euromääräiset rajat myymättömien asuntojen ja tonttiomaisuuden kokonaismäärille.

Pietarin toiminta sisältää toimintaympäristöön liittyvien riskien lisäksi valuuttariskin. Osana riskienhallintaa sijoituskohteet valitaan kiinteistöistä, joissa asuntojen kysyntä ja arvonnousupotentiaali on suurinta. Lisäksi Pietarin investointien suuruus suhteessa konsernin kaikkiin asuntosijoituksiin on rajattu.

Kumppanien toimesta hoidettujen toimintojen jatkuvuuden varmistamiseksi toiminnot on hajautettu useammalle palveluntuottajalle.

Korkotason muutokset vaikuttavat SATOn tulokseen korkokulujen muutoksena ja korkosuojausten markkina-arvomuutosten kautta. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti markkinaehtoisista lainoista on korkosuojattu 50–80 prosenttia. Rahoituksen riittävyyttä seurataan juoksevasti likviditeettiennusteella. Konsernissa on asetettu omavaraisuustavoite, jonka kehitystä seurataan säännöllisesti.

Konsernin omaisuus-, keskeytys- ja vastuuvahinkoriskit on suojattu asianmukaisilla vakuutuksilla.

Vireillä olevat oikeudenkäynnit

Helsingin Arabianrantaan rakennetun omistusasuntokohteen toteuttamiseen ja laskutukseen liittyen on vireillä osapuolia koskevia kanteita ja vastakanteita.

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2009 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 45 372 689 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvosuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

Tammikuussa 2009 Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia merkitsi suunnatussa osakeannissa 950 769 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 2,1 prosenttia annin jälkeisestä osakemäärästä.

SATOn osakkeilla ei tehty kauppvoja tilikauden aikana [osakkeiden vaihtuvuus oli 3,4 prosenttia vuonna 2008].

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2009 yhteensä 244 000 yhtiön osaketta. Lisäksi toimitusjohtajalla ja toimitusjohtajan sijaisella oli Habinvest Oy:n omistuksen perusteella välillisessä omistuksessaan yhteensä 270 000 SATO Oyj:n osaketta.

Osakeantiesitys

Strategian mukaisen kasvun varmistamiseksi hallitus päätti 5.2.2010 pidetyssä kokouksessaan esittää 4.3.2010 kokoontu-

valle yhtiökokoukselle noin 35 miljoonan euron maksullisen osakeannin järjestämistä osakkeenomistajille keväällä 2010.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2009 lopussa 132 (152) henkilöä. Vakituksessa työsuhteessa oli 125 ja määräaikaisessa työsuhteessa 7 henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 141 (160) henkilöä.

Henkilömäärän vähennys johtui toimintamallin ja organisaatorakenteen muuttamisesta.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 5.3.2009 saakka puheenjohtajana Juha Laaksonen ja varapuheenjohtajana Raimo Lind sekä jäsenenä Timo Hukka, Jorma Kuokkanen, Asko Salminen ja Esko Torsti.

Yhtiökokouksessa 5.3.2009 SATO Oyj:n hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin kuusi jäsentä. Kaikki entiset jäsenet valittiin jatkamaan ja hallituksen puheenjohtajaksi valittiin edelleen Juha Laaksonen.

Hallitus valitsi keskuudestaan varapuheenjohtajaksi Raimo Lindin. Vuonna 2009 hallitus kokoontui 13 kertaa.

Hallitustyöskentelyä tukee kaksi valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut insinööri Erkka Valkila. Toimitusjohtajan sijainen on OTK, ekonomi Tuula Entelä.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, jonka päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Markku Sohlman, KHT.

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmän muodostivat toimitusjohtaja Erkka Valkila, liiketoimintajohtaja Tuula Entelä, markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro, talousjohtaja Esa Neuvonen 7.1.2009 alkaen ja liiketoimintajohtaja Pekka Komulainen 12.10.2009 saakka. Liiketoimintajohtajana ja johtoryhmän jäsenenä aloitti 18.1.2010 diplomi-insinööri Pasi Suutari.

Näkymät

Suomen kansantalous on kääntynyt varovaiseen nousuun ja kuluttajien luottamus on jatkanut vahvistumistaan, vaikka työttömyyden arvioidaan lisääntyvän. Ennusteiden mukaan korkotason nousu alkaa loppuvuodesta 2010.

Vuokra-asuntokysynnän ennakoidaan jatkuvan hyvänä vuonna 2010 ja SATOn vuokraustoiminnan tuloksen arvioidaan paranevan.

Edellytykset kasvustrategian mukaisille vuokra-asuntoinvestoinneille nähdään hyvinä. Uudiskohdeinvestoinnit SATO toteuttaa pääosin ns. välimallin mukaisella korkotukilainoituksella.

Omistusasuntomarkkinoiden epävarmuuteen liittyen SATOn omistusasuntokohteiden aloitusten määrä pysyy alhaisena.

Konsernin vuoden 2010 tuloksen ennen veroja arvioidaan olevan edellisvuoden tasolla.

Hallituksen voitonjakoesitys

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2009 ovat 38 633 714,35 euroa, josta tilikauden voitto on 11 190 718,65 euroa. Yhtiön ulkona olevien, osinkoon vuodelta 2009 oikeuttavien osakkeiden määrä on 45 372 689 kappaletta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tuloksesta jaetaan osinkona 0,24 euroa osakkeelta, eli yhteensä

10 889 445,36 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 301 273,29 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2010

Juha Laaksonen Timo Hukka Jorma Kuokkanen

Raimo Lind Asko Salminen Esko Torsti

Erkka Valkila

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

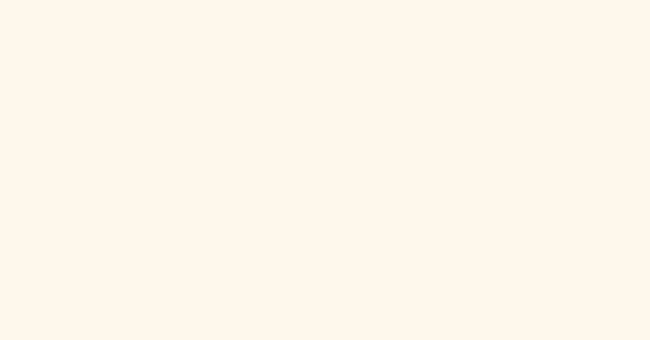
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 5. päivänä helmikuuta 2010

KPMG OY AB

Markku Sohlman, KHT

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä 2009



SATO Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja SATO Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Lisäksi noudatetaan Arvopaperimarkkinayhdistys ry:n 20.10.2008 antamaa Suomen listayhtiöiden hallinnointikoodia. Koska SATO Oyj:n osake ei ole julkisesti noteerattu, yhtiö ei kuitenkaan noudata kohdan 9 suositusta 48 sisäpiirihallinnosta. Yhtiön hallitus on hyväksynyt 13.2.2008 ohjeen, joka koskee kaupankäyntiä SATO Oyj:n osakkeilla ja muilla arvopapereilla. Hallinnointikoodi on saatavissa julkisesti internetosoitteessa www.cgfinland.fi.

SATO Oyj laatii konsernitalinpäätöksen ja osavuosikatsaukset kansainvälisten EU:n hyväksymien IFRS-raportointistandardien mukaisesti. Yhtiön toimintakertomus ja emoyhtiön tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolainsäädännön mukaisesti.

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken. SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 26.10.2007.

Yhtiökokous

Yhtiökokous on SATO Oyj:n ylin päättävä elin. Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain kuuden kuukauden kuluessa tilikauden päättymisestä.

Yhtiökokous päättää sille osakeyhtiölain ja yhtiöjärjestyksen mukaan kuuluvista asioista, joita ovat mm.

- tilinpäätöksen ja konsernitalinpäätöksen vahvistaminen
- taseen osoittaman voiton käyttäminen
- vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
- hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan sekä tilintarkastajan valinta
- hallituksen jäsenille ja tilintarkastajalle maksettavat palkkiot.

Osakkeenomistajalla on oikeus saada yhtiökokoukselle osakeyhtiölain nojalla kuuluva asia yhtiökokouksen käsiteltäväksi, jos hän vaatii sitä kirjallisesti hallitukselta niin hyvissä ajoin, että asia voidaan sisällyttää kokouskutsuun.

Kokouskutsu julkaistaan viimeistään 21 päivää ennen kokousta pääkaupungissa ilmestyvässä päivälehdessä sekä liitteineen yhtiön internetsivuilla.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä osakasluetteloon kahdeksan arkipäivää ennen yhtiökokousta.

SATO Oyj:ssä on yksi osakesarja. Kukin osake tuottaa yhtiökokouksessa yhden äänen.

Hallitus

Yhtiökokous valitsee yhtiön hallitukseen vähintään viisi ja enintään yhdeksän jäsentä. Yhtiökokous valitsee yhden hallituksen jäsenistä hallituksen puheenjohtajaksi. Hallitus valitsee keskuudestaan hallituksen varapuheenjohtajan.

Enemmistön hallituksen jäsenistä on oltava yhtiöstä riippumattomia, ja vähintään kahden mainittua enemmistöä edustavan jäsenen on oltava myös riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

5.3.2009 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen puheenjohtajaksi Juha Laaksosen ja jäseniksi Timo Hukan, Jorma Kuokkasen, Raimo Lindin, Asko Salmisen ja Esko Torstin. Hallitus kokoontuu 6–12 kertaa vuodessa. Vuonna 2009 hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 91,0 % hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja jäseniä koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty yhtiön internetsivuilla www.sato.fi ja vuosikertomuksessa sivulla 40.

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Hallituksen tehtävänä on edistää yhtiön ja kaikkien osakkeenomistajien etua.

SATO Oyj:n hallitus on vahvistanut työjärjestyksen, joka koskee hallituksen tehtäviä, kokouskäytäntöä ja päätöksenteomenettelyä. Työjärjestyksen keskeinen sisältö on selostettu yhtiön internetsivuilla www.sato.fi. Päätösasioiden lisäksi hallitukselle annetaan kokouksissa ajankohtaista tietoa konsernin toiminnasta, taloudesta ja riskeistä.

Osakeyhtiölaissa määrättyjen tehtävien lisäksi hallitus päättää asioista, joilla konsernin toiminnan laajuus ja koko huomioon ottaen on huomattavaa merkitystä konsernin toiminnalle. Hallituksen tehtäviin kuuluvat mm.

- konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta
- vuosibudjetin ja toimintasuunnitelman vahvistaminen sekä seuranta
- tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosit-
sausten käsitteleminen
- yhtiön osinkopolitiikan vahvistaminen
- riskienhallinnan, sisäisen valvonnan ja sisäisen tarkastuksen tehokkuuden valvonta.

Lisäksi hallitus nimittää toimitusjohtajan, tämän sijaisen ja konsernin johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän työ- ja toimisuhteidensa ehdoista.

Hallitus arvioi vuosittain toimintaansa ja työtapojaan sisäisenä itsearviointina. Itsearviointin tarkoituksena on todeta, miten hallituksen toiminta on vuoden aikana toteutunut, sekä toimia perustana arvioitaessa hallituksen toimintatapaa.

Hallituksen valiokunnat

Hallitus asettaa vuosittain yhtiökokouksen jälkeen pidettävässä järjestäytymiskokouksessa tarkastus- sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnat. Tarkastusvaliokunnan sekä nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muodostavat hallituksen valitsemat kolme–viisi jäsentä, joista yksi toimii puheenjohtajana.

Hallitus on vahvistanut valiokuntien työjärjestykset. Valiokunnilla ei ole itsenäistä päätösvaltaa. Niiden tehtävänä on valmistella asioita hallituksen ja yhtiökokouksen päätettäväiksi ja ne raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä konsernin internetsivuilla www.sato.fi.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kaksi kertaa. Valiokuntien kokouksissa oli läsnä keskimäärin 100 prosenttia valiokunnan jäsenistä.

Tarkastusvaliokunnassa vuonna 2009 toimivat puheenjohtajana Raimo Lind ja jäsenenä Asko Salminen ja Esko Torsti. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Nimitys- ja palkitsemisvaliokunnassa vuonna 2009 toimivat puheenjohtajana Juha Laaksonen ja jäsenenä Timo Hukka ja Jorma Kuokkanen. Kaikki jäsenet ovat riippumattomia yhtiöstä ja yksi lisäksi riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista.

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa. Toimitusjohtajan tehtävät määräytyvät lain, yhtiöjärjestyksen sekä hallituksen antamien ohjeiden perusteella. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnasta, sen suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Toimitusjohtaja toimii konsernin johtoryhmän puheenjohtajana.

Toimitusjohtajana on insinööri Erkki Valkila. Toimitusjohtajan sijaisena on OTK, ekonomi Tuula Entelä. Toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty konsernin internetsivuilla www.sato.fi ja vuosikertomuksessa sivulla 42.

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjettiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset. Johtoryhmällä ei ole lakiin tai yhtiöjärjestykseen perustuvaa toimivaltaa, vaan se toimii toimitusjohtajaa avustavana elimenä.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, asuntoliiketoiminnan vastaavat liiketoimintajohtajat, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävät ja vastuualueet sekä henkilö- ja omistustiedot on esitetty konsernin internetsivuilla www.sato.fi ja vuosikertomuksessa sivulla 42.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Tiedottaminen

SATOn kotisivuilla internetissä julkaistaan keskeiset yhtiön hallintoa koskevat tiedot. Yhtiön kaikki tiedotteet ja keskeiset yhtiön taloutta koskevat johdon esitysmateriaalit ovat heti julkaisemisen jälkeen nähtävissä yhtiön kotisivuilla internetissä osoitteessa www.sato.fi.

Sisäinen valvonta

Sisäisen valvonnan tavoitteena on osaltaan varmistaa, että konsernin toiminta on tehokasta, tuloksellista ja luotettavaa, ja että lainsäädäntöä ja muita säännöksiä noudatetaan. Konsernin sisäisen valvonnan järjestelmät toimivat sen todentamiseksi, että yhtiön julkistamat taloudelliset raportit antavat olennaisesti oikeat tiedot konsernin taloudellisesta tilasta.

Konserni on määritellyt sen toiminnan keskeisille alueille konserninlaajuisesti noudatettavat periaatteet, jotka muodostavat perustan sisäiselle valvonnalle.

Vastuu sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu hallitukselle ja toimitusjohtajalle. Kullekin hallituksen jäsenelle toimitetaan kuukausittain konsernin taloudellista tilannetta ja toimintaympäristöä käsittelevä raportti. Hallituksen tarkastusvaliokunta seuraa sisäisen valvonnan tehokkuutta ja taloudellisen raportoinnin oikeellisuutta. Vastuu sisäisen valvonnan suorittamisesta kuuluu koko konsernin toimintaorganisaatiolle siten, että kukin konsernin työntekijä vastaa aina vastuualueensa valvonnasta esimiehelleen.

Konsernin taloudellista johtamista ja toimintojen valvontaa tukevat ja koordinoivat konsernin taloushallinto ja controller-toiminto. Konsernin taloudellisessa raportointiprosessissa noudatetaan konsernin toimintaohjeita, prosessikuvauksia ja kontrollimekanismeja. Raportointiprosessin kontrollit on määritelty prosessin riskikartoituksen pohjalta. Kontrollit ovat tyypiltään esimerkiksi järjestelmäkontrolleja, täsmäytyksiä, johdon tai muun tahon suorittamia tarkastuksia tai määriteltyjä toimintaohjeita. Kontrollille on määritelty vastuutahot, jotka vastaavat kontrollien toteutuksesta ja tehokkuudesta.

Tilinpäätösstandardien tulkinta ja soveltaminen on keskitetty konsernin taloushallintoon, joka ylläpitää taloudellista raportointia koskevia toimintaohjeita, prosessikuvauksia, laskentamanuaaleja ja kontrollimekanismikuvauksia sekä huolehtii niihin liittyvästä sisäisestä tiedottamisesta. Konsernin taloushallinto myös valvoo näiden ohjeiden ja menettelytapojen noudattamista. Raportointi- ja budjetointiprosessien valvonta perustuu konsernin raportointiperiaatteisiin, joiden määrittämisestä ja keskitetystä ylläpidosta vastaa konsernin taloushallinto. Periaatteita sovelletaan yhdenmukaisesti koko konsernissa ja käytössä on yhdenmukainen konserniraportointijärjestelmä.

Sisäinen tarkastus

Sisäisellä tarkastuksella tehostetaan yhtiön hallitukselle kuuluvan valvontavelvollisuuden hoitamista.

Sisäinen tarkastus arvioi riippumattomasti ja systemaattisesti konsernin johtamis- ja hallinnointijärjestelmien sekä liiketoimintaprosessien ja riskienhallinnan toimivuutta, tehokkuutta ja tarkoituksenmukaisuutta. Sisäinen tarkastus antaa raporteissaan suosituksia järjestelmien ja prosessien kehittämiseksi.

Sisäisen tarkastuksen tehtävää hoitaa Deloitte & Touche Oy. Sisäisen tarkastuksen raportit toimitetaan hallituksen ja tarkastusvaliokunnan puheenjohtajille sekä toimitusjohtajalle. Sisäisen tarkastuksen katsaus esitetään tarkastusvaliokunnalle kaksi kertaa vuodessa. Hallitus käsittelee sisäisen tarkastuksen vuosisuunnitelman ja edellistä vuotta koskevan tarkastusraportin. Tarkastuskohteet valitaan konsernin strate-

gisten tavoitteiden, arvioitujen riskien sekä painopistealueiden mukaisesti.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu hyvää hallintotapaa koskeviin ohjeisiin sekä strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin. Riskiarviointi kattaa myös taloudellisen raportointiprosessin riskit. Liiketoimintariskit on luokiteltu strategisiin ja operatiivisiin riskeihin sekä rahoitus- ja markkinariskeihin.

Vastuu riskienhallinnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle. Sisäinen tarkastus ja sisäinen valvonta tehostavat hallituksen valvontatehtävän hoitoa. Hallituksen keskuudestaan valitseman tarkastusvaliokunnan tehtävänä on arvioida riskienhallintaprosessien ja riskienhallinnan riittävyyttä ja asianmukaisuutta. Tarkastusvaliokunta raportoi hallitukselle, joka valvoo riskienhallintaa.

Tilintarkastus

Varsinainen yhtiökokous valitsee yhtiölle yhden tilintarkastajan, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1.–31.12.2009 toiminut KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut KTM Markku Sohlman, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Palkat ja palkkiot

Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 5.3.2009 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 36 000 euroa, varapuheenjohtajalle 22 000 euroa ja hallituksen jäsenille 18 000 euroa toimikaudelta. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle ja jäsenille 500 euroa kokoukselta. Valiokuntien puheenjohtajalle ja jäsenille päätettiin maksaa 500 euroa kokoukselta.

Hallituksen jäsenille maksetut palkkiot vuodelta 2009 olivat yhteensä 169 687,88 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2009 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 183 639 euroa ja palkkioina tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista 49 233 euroa.

Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista

sekä heille maksettavien tulospalkkioiden perusteista ja maksusta päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajalle maksetut palkat ja muut etuudet vuonna 2009 olivat 270 528,02 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle maksetut palkat ja muut etuudet olivat 163 019,05 euroa.

Toimitusjohtajan ja varatoimitusjohtajana toimivan liiketoimintajohtajan eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin hän on oikeutettu eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

Voimassaoleva pitkäaikainen kannustinjärjestelmä koskee vuosia 2007–2010. Kannustinjärjestelmän toteuttamiseksi konsernin johtoryhmän jäsenten perustama Habinvest Oy omistaa 465 000 SATO Oyj:n osaketta, jotka yhtiö on sitoutunut pitämään omistuksessaan 31.12.2010 saakka. Osakkaina olevat johtoryhmän jäsenet ovat sitoutuneet pitämään omistamansa Habinvest Oy:n osakkeet omistuksessaan 31.12.2010 saakka.

Konsernituloslaskelma

Konsernituloslaskelma, IFRS

Milj. €	Liite	1.1.– 31.12.2009	1.1.– 31.12.2008
LIKEVAIHTO	2, 3	230,4	290,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	4	13,0	9,7
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	13	0,1	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,6	0,3
Aineiden ja palveluiden käyttö		-60,8	-121,0
Henkilöstökulut	5	-9,8	-10,7
Poistot ja arvonalentumiset	6	-18,5	-17,6
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	4	-0,1	0,0
Liiketoiminnan muut kulut	4	-84,0	-76,8
LIKEVOITTO		70,8	74,3
Rahoitustuotot	7	0,9	2,4
Rahoituskulut	7	-41,5	-45,3
		-40,6	-42,9
VOITTO ENNEN VEROJA		30,2	31,5
Tuloverot	8,17	-7,5	-7,9
TILIKAUDEN VOITTO		22,7	23,5
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT			
Rahavirran suojaus		-2,2	-12,5
Myytävissä olevat rahoitusvarat		0,1	-0,2
Muuntoerot		0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		0,5	3,3
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-1,6	-9,4
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		21,2	14,1
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		22,6	23,4
Vähemmistölle		0,1	0,2
		22,7	23,5
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		21,0	14,0
Vähemmistölle		0,1	0,2
		21,2	14,1
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu Tulos/osake (€)		0,50	0,53
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		45,27	44,42

Konsernitase

Konsernitase, IFRS

Milj. €	Liite	31.12.2009	31.12.2008*	1.1.2008*
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoituskiinteistöt	10	1 243,4	1 163,5	1 060,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	1,3	1,8	2,1
Aineettomat hyödykkeet	12	1,0	1,2	1,2
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	13	0,6	0,6	0,8
Myytävissä olevat rahoitusvarat	15	2,3	2,2	2,1
Saamiset	16	6,0	9,1	7,4
Laskennalliset verosaamiset	17	19,5	18,0	12,4
		1 274,1	1 196,3	1 086,6
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	18	95,7	128,6	176,9
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	13,0	16,1	17,4
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,7	1,6	0,0
Rahavarat	20	33,4	46,8	34,0
		143,8	193,3	228,2
VARAT YHTEENSÄ		1 418,0	1 389,6	1 314,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma	21			
Osakepääoma		4,4	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto		-8,2	-6,6	2,8
Vararahasto		43,7	43,7	43,7
Muut rahastot		9,3	3,2	3,2
Kertyneet voittovarot		170,1	158,1	150,8
		219,4	202,8	204,9
Vähemmistön osuus		1,6	1,5	1,4
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		221,0	204,3	206,2
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	17	66,6	63,3	57,0
Varaukset	26	5,0	6,1	5,5
Korolliset velat	23	886,3	846,9	794,2
		957,9	916,3	856,8
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	27	52,2	58,8	74,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		1,8	0,0	0,0
Korolliset velat	23	185,2	210,2	177,0
		239,1	269,0	251,8
VELAT YHTEENSÄ		1 197,0	1 185,3	1 108,6
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		1 418,0	1 389,6	1 314,8

*Vastaa voimassaolevia muutettuja laskentaperiaatteita (IFRIC 15 mukainen takautuva oikaisu).

Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	Liite	1.1.–31.12.2009	1.1.–31.12.2008
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		22,7	23,5
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	30	20,4	21,7
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		-12,9	-9,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut		39,6	40,7
Korkotuotot		-0,9	-2,3
Osinkotuotot		-0,1	-0,1
Verot		7,5	7,9
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-5,5	-3,8
Vaihto-omaisuuden muutos		32,3	45,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		1,8	-38,1
Varausten muutos		-1,2	0,6
Maksetut korot		-43,5	-38,3
Saadut korot		1,8	1,9
Maksetut verot		-5,7	-4,0
Liiketoiminnan nettorahavirta		56,4	45,0
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-76,2	-117,9
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-0,4	-0,3
Lainasaamisten takaisinmaksut		2,3	1,9
Myönnetyt lainat		-1,2	-2,3
Myytavissä olevien rahoitusinstrumenttien myynnit			0,0
Osakkuusyritysten myynti			0,0
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti		23,3	23,8
Saadut osingot			0,0
Investointien nettorahavirta		-52,0	-94,8
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		-41,1	53,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		112,4	86,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-78,3	-61,0
Omien osakkeiden hankinta			0,0
Rahoitusleasingvelkojen maksut			0,0
Maksetut osingot		-10,7	-16,0
Rahoituksen nettorahavirta		-17,8	62,6
Rahavarojen muutos			
Rahavarat tilikauden alussa	20	46,8	34,0
Rahavarat tilikauden lopussa	20	33,4	46,8

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma						Vähem- mistön osuus	Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvonmuutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarats	Yht.		
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2009								
Oma pääoma 1.1.2009	4,4	-6,6	43,7	3,2	158,1	202,8	1,5	204,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-1,6		0,0	22,7	21,1	0,1	21,2
Osingonjako					-10,7	-10,7		-10,7
Suunnattu osakeanti				6,2		6,2		6,2
Muut oikaisut								
	0,0	-1,6	0,0	6,2	12,0	16,6	0,1	16,7
Oma pääoma 31.12.2009	4,4	-8,2	43,7	9,3	170,1	219,4	1,6	221,0
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1.–31.12.2008								
Oma pääoma 1.1.2008	4,4	2,8	43,7	3,2	150,8	204,9	1,4	206,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-9,4			23,4	14,0	0,2	14,1
Osingonjako					-16,0	-16,0		-16,0
Suunnattu osakeanti								
Muut oikaisut								
	0,0	-9,4	0,0	0,0	7,4	-2,0	0,2	-1,9
Oma pääoma 31.12.2008	4,4	-6,6	43,7	3,2	158,1	202,8	1,5	204,3

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

Konsernin emoyhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 5.2.2010. Jäljennös yhtiön konserni-tilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta ja asuntoliiketoiminnasta. Konsernin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle työssä-käyntialueineen sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille.

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus- ja riskinottorajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määrittystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät korkotason ja asuntokysynnän muutoksiin.

Yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätös-standardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2009

voimassa olevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n IAS-asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Konserni on soveltanut 1.1.2009 alkaen seuraavia uusia ja uudistettuja standardeja ja tulkintoja:

Muutettu *IAS1 Tilinpäätöksen esittäminen -standardi*. Muutokset vaikuttivat lähinnä laajan tuloslaskelman ja oman pääoman muutoksia osoittavan laskelman esitystapaan ja luokittelun oikaisujen esittämiseen sekä terminologiaan.

IFRS 8 Toimintasegmentit. IFRS 8:n käyttöönottolla ei ollut olennaista vaikutusta SATOn segmenttiraportointiin.

Muutokset *IFRS 7:ään –Rahoitusinstrumentteja koskevien liitetietojen parantaminen*. Konsernitilinpäätöksessä on otettu käyttöön kolmitasoinen hierarkia rahoitusinstrumenttien käypien arvojen esittämisessä.

Uudistettu IAS 23 *Vieraan pääoman menot* ei enää salli vieraan pääoman kulujen kirjaamista aina kuluksi, vaan edellyttää niiden aktivoimista silloin, kun kysymyksessä on standardin mukainen ehdot täyttävä hyödyke. Siirtymäsäännöksen perusteella SATO on valinnut vieraan pääoman menojen aktivoinnin aloittamispäiväksi takautuvasti 1.1.2007, koska SATO on aloittanut merkittävimmät IAS 23 periaatteiden mukaiset hankkeet vuoden 2007 aikana.

IFRIC 15 *Kiinteistöjen rakentamissopimukset*. SATO muutti uudisasuntojen myynnin tuloutustapaa takautuvasti valmiusasteen mukaisesta tuloutuksesta uuden IFRIC 15 -tulkinnan mukaiseksi. IFRIC 15 -tulkinnan mukaan sovelletaan IAS 18 *Tuotot -standardia*. Rakentamisen aikana myydyt asunnot tuloutetaan kohteen valmistumishetkellä ja valmiit asunnot myyntihetkellä.

Seuraavilla vuoden 2009 alusta sovellettavilla standardien ja tulkintojen käyttöönottolla ei ole ollut vaikutusta SATOn tilinpäätösraportointiin:

IFRIC 13 Kanta-asiakasohjelmat.

Muutokset IFRS 2:een *Osakeperusteiset maksut – Oikeuden syntymisehdot ja peruutukset*.

Muutokset IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen ja IAS 32 Rahoitusinstrumentit: Esittämistapa – Lunastusvelvoitteiset rahoitusinstrumentit ja yhteisön purkautuessa syntyvät velvoitteet*.

Muutokset IFRIC9:ään *Kytkeytyjen johdannaisten uudelleenarviointi* ja IAS 39:ään *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen –Kytkeyty johdannaiset*.

IFRIC 16 *Ulkomaiseen yksikköön tehdyn nettosijoituksen suojaukset*.

IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (*Improvements to IFRSs -muutokset, toukokuu 2008*).

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset.

SATOn konsernitilinpäätökset on laadittu 31.12.2006 saakka suomalaisen tilinpäätöskäytännön mukaisesti. Liittyen syksyllä 2007 toteutettuun listautumishankkeeseen laadittiin vuodelta 2006 myös IFRS-tilinpäätös. Ensimmäisen IFRS-normiston mukaisen konsernitilinpäätöksen siirtymäpäivä oli 1.1.2005 ja siinä sovellettiin IFRS 1 *Ensimmäinen IFRS-standardien käyttöönotto* -standardia

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, johdannaisia ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja olettamuksien tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja olettamukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Arviot ja olettamukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille.

Laatimisperiaatteiden kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät” esitetään tietoa niistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa saattavat aiheuttaa eniten vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyhti-

öllä on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti oikeus määrätä tytäryrityksen talouden tai liiketoiminnan periaatteista tavoitteenaan hyödyn saaminen sen toiminnasta. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenomenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarojen kirjanpitoarvojen ylittävä osuus hankintamenosta on kohdistettu maa-alueisiin ja rakennuksiin niiden käypiin arvoihin asti. Kiinteistöjen hankinnat on pääsääntöisesti käsitelty omaisuuserien hankintoina.

Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäisten tapahtumien realisoitumattomat katteet ja konserniyhtiöiden välinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyritykset -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

Suomen Asumisoikeus Oy on yhteisyritys, jossa SATOlla on 50 %:n osuus. Yhteisyritys, jossa osapuolet harjoittavat yhteisessä määräysvallassa olevaa toimintaa, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IAS 31 *Osuudet yhteisyrityksissä* -standardin salliman vaihtoehdoisen yhdistelytavan mukaan eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä (SPE; Special Purpose Entities) eikä niitä yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Näiden yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovitun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osaomistuskohdeiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Ulkomaanrahan määräiset monetaariset varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kursseja. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset varat ja velat, jotka arvos-tetaan alkuperäiseen hankintamenoon, muunnetaan euroiksi käyttäen tapahtumapäivän valuuttakursseja. Muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnou-

sua ja jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. SATO on valinnut sijoituskiinteistöjen kirjanpitokäsittelymenetelmäksi IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin salliman hankintamenomallin, koska suurimpaan osaan kiinteistöjä kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

Sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon.

Sijoituskiinteistöjen korjaustoimintaan liittyvät menot aktivoidaan vain jos ne lisäävät kiinteistön vastaista tulontuottamiskykyä. Näiden aktivointien poistajat määritetään arvioidun taloudellisen vaikutusajan perusteella tapauskohtaisesti.

Poistot sijoituskiinteistöistä tehdään tasapoistoina. Niiden perustana ovat taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	20 vuotta
Rakennusten väestönsuojat	40 vuotta.

Sijoituskiinteistöjen taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa.

Sijoituskiinteistö kirjataan pois taseesta kun se luovutetaan, tai kun sijoituskiinteistö poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sijoituskiinteistöjen luovutuksista tai käytöstä poistamisesta syntyvät voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Liitetietona esitettävät sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään yhtiön oman arvioinnin tuloksena vuosineljänneksittäin tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonnäärityksestä lausunnon.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- kauppa-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä,
- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle, ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenuon arava-kohteissa.

Sijoituskiinteistöjen arvonnääritysmallia on kauppa-arvomenetelmän osalta muutettu 31.12.2007 siten, että kauppahintojen vertailutiedot ovat aikaisemman 36 arviointiajankohtaa edeltävän kuukauden sijasta 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusajana, jotka ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto	5–10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3–6 vuotta

Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa. Käyttöomaisuushyödykkeiden myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain jos hyödykkeen hankintamenu on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koiuu yrityksen hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä atk-ohjelmistoja, joiden poisto tapahtuu tasapoistoin 3–6 vuodessa.

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä sijoituskiinteistöjen sekä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvonnalentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Omaisuuserästä kirjattu arvonalentumistappio perutaan, jos omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittämiseen käytetyissä arvioissa on tapahtunut arvoa lisäävä muutos. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuon tai todennäköiseen nettorealisointiarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettrealisointiarvo vastaa tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaa myyntihintaa, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Vaihto-omaisuus sisältää seuraavat erät:

- rakenteilla olevat asunnot, joka muodostuu keskeneräisten hankkeiden kuluksi kirjaamattomasta osuudesta,
- valmiit asunnot ja liiketilat, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä tilinpäätöshetkellä,
- maa-alueet ja maa-alueyhtiöt, joka sisältää aloittamattomien kohteiden hankintakustannukset, sekä
- muu vaihto-omaisuus, joka käsittää lähinnä suunnitteilla olevia kohteita.

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat ja rahoitusvelat on luokiteltu IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulostaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä olevat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä jaksoitettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoituksen perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

Rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IAS 39:ssä määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja ja ne luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien instrumenttien ryhmään. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvonnmuutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoi-tuneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumatomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteitä tai määritettävissä. Ne sisältyvät taseeseen myyntisaamiset ja muut saamiset -ryhmään luonteensa mukaisesti joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla.

Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun tilinpäätöshetkellä on olemassa perusteltua näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvonnmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonnmuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvonn muutokset kirjataan arvonnmuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään, tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonnalentumistappio.

Osakesijoitusten merkittävä ja pitkään jatkunut arvonnalentuminen, jolloin käypä arvo alittaa hankintahinnan, on osoitus myytävissä olevan osakkeen arvonnalentumisesta. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonnalentumistappiota ei peruuteta tuloslaskelman kautta.

Rahavarat

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä likvidit sijoitukset, joiden juoksuaika hankintahetkellä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koronn menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen koronn menetelmällä velan juoksuajalle.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittot ja tappiot kirjanpitokäsittely riippuu johdannaissopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien

ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jälkikäteen.

Koronvaihotosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaa-malla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja.

Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuva-korkoisten lainojen rahavirran suojauksena tai johdannaissopi-muksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstru-menttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mah-dollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin.

Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslas-kennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuvel-voitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarausta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu koke-museräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta.

Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset tai tappiolliset sopimukset. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämät-tömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet

SATO muutti uudisasuntojen myynnin tuloutustapaa takautu-vasti valmiusasteen mukaisesta tuloutuksesta uuden IFRIC 15 -*tulkinnan* mukaiseksi. IFRIC 15 -*tulkinnan* mukaan uudisasun-tojen myynti tuloutetaan IAS 18 *Tuotot* -standardin mukaisesti silloin, kun kohteeseen liittyvät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta riskien ja hyötyjen katsotaan siirtyvän kohteen valmistumis-hetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Tuotot palveluista

Tuotot palveluista, kuten toimeksiantorakennuttamisesta, tuloutetaan kun palvelu on suoritettu.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokralle antajana toimies-saan SATOlla ei ole rahoitusleasingsopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luoki-tellaan rahoitusleasing-sopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan alkamishetkellään ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon, taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellise-na pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoi-tusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olen-naisilta osin siirtyneet. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasa-erinä vuokra-ajan kuluessa.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hyödykkeen han-kintamenoa silloin, kun ne välittömästi johtuvat ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistami-sesta. Ehdot täyttävä omaisuuserä on sellainen omaisuuserä, jonka saattaminen valmiiksi sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudel-la, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset, esimerkiksi hissiavustukset, kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeestä niiden taloudellisenä vaikutusaikana tehtäviä poistoja.

SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markki-naehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Eläkejärjestelyt

SATOn eläkejärjestelyt on luokiteltu sekä maksupohjaisiksi että joidenkin henkilöstöryhmien osalta etuuspohjaisiksi elä-kejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettut maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy. Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Muut kuin maksupohjaiset järjeste-lyt käsitellään etuuspohjaisina eläkejärjestelyinä. Vuonna 2008 on etuuspohjaisten eläkejärjestelyiden laskentaa tarkennettu, ja sen seurauksena johdon lisäeläkejärjestelyt on käsitelty etuuspohjaisena eläkejärjestelyinä.

Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä aiheutuvat veloitteet lasketaan ennakoituun etuoikeusyksikköön perustuvaa mene-telmää käyttäen. Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkevelvoitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvos-tetut varat, kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot sekä takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluiksi henkilöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot merki-tään tuloslaskelmaan henkilöiden keskimääräiselle palvelus-ajalle siltä osin kuin ne ylittävät suuremman seuraavista: 10 % eläkevelvoitteesta tai 10 % varojen käyvästä arvosta.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustu-vat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallis-ten verojen muutokset.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista rahoitus-instrumenteista.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy vero-tettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään aineiden ja palveluiden käyttö, henkilöstökulut, poistot ja arvonalentumiset, sijoituskiinteistöjen luovutus-tappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja

arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin arvioiden tekemistä. SATOssa keskeiset arviot liittyvät seuraaviin osa-alueisiin:

Hankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista veloitteista.

Sijoituskiinteistöjen, aineellisten ja aineettomien hyödyk-keiden osalta tulee vuosittain arvioida, esiintyykö viitteitä siitä, että näiden hyödykkeiden arvo saattaisi olla alentunut. Jos viitteitä esiintyy, kyseisistä omaisuuseristä kerrytettävissä oleva rahamäärä tulee arvioida.

Uuden ja uudistetun IFRS-normiston soveltaminen

IASB on julkistanut seuraavat uudet tai muutetut standardit ja tulkinnat, joita konserni ei ole vielä soveltanut. Ne otetaan käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* (uudistettu 2008) ja IAS 27 *Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös* (muutettu 2008), (voimassa 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Stan-dardiuudistus tulee vaikuttamaan hankinnoista kirjattavan lii-kearvon määrään sekä tuloslaskelmaan kirjattaviin eriin sekä mahdollisten lisäkauppahintojen käsittelyyn. Standardimuutos ohjeistaa omistusmuutosten kirjanpidollista käsittelyä. Laati-misperiaatteen muutoksen ei odoteta vaikuttavan konsernin tulevaan tilinpäätökseen merkittävästi.

IFRS 9 *Financial Instruments* (voimassa 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). IFRS 9 on osa IASB:n IAS 39 Ra-hoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin korvaamiseen tähtäävästä projektista. Uusi standardi käsit-telee rahoitusvarojen arvostamista luokittelun kannalta. Muu IAS 39:n ohjeistus rahoitusvarojen arvonalentumisista sekä suojauslaskennasta on edelleen voimassa. IFRS 9:ää ei vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa. Uuden standardin vaikutuk-sia tullaan arvioimaan konsernissa tulevilla tilikausilla.

Seuraavilla standardimuutoksilla ja tulkinnoinlla ei arvioida olevan vaikutuksia konsernin tuleviin tilinpäätöksiin:

IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen – Suojauskohteiksi hyväksyttävät erät* (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla).

IFRIC 17 *Muiden kuin käteisvarojen jakaminen omistajille* (voi-maan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkintaa ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

IFRIC 18 *Varojen siirrot asiakkailta* (voimaan 1.7.2009 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkintaa ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Improvements to IFRSs -muutokset, huhtikuu 2009). Standardimuutoksia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

Muutokset IFRS 2:ään *Osakeperusteiset maksut – Käteisvaroina maksettavat osakeperusteiset liiketoimet konsernissa* (voimaan 1.1.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutettua standardia ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

Muutos IAS 32:een *Rahoitusinstrumentit: esittämistapa – Classification of Rights Issues* (voimaan 1.2.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Muutosta ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

IFRIC 19 *Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments* (voimassa 1.7.2010 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkintaa ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

Uudistettu IAS 24 *Lähipiiriä koskevat tiedot tilinpäätöksessä* (voimassa 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Uudistettua standardia ei ole vielä hyväksytty sovellettaviksi EU:ssa.

Muutokset IFRIC 14:ään IAS 19 – *Etuuspohjaisesta järjestelystä johtuvan omaisuuserän yläraja, vähimmäisrahastointivaimukset ja näiden välinen yhteys – Prepayments of a Minimum Funding Requirement* (voimassa 1.1.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla). Tulkinnan muutoksia ei ole vielä hyväksytty sovellettaviksi EU:ssa.

2. SEGMENTTI-INFORMAATIO

SATOn toimintaa johdetaan ja seurataan kahtena liiketoimintalueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. Segmenttijako on tehty vastaavalla periaatteella. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä, joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistus-asuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

Segmenttien tuottoina ja kuluina esitetään välittömät segmenteille kohdistuvat tuotot ja kulut sekä segmenteille järkevällä perusteella kohdennettavissa olevat tuotot ja kulut. SATOssa segmenttien tuottoihin ja kuluihin luetaan myös rahoitustuotot ja -kulut, sillä niiden katsotaan olevan niin keskeinen tekijä segmentin tuloksen muodostumisessa, ettei niiden poisjättäminen antaisi segmenttien tuloksesta oikeata kuvaa.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Segmenttien varoihin ja velkoihin luetaan kaikki ne erät, joista syntyvät

tuloslaskelmaerät on huomioitu segmenttien tuloksessa, mukaan lukien segmenttien velat, joiden katsotaan muodostavan tärkeän osan kuvattaessa segmenttien taloudellista asemaa.

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosääntöjä sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelvoista.

Investoinnit koostuvat sijoituskiinteistöjen, aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksestä, joita käytetään useammalla kuin yhdellä tilikaudella.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Nettovuokratuoton laskenta

Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpito- ja korjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoituskiinteistöjen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2009

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	192,6	37,8		230,4
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	192,6	37,8	0,0	230,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	11,7	1,2		12,9
Poistot ja arvonalentumiset	-13,7	-4,8	0,0	-18,5
Liikevoitto	56,8	14,0	0,0	70,8
Korkotuotot	0,8	0,1		0,9
Korkokulut	-31,7	-9,8		-41,5
Voitto ennen veroja	25,9	4,3	0,0	30,2
Asuntokannan nettovuokratuotot	72,3	21,0		93,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto % kirjanpitoarvolle	7,8	8,6		8,0
Investoinnit	110,3	1,9		112,2
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	7,2			7,2
Poistot	-13,7	-4,8		-18,5
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 147,4	241,7	0,0	1 389,1
Sijoituskiinteistöt	1 005,5	237,9		1 243,4
Rahavarat	23,5	2,2		25,7
Segmentin muut varat	118,1	1,3	0,0	119,4
Osuus yhteisyrityksessä	0,2	0,3		0,5
Kohdistamattomat varat				28,9
Varat yhteensä				1 418,0
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	898,3	232,1	0,0	1 130,4
Korolliset velat	844,4	227,1		1 071,5
Segmentin muut velat	53,9	5,0	0,0	58,9
Kohdistamattomat velat			0,0	66,6
Velat yhteensä				1 197,0

Segmentti-informaatio 1.1.–31.12.2008

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO-konserni
Ulkoinen liikevaihto	252,7	37,7		290,4
Sisäinen liikevaihto				0,0
Liikevaihto yhteensä	252,7	37,7	0,0	290,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	9,1	0,6	0,0	9,7
Poistot ja arvonalentumiset	-12,7	-4,9	0,0	-17,6
Liikevoitto	61,8	12,5		74,3
Korkotuotot	2,1	0,3		2,4
Korkokulut	-34,7	-10,6		-45,3
Voitto ennen veroja	29,3	2,2		31,5
Asuntokannan nettovuokratuotot	72,4	20,7		93,1
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto % kirjanpitoarvolle	8,6	8,1		8,5
Investoinnit	133,3			133,3
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	6,0			6,0
Poistot	-12,7	-4,9	0,0	-17,6
Arvonalentumiset				0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1 105,9	256,3	0,0	1 362,2
Sijoituskiinteistöt	915,2	248,3		1 163,5
Rahavarat	34,0	4,7		38,7
Segmentin muut varat	156,4	3,0	0,0	159,4
Osuus yhteisyrityksessä	0,3	0,3		
Kohdistamattomat varat				27,4
Varat yhteensä				1 389,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	868,1	253,9	0,0	1 122,0
Korolliset velat	811,0	246,2		1 057,2
Segmentin muut velat	57,1	7,7	0,0	64,8
Kohdistamattomat velat				63,3
Velat yhteensä				1 185,3

3. LIIKEVAIHDON JAKAUTUMINEN

Milj. €	2009	2008
Omistusasuntomyyntien tuotot	56,5	127,7
Vuokratuotot	168,6	158,8
Muut tuotot	5,3	3,9
Yhteensä	230,4	290,4

4. Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot
SEKÄ LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Milj. €	2009	2008
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	13,0	10,1
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,1	-0,4
Yhteensä	12,9	9,7
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	0,3
Yhteensä	0,6	0,3
Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoituskiinteistöjen välittömät hoitokulut	51,8	47,3
Vuokrakulut	26,5	22,4
Muut kiinteät kulut	5,2	6,5
Muut liiketoiminnan kulut	0,4	0,6
Yhteensä	84,0	76,8
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	0,2	0,1
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,1
	0,2	0,2

5. HENKILÖSTÖKULUT

Milj. €	2009	2008
Palkat	7,5	8,5
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,9	1,5
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	0,1	0,1
Muut henkilösivukulut	0,4	0,6
Yhteensä	9,8	10,7

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedossa 32 Lähipiiritapahtumat.

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella

	2009	2008
Yhteensä	141	160

6. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Milj. €	2009	2008
Poistot hyödykeryhmittäin:		
Sijoituskiinteistöt	17,7	16,6
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,5	0,7
Aineettomat hyödykkeet	0,3	0,3
Yhteensä	18,5	17,6
Arvonalentumiset:		
Sijoituskiinteistöt	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

7. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	2009	2008
Korkotuotot		
Lainoista ja muista saamisista	0,8	2,3
Osinkotuotot		
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,1
Rahoitustuotot yhteensä	0,9	2,4
Korkokulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuaista rahoitusveloista ja korkojohdannaisista	-30,5	-38,7
Suojauslaskennan alaiset johdannaiset	-9,1	-2,0
Arvonmuutokset käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavista rahoitusveloista		
Suojauslaskennan ulkopuolelle kuuluvien johdannaisien käyvän arvon muutos	-1,9	-4,5
Rahoituskulut yhteensä	-41,5	-45,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-40,6	-42,9

8. TULOVEROT

Milj. €	2009	2008
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5,7	3,8
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,0
Laskennalliset verot, netto	1,8	4,1
Yhteensä	7,5	7,9

Konsernituloslaskelman verokulun SATO-konsernin emoyhtiön kotimaan verokannalla (26%) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Milj. €	2009	2008
Tulos ennen veroja	30,2	31,5
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	7,9	8,2
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	1,4	0,2
Verovapaat tulot	-1,2	-0,2
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-0,5	-0,1
Vero aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,0
Fuusiotappiot/-voitot		0,1
Muut erot		-0,2
Oikaisut yhteensä	-0,4	-0,3
Verot tuloslaskelmassa	7,5	7,9

9. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. Tammikuussa 2009 Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia merkitsi suunnatussa osakeannissa 950 769 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 2,1 prosenttia annin jälkeisestä osakemäärästä.

	2009	2008
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto (milj. €)	22,6	23,4
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	45,3	44,4
Osakekohtainen tulos (€)	0,50	0,53

10. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	2009	2008
Hankintameno 1.1.	1 244,2	1 124,7
Lisäykset; uudet kiinteistöt	107,4	127,3
Lisäykset; lisäinvestoinnit	4,6	5,9
Vähennykset	-15,6	-15,2
Siirrot erien välillä	1,2	1,5
Hankintameno yhteensä	1 341,8	1 244,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-80,7	-64,1
Poistot	-17,7	-16,6
Arvonalentumistappiot	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-98,4	-80,7
Kirjanpitoarvo	1 243,4	1 163,5
Käypä arvo	1 503,0	1 361,3
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	259,6	197,8
Arvoeron muutos	61,8	33,5

Sijoituskiinteistöihin liittyy yleishyödyllisyysrajoitusten kautta lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Näitä rajoituksia sekä käyvän arvon määrittämistä on tarkemmin kuvattu edellä tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa kohdissa Yrityksen perustiedot sekä Sijoituskiinteistöt.

Milj. €	2009	2008
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä	168,6	158,8

Konsernin vuokrasopimukset ovat asuntojen vuokrasopimuksia ja pääasiassa voimassa toistaiseksi. Uusia sopimuksia laaditaan vuosittain n. 7 000 kappaletta. Konsernin vuokra-asuntokannan vaihtuvuus v. 2009 oli 31,5 % ja 2008 30,2 %, jolloin sopimusten keskimääräinen voimassoloaika v. 2009 oli 3,2 vuotta ja 2008 3,3 vuotta.

11. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

2009 Milj. €	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	3,1	0,1	3,2
Lisäykset	0,1	0,0	0,1
Vähennykset	-0,4	0,0	-0,4
Siirrot erien välillä	-0,1		-0,1
Hankintameno 31.12.	2,6	0,1	2,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,3	0,0	1,3
Siirtojen kertyneet poistot	-0,4	0,0	-0,4
Kauden poistot	0,4	0,0	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,4	0,0	1,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2009	1,7	0,0	1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.2009	1,2	0,0	1,3

2008 Milj. €	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	2,9	0,1	3,0
Lisäykset	0,4	0,0	0,4
Vähennykset	-0,3	0,0	-0,3
Siirrot erien välillä	0,0		0,0
Hankintameno 31.12.	3,1	0,1	3,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,9	0,1	1,0
Siirtojen kertyneet poistot	-0,3	0,0	-0,3
Kauden poistot	0,8	0,0	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,3	0,1	1,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2008	2,1	0,0	2,1
Kirjanpitoarvo 31.12.2008	1,7	0,0	1,8

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittuja hyödykkeitä seuraavasti:

Milj. €	Koneet ja kalusto 2009	Koneet ja kalusto 2008
Hankintameno 1.1.	1,5	1,5
Lisäykset	0,0	0,3
Vähennykset	-0,4	-0,3
Hankintameno 31.12.	1,0	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,5	0,3
Kauden poistot	0,2	0,5
Vähennysten kertyneet poistot	-0,4	-0,3
Kertyneet poistot 31.12.	0,3	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,7	1,0

12. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

2009 Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,7	2,0	2,7
Lisäykset	0,0	0,1	0,1
Siirrot erien välillä	-0,4	0,0	-0,4
Hankintameno 31.12.	0,3	2,1	2,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,7	0,8	1,5
Siirtojen kertyneet poistot	-0,4	0,0	-0,4
Kauden poistot		0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	1,1	1,4
Kirjanpitoarvo 1.1.2009	0,0	1,2	1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2009	0,0	1,0	1,0

2008 Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,7	1,7	2,5
Lisäykset	0,0	0,3	0,3
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,7	2,0	2,8
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,7	0,5	1,2
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot	0,0	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,7	0,8	1,5
Kirjanpitoarvo 1.1.2008	0,0	1,2	1,2
Kirjanpitoarvo 31.12.2008	0,0	1,2	1,2

13. OSUUS YHTEISYRITYKSESSÄ JA OSAKKUUSYHTIÖSSÄ

Milj. €	2009	2008
Hankintameno 1.1.	0,5	0,7
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	-0,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Hankintameno 31.12	0,5	0,5
Pääomaosuusoikaisut 1.1.	0,1	0,0
Osuus tilikauden tuloksesta	0,1	0,1
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Saadut osingot	-0,1	0,0
Tilikauden lopussa	0,6	0,6

Tiedot yhteisyrityksestä ja osakkuusyrityksistä ja niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio (milj. €):

2009	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	1 200,0	1 027,6	116,0	2,0	50,0 ^{1*}
K Oy Färminahde	Nokia	0,6	0,5	0,2	0,0	40,7
K Oy Ummelo	Oulu	0,5	0,1	0,3	0,0	49,0
K Oy Nurmijärven Jukolanmäki	Nurmijärvi	0,4	0,1	0,1	0,0	40,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,8	0,8	0,2	0,0	33,3
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	1,0	0,4	0,0	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	0,0	50,0
2008	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	1 220,1	1 042,9	111,2	0,5	50,0
K Oy Färminahde	Nokia	0,6	0,5	0,2	0,0	40,7
K Oy Ummelo	Oulu	0,5	0,2	0,3	0,1	49,0
K Oy Nurmijärven Jukolanmäki	Nurmijärvi	0,4	0,1	0,1	0,1	40,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,8	0,8	0,2	0,0	33,3
K Oy Kupittaaan Lähde	Turku	7,5	7,5	0,0	0,0	50,0
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,4	0,0	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	0,0	50,0

[* Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty asumisoikeuslain mukaan jaettavissa olevan osingon osalta (8 % sijoitetuille omille varoille)]

14. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN KIRJANPITOARVOT ARVOSTUSRYHMITÄIN

2009	Suojaus-laskennassa		Suojaus-laskennan		Lainat		Myytavissä		Jaksotettuun	Tase-erien
Milj. €	Liite	ohdannaiset	olevat ulkopuolella	olevat johdannaiset	ja muut saamiset	rahoitusvarat	kirjattavat velat	hankinta-menoon	kirjanpitoarvot	
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
Osakkeet ja osuudet	15					2,3				2,3
Lainasaamiset	16				6,0					6,0
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
Myyntisaamiset	19				8,4					8,4
Lainasaamiset	19				0,3					0,3
Johdannaissaamiset	24									0,0
Rahavarat	20				33,4					33,4
Pitkäaikaiset rahoitusvelat										
Lainat rahoituslaitoksilta	23							886,3		886,3
Lyhytaikaiset rahoitusvelat										
Lainat rahoituslaitoksilta	23							185,2		185,2
Johdannaisvelat	24	11,5		5,8						17,3
Ostovelat	27							3,0		3,0

2008	Suojaus-laskennassa		Suojaus-laskennan		Lainat		Myytavissä		Jaksotettuun	Tase-erien
Milj. €	Liite	ohdannaiset	olevat ulkopuolella	olevat johdannaiset	ja muut saamiset	rahoitusvarat	kirjattavat velat	hankinta-menoon	kirjanpitoarvot	
Pitkäaikaiset rahoitusvarat										
Osakkeet ja osuudet	15					2,2				2,2
Lainasaamiset	16				9,1					9,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat										
Myyntisaamiset	19				10,8					10,8
Lainasaamiset	19				0,2					0,2
Johdannaissaamiset	24									0,0
Rahavarat	20				46,8					46,8
Pitkäaikaiset rahoitusvelat										
Lainat rahoituslaitoksilta	23							846,8		846,8
Lyhytaikaiset rahoitusvelat										
Lainat rahoituslaitoksilta	23							210,3		210,3
Johdannaisvelat	24	9,3		3,9						13,2
Ostovelat	27							10,7		10,7

Lainat rahoituslaitoksilta olivat kirjanpitoarvoltaan yhteensä 1 071,5 milj. € (1 057,1 milj. € vuonna 2008). Markkinaehtoisten lainojen tasearvo oli 665,8 milj. € (vuonna 2008 660,3 milj. €) ja käypä arvo 666,8 milj. € (vuonna 2008 662,4 milj. €). Pitkäaikaisten markkinaehtoisten lainojen efektiivisten korkokantojen painotettu keskiarvo 31.12.2009 oli 1,67 %. Muiden lainojen kirjanpitoarvo oli 405,7 milj. € (396,8 milj. € vuonna 2008). Arava- ja korkotukilainoista ei käypää arvoa ole esitetty, johtuen näiden lainatyyppien erityispiirteistä, kuten avustusluonteisista osista. Arava- ja korkotukilainojen maturiteetit ovat hyvin pitkiä, joten luotettavaa benchmark-korkoa on vaikea määrittää. Pääosa aravalainoista päättyy vuosina 2022–2047. Kaikkien muiden rahoitusvarojen ja -velkojen käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

Johdannaisista annetaan tarkempia tietoja liitetiedossa 24. Myytävissä olevista rahoitusvaroista ei ole tehty kauden aikana kirjauksia tuloslaskelmaan. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaikutus huomioon ottaen.

15. MYYTÄVISSÄ OLEVAT RAHOITUSVARAT

Milj. €	2009	2008
Osakkeet	0,5	0,4
Muut osuudet	1,8	1,8
Myytavissä olevat rahoitusvarat yhteensä	2,3	2,2

Osakkeet sisältävät noteeratut osakkeet, jotka arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Muut osuudet sisältävät noteeraamattomat osakkeet, jotka arvostetaan hankintamenoon, koska niiden käypiä arvoja ei ole voitu luotettavasti selvittää.

16. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2009	2008
Lainasaamiset	6,0	9,0
Muut saamiset	0,0	0,1
Yhteensä	6,0	9,1

Saamiset ovat pääasiassa saamisia asunto-osakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu hankintamenoon tilinpäätöksessä ja niiden käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

17. LASKENNALLISET VEROSAAMISET JA -VELAT

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2009 aikana:					
Milj. €	1.1.2009	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12.2009
Laskennalliset verosaamiset:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	3,4	0,5	0,6		4,5
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	12,3	0,5			12,8
Konsernin sisäisistä katteista	2,3	-0,1			2,2
Yhteensä	18,0	0,9	0,6	0,0	19,5
Laskennalliset verovelat:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0		0,0		0,0
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	56,9	2,6		0,6	60,1
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	3,3	0,4			3,7
Kohdistetuista hankintamenoista	3,1	-0,3			2,9
Yhteensä	63,3	2,7	0,0	0,6	66,6

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2008 aikana:					
Milj. €	1.1.2008	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12.2008
Laskennalliset verosaamiset:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0	1,0	2,4	0,0	3,4
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	7,9	4,4	0,0	0,0	12,3
Konsernin sisäisistä katteista	4,6	-2,3	0,0	0,0	2,3
Yhteensä	12,5	3,1	2,4	0,0	18,0
Laskennalliset verovelat:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	1,0	-0,2	-0,8	0,0	0,0
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	50,9	6,1	0,0	0,0	56,9
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	1,5	1,8	0,0	0,0	3,3
Kohdistetuista hankintamenoista	3,6	-0,5	0,0	0,0	3,1
Yhteensä	57,0	7,2	-0,8	0,0	63,3

18. VAIHTO-OMAISUUS

Milj. €	2009	2008	1.1.2008
Rakenteilla olevat asunnot	0,6	30,9	94,4
Valmiit asunnot ja liiketilat	9,9	20,8	11,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	78,3	67,6	67,2
Muu vaihto-omaisuus	7,0	9,3	4,4
Yhteensä	95,7	128,6	176,9

Vuonna 2009 kuluksikirjaustarvetta ei ollut. Vuonna 2008 on kirjattu kuluksi 2,1 milj. €, jolla vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on alennettu vastaamaan sen nettorealisointiarvoa.

19. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Milj. €	2009	2008
Myyntisaamiset	8,4	10,8
Siirtosaamiset	3,2	3,7
Lainasaamiset	0,3	0,2
Muut saamiset	1,1	1,4
Yhteensä	13,0	16,1
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	1,8	0,2
Rakennuttamistoiminta	1,0	2,3
Suojauslaskenta		0,7
Korot	0,0	0,2
Muut siirtosaamiset	0,4	0,3
Yhteensä	3,2	3,7

Tasearvot vastaavat parhaiten sitä rahamäärää, joka on luottoriskin enimmäismäärä vakuuksien käypää arvoa huomioon ottamatta, siinä tapauksessa, että toiset sopimusosapuolet eivät pysty täyttämään rahoitusinstrumentteihin liittyviä velvoitteitaan. Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisten ja muiden lyhytaikaisten saamisten kirjanpitoarvojen katsotaan vastaavan niiden käypiä arvoja.

20. RAHAVARAT

Milj. €	2009	2008
Käteinen raha ja pankkitilit	18,0	9,6
Sijoitustodistukset, talletukset	15,5	37,2
Rahavarat taseessa	33,4	46,8

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat vuonna 2009 21,4 milj. € ja vuonna 2008 34,1 milj. €.

21. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
	Osakkeiden lkm (1 000 kpl)	Osakepääoma, milj. €	Vararahasto, milj. €	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä, milj. €
1.1.2008	44 422 0	4,4 0,0	43,7 0,0	3,2 0,0	51,3 0,0
31.12.2008	44 422	4,4	43,7	3,2	51,3
1.1.2009	44 422 951	4,4 0,0	43,7 0,0	3,2 6,2	51,3 6,2
31.12.2009	45 373	4,4	43,7	9,3	57,4

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

Tammikuussa 2009 Keskinäinen Vakuutusyhtiö Eläke-Fennia merkitsi suunnatussa osakeannissa 950 769 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 2,1 prosenttia annin jälkeisestä osake-määrästä.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojaukseen käytetty-jen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen sekä myytävissä olevien sijoitusten käypään arvoon arvostuksen.

Osingot

Tilinpäätöspäivän, 31.12.2009, jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,24 euroa per osake.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2009 170,1 milj. € (vuonna 2008 158,1 milj. €) sisältyy yleishyödylliseen toimin-

taan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 36,3 milj. € (vuonna 2008 26,8 milj. €). Osaan konser-niyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyl-lisyyssäännösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolain-säädännössä säännellyn tuoton.

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedel-lytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite ilman VATROasuntoja käyvin arvoin on vähintään 25 prosenttia. Omavaraisuusaste voi väliaikaikaisesti jäädä alle tavoitteen johtuen merkittävistä investoinneista. Toteutunut omavari-suusaste ilman VATROasuntoja käyvin arvoin 31.12.2009 on 28,2 prosenttia.

Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomaraken-teeseen ja kannattavuuteen liittyviä erityisehtoja. Tilikaudella 2009 yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot.

22. ELÄKEVELVOITTEET

Milj. €	2009	2008
Taseen etuuspohjainen eläkevelka		
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	0,0	0,0
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	1,2	0,9
Varojen käypä arvo	-1,1	-1,0
Ali-/Ylikate	0,1	-0,1
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	-0,2	0,0
Kirjaamattomat takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettomääräinen velka	0,0	-0,1

Milj. €	2009	2008
Määrät taseessa:		
Velat	0,0	0,0
Saaminen	0,0	0,1
Nettomääräinen velka	0,0	0,1
Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu		
Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,4	0,1
Korkomenot	0,1	0,0
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-0,1	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	0,0	0,0
Velvoitteen täyttämisen vaikutus	0,0	0,0
Tappiot/voitot järjestelyn supistamisesta	0,0	0,0
Yhteensä	0,4	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto	0,1	0,0
Taseessa esitetyn velvoitteen nykyarvon muutokset		
Velvoite 1.1.	0,9	0,7
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,4	0,1
Korkomenot	0,1	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	0,1	0,0
Järjestelyn supistamisesta aiheutuneet voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,0
Maksetut etuudet	0,0	0,0
Velvoitteiden täyttäminen	-0,2	
Velvoite 31.12.	1,2	0,9
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset		
Käyvät arvot 1.1.	1,0	0,8
Varojen odotettu tuotto	0,1	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	-0,1	0,1
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,3	0,0
Velvoitteiden täyttäminen	0,0	0,0
Käyvät arvot 31.12.	1,2	1,0
Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2009/2008	0,3	0,0

Järjestelyyn kuuluvien varojen jakautuminen omaisuusryhmittäin ei ole saatavissa.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset olettamukset

Diskonttauskorko	4,50 %	5,00 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	4,75 %	4,84 %
Tuleva palkankorotusolettamus	4,00 %	4,00 %

Varojen odotettu kokonaistuotto on vakuutusyhtiön laskema.

Viiden vuoden aikasarja (alkaen 1.1.2006)	2009	2008	2007	2006
Velvoitteiden nykyarvo	1,2	0,9	0,7	0,6
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-1,1	-1,0	-0,8	-0,7
Alikate (-) / Ylikate (+)	0,1	-0,1	-0,2	-0,1
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin varoihin	0,0	0,0	0,0	0,0
Kokemusperäiset tarkistukset järjestelyyn kuuluviin velkoihin	0,0	0,0	0,0	0,0

23. KOROLLISET VELAT

Milj. €	2009	2008
Pitkäaikaiset		
Markkinaehtoiset lainat	504,0	463,1
Korkotukilainat	92,5	97,6
Aravalainat	199,9	223,5
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	89,5	62,0
Rahoitusleasingvelat	0,4	0,6
Yhteensä	886,3	846,9
Lyhytaikaiset		
Markkinaehtoiset lainat	161,1	196,2
Korkotukilainat	4,9	2,6
Aravalainat	12,2	9,3
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	6,7	1,8
Rahoitusleasingvelat	0,3	0,4
Yhteensä	185,2	210,3
Rahavirran suojauksista kaudella muihin laajan tuloksen eriin kirjattu määrä esitetään laskelmassa oman pääoman muutoksista. Lainasopimuksiin perustuvat velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat esitetään liitetiedossa 28. Rahoitusriskien hallinta.		
Rahoitusleasingvelat		
Milj. €	2009	2008
Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,4
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,4	0,6
Yli viiden vuoden kuluessa		0,0
Yhteensä	0,7	1,0
Vähimmäisvuokrien nykyarvo		
Yhden vuoden kuluessa	0,3	0,4
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,4	0,6
Yli viiden vuoden kuluessa		0,0
Yhteensä	0,7	1,0
Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,0	0,1
Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	0,7	1,0

24. JOHDANNAISET

Liitetiedossa 14 esitetyistä johdannaisista esitetään seuraavassa taulukossa tietoja:

Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset vuonna 2009	< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta	Yhteensä
Nimellisarvo	66,4	75,0	220,4	361,8
Positiivinen käypä arvo	0,0	0,0	0,1	0,1
Negatiivinen käypä arvo	-0,3	-3,6	-7,7	-11,6
Yhteensä	-0,3	-3,6	-7,6	-11,5
Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset vuonna 2009				
Nimellisarvo	60,8	90,0	20,0	170,8
Positiivinen käypä arvo	0,0	0,0	0,0	0,0
Negatiivinen käypä arvo	-0,1	-4,4	-1,3	-5,8
Yhteensä	-0,1	-4,4	-1,3	-5,8
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset vuonna 2008				
Nimellisarvo	133,1	181,8	115,0	429,9
Positiivinen käypä arvo	0,0	0,1	0,1	0,1
Negatiivinen käypä arvo	-0,6	-4,3	-4,5	-9,4
Yhteensä	-0,6	-4,3	-4,4	-9,3
Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset vuonna 2008				
Nimellisarvo	0,0	0,0	110,0	110,0
Positiivinen käypä arvo	0,0	0,0	0,0	0,0
Negatiivinen käypä arvo	0,0	0,0	-3,9	-3,9
Yhteensä	0,0	0,0	-3,9	-3,9

Vuonna 2009 rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -1,6 milj. € (-9,3 milj. €). Johdannaissopimukset sisältävät sopimuksia, joita ei niiden luonteen vuoksi määritellä markkinaehtoisen korkoposition suojaukseksi. Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä suojattuna 415,4 (372,3) miljoonaa euroa, mikä vastaa 68 (60) prosenttia markkinaehtoisesta korkopositiosta.

25. RAHOITUSINSTRUMENTTIENTÄN KÄYVÄT ARVOT

	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot
Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat		-5,8	
Myytävissä olevat rahoitusvarat	0,5		1,8
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		-11,5	
Yhteensä	0,5	-17,3	1,8

Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat rahoitusvarat ovat alkuperäiseen hankitamenoon arvostettuja noteerattomia osakkeita.

26. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Varaukset yhteensä
1.1.2009	5,2	0,9	6,1
Varausten lisäykset	1,2	0,0	1,2
Käytetyt varaukset	-1,0	-0,6	-1,6
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,8		-0,8
31.12.2009	4,7	0,3	5,0

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen.

Muut varaukset sisältävät muun muassa varaukset tappiollisista sopimuksista.

Reklamaatiovarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa ja muiden varausten 6 vuoden kuluessa.

27. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Milj. €	2009	2008	1.1.2008
Saadut ennakot	8,6	13,2	43,2
Ostovelat	3,0	10,7	6,9
Muut velat	0,3	0,6	0,8
Siirtovelat	40,2	34,3	24,0
Ostovelat ja muut velat yhteensä	52,2	58,8	74,9
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Palkat sosiaalikuluneen	1,5	1,7	
Korot	4,8	8,3	
Suojauslaskenta	19,1	15,4	
Rakennuttamistoiminta	6,8	6,0	
Vuokraustoiminta	7,2	1,2	
Muut	0,8	1,7	
	40,2	34,3	

28. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Hallitus on tilikaudella 2008 hyväksynyt SATOn rahoituspolitiikan, jossa määritellään rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan keskeisimmät periaatteet. SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

Korkoriskin hallinnan tarkoituksena on vähentää markkina-korkojen muutosten vaikutusta korkokustannuksiin siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja että maksuvalmius on varmistettu. Keskeisin lainasalkkuun kohdistuva riski on korkoriski, joka johtuu markkinakorkojen heilahtelujen vaikutuksesta vaihtuvakorkoisten lainojen tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskin hallinnassa haetaan tasapainoa vaihtuvan ja kiinteän koron välillä. Korkoriski syntyy pääosin rahoitusveloista, joita ovat markkinaehtoiset lainat, korkotukilainat ja aravalainat. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoiisiin lainoihin, mutta myös muuntayppisten rahoitusvelkojen korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Rahoituspolitiikan mukaisesti 50 %–80 % lainojen nimellisarvosta suojataan, eli niiden korkosidonnaisuusajaa pidennetään. 31.12.2009 näiden lainojen nimellisarvosta oli johdannaisinstrumenteilla suojattu 68 % suojauksen keskimaturiteetin ollessa 3,12 vuotta. Osa korkojohdannaisista käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Vaihtuvakorkoisten lainojen suojauksista pisimmät ulottuvat vuoteen 2015 saakka. Rahavirran suojauksiin ei sisälly tehotonta osuutta, koska suojauksen kohteilla ja koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan herkkyyssanalyysissä seuraavalla sivulla.

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin korkojen nousun kustannukset ovat korkotukilainoissa merkittävästi pienemmät kuin markkinaehtoisissa lainoissa. Omavastuukorko vuoden 2009 lopussa oli 2,75–3,5 %. Suuri osa korkotukilainoista on sidottu pidempiin viitekorkoihin. Korkotukilainojen korkoriski on korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta hyvin pieni. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdistaisuojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmäärittystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Osassa aravalainoissa on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatilainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin. Riskinä on myös aravakorkojen nousu inflaatioidonnan myötä euribor-korkoja korkeammalle. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdistaisuojaustoimenpiteitä aravalainoihin.

Valuuttariski

Vuonna 2007 SATO aloitti asunostosijoitustoiminnan Pietarissa. Ensimmäiset asunnot valmistuivat vuokrauskäyttöön lokakuussa 2008. SATOn merkittävimmät valuuttariskit ovat olleet investointeihin liittyneitä ruplamääräisiä sitoumuksia. 31.12.2009 SATolla oli investointeihin liittyen ruplamääräisiä sitoumuksia 0,5 milj. € arvosta. Vuokraustoiminnan ollessa vielä alkuvaiheessa eivät operatiiviseen toimintaan liittyvät, tiedossa olevat erittäin todennäköiset valuuttamääräiset rahavirrat muodosta merkittävää valuuttariskiä. Myöskään ulkomaisen tytäryhtiön valuuttamääräisen oman pääoman konsolidoinnista ei synny merkittäviä vaikutuksia konsernin omaan pääomaan ja taseen tunnuslukuihin.

Valuuttariskiltä ei ole suojauduttu johdannaisinstrumenteilla.

Hintariski

Tällä hetkellä SATolla ei ole sellaisia eritä, joihin kohdistuisi merkittävä hintariski.

Luottoriski

Luottoriskiä aiheutuu siitä, että sopimusosapuoli ei pysty täyttämään velvoitteitaan.

SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa rakennuttamisen myyntisaamisista. Rakennuttamisen myyntisaamisten osalta luottoriskiä ei pääsääntöisesti ole, sillä myytävien kohteiden omistusoikeus ei yleensä siirry ostajalle ennen kuin kauppahinta on maksettu.

Myyntisaamisista pieni osa liittyy vuokrasaamisiin. SATolla on yli 23 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä riski on merkityksetön. Suurimassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. SATOn toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,3 % vuokratuotoista.

Lisäksi johdannaissopimuksiin liittyy vastapuoliriski, jota pienennetään hajauttamalla johdannaissopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

Konsernissa seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää, jotta varmistutaan rahoituksen riittä-
vyydestä kaikissa tilanteissa.

Varsinaisen perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen, jonka perustalle investointien ja rahoituksen kassavirrat rakentuvat. Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä ole-
valla yritystodistusohjelmalla, 100 milj. €, sekä komittoiduilla lyhytaikaisten lainojen luottolimiiteillä, 160 milj. €. 31.12.2009 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 95.4 milj. € (31.12.2008 20 milj. €) ja lyhytaikaisista luottolimiiteistä luottoja nostettuna

35 milj. € (31.12.2008 150 milj. €). Maksuvalmiuden hallinnas-
sa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Herkkyysanalyysit (korkoriski)

Korkotason muutoksesta aiheutuvaa herkkyyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:

- korkotason muutokseksi on oletettu +100 bp/-50bp
- lainat ovat euromääräisiä

Markkinaehtoisten vaihtuvakorkoisten lainojen herkkyysanalyysi 2009

	Tuloslaskelma			
	100 bp lisäys	50 bp vähennys	Oma pääoma 100 bp lisäys	50 bp vähennys
%				
Vaihtuvakorkoiset lainat	-4,6	2,3	-	-
Koronvaihtosopimukset	4,0	-2,0	10,4	-5,4
Korko-optiot	1,8	-0,9	-	-
Vaikutus yhteensä	1,2	-0,6	10,4	-5,4

Markkinaehtoisten vaihtuvakorkoisten lainojen herkkyysanalyysi 2008

	Tuloslaskelma			
	100 bp lisäys	50 bp vähennys	Oma pääoma 100 bp lisäys	50 bp vähennys
%				
Vaihtuvakorkoiset lainat	-4,2	2,1	-	-
Koronvaihtosopimukset	2,0	-1,0	7,3	-3,9
Korko-optiot	2,9	-1,5	-	-
Vaikutus yhteensä	0,7	-0,4	7,3	-3,9

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu markkinaehtoisten lainojen korkoriskiltä konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla.

Korkotukilainojen herkkyys markkinakorkojen muutokselle on vähäinen. Korkotukilainojen keskimääräinen korkokotuki omavas-
tuukoron yltävälle osalle oli tilipäätöshekellä 38,5 %. Korkotukilainojen omavastuukorko tilikauden lopussa oli 2,75 %–3,50 %. Noin 2/3 korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden, viitekorkoihin. Katsauskaudella nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 %. Omavastuukoron yltävälle osalle maksetaan korkotukena 75 %.

Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Aravalainakorot päivitetään vuosittain heinäkuun kuluttaja-
hintaindeksin muutoksen perusteella. Uudet aravalainakorot vaikuttavat SATOn aravalainojen korkoihin vasta reilun puolen vuoden kuluttua. Näin ollen tilinpäätöshetkellä tarkasteltuna SATOn aravalainojen herkkyys kuluttajahintaindeksin muutokselle seuraavien 12 kuukauden osalta on olematon. Osassa aravalainoista on myös Suomen valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkojen kolmen vuoden keskiarvoon perustuva korkokatto, joten lainojen herkkyys kuluttajahintaindeksin muutokselle seuraavan 12 kuukauden osalta on pieni myös muina tarkasteluajankohtina.

Maturiteettianalyysi

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2009 seuraavat:

	1	1–5	6–10	10–15	15	Yhteensä
	vuoden aikana	vuoden aikana	vuoden aikana	vuoden aikana	vuoden jälkeen	
Milj. €						
Markkinaehtoiset lainat	-175,7	-165,1	-166,7	-132,0	-115,5	-755,0
Korkotukilainat	-7,5	-31,8	-57,9	-20,9	0,0	-118,1
Aravalainat	-18,2	-68,8	-69,8	-45,5	-44,8	-228,1
Ostovelat	-3,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,0
	-204,4	-265,7	-294,4	-198,4	-160,3	-1 123,2
Koronvaihtosopimukset	-8,8	-5,0	0,2	0,0	0,0	-13,6
Korko-optiot	-2,4	-2,0	0,0	0,0	0,0	-4,4
	-11,2	-7,0	0,2	0,0	0,0	-18,0
Yhteensä	-215,6	-272,7	-294,2	-198,4	-160,3	-1 141,2

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2008 seuraavat:

	1	1–5	6–10	10–15	15	Yhteensä
	vuoden aikana	vuoden aikana	vuoden aikana	vuoden aikana	vuoden jälkeen	
Milj. €						
Markkinaehtoiset lainat	-244,1	-159,7	-182,8	-169,0	-103,5	-859,2
Korkotukilainat	-5,7	-24,3	-59,8	-32,5	0,0	-122,3
Aravalainat	-18,3	-77,1	-94,7	-77,5	-50,5	-318,0
Ostovelat	-10,7	0,0	0,0	0,0	0,0	-10,7
	-278,9	-261,1	-337,2	-279,0	-154,0	-1 310,1
Koronvaihtosopimukset	-3,8	-8,5	0,0	0,0	0,0	-12,4
Korko-optiot	-0,7	-4,1	-0,5	0,0	0,0	-5,3
	-4,5	-12,6	-0,5	0,0	0,0	-17,6
Yhteensä	-283,4	-273,7	-337,7	-279,0	-154,0	-1 327,8

Taulukot eivät sisällä sijoitusten ryhmään kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvia velkavastuita.

29. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Milj. €	2009	2008
Konserni vuokralle ottajana		
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:		
Yhden vuoden kuluessa	1,9	1,9
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	5,6	7,8
Yli viiden vuoden kuluttua	0,0	0,0
Yhteensä	7,5	9,7

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 0,8 milj. euroa (1,0 milj. euroa vuonna 2008). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,8 milj. € (0,6 milj. € vuonna 2008).

30. RAHAVIRTUALASKELMAN LIITETIEDOT

Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Milj. €	2009	2008
Poistot	18,5	17,6
Arvonalentumiset	0,0	0,0
Muut muutokset	1,9	4,1
Yhteensä	20,4	21,8

31. VAKUUDET JA VASTUUSITOUMUKSET

Milj. €	2009	2008
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja		
Markkinalainat	528,1	479,2
Annetut kiinnitykset	86,3	55,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	560,6	485,8
Pantattujen yrityskiinnitysten arvo	0,0	0,0
Pantattujen talletusten arvo	0,3	1,4
Valtion asuntolainat	206,3	230,3
Annetut kiinnitykset	376,6	404,8
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	25,2	28,3
Korkotukilainat	97,4	100,2
Annetut kiinnitykset	121,9	121,9
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	0,8	0,8
Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin		
Rahalaitoslainat	96,2	63,8
Annetut kiinnitykset	139,6	89,7
Muut vastuut		
Takaukset	0,6	1,5
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	17,4	18,1
Rs-takaukset	13,6	19,4
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,1
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	6,6	29,4
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	14,7	12,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	7,5	18,4

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyh-tiöiden lainojen yhteismäärä oli vuonna 2009 102,5 milj. € (vuonna 2008 108,1 milj. €).

SATOlla on velvollisuus ostaa Habinvest Oy:n ostettavaksi tarjottavat osakkeet 1.1.–31.12.2011 välisenä aikana. Osakkeen lunas-tushinta on osakkeen käypä hinta.

32. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyritykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta, eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän, ovat aina lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta, esimerkiksi hallituspaikan kautta. Vuonna 2008 ja 2009 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja Wärtsilä Oyj Abp.

Lähipiiriin luetaan myös hallituksen ja johtoryhmien jäsenet, mukaan lukien toimitusjohtaja, sekä hallituksen, johtoryhmän jäsenten ja toimitusjohtajan perheenjäsenet ja heidän johtamansa yritykset.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtaja/Helsingin seutu ja Pietari, liike-toimintajohtaja/alueet, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten vuonna 2007 perustama Habinvest Oy omisti vuoden 2009 lopussa 465 000 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 1 % osuutta yhtiön osakekannasta.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Avoimet saldot omistajien kanssa		
Milj. €	2009	2008
Saamiset	0,0	0,0
Velat	43,6	1,3

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhde-etuudet		
Milj. €	2009	2008
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,2	1,6
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0
Yhteensä	1,2	1,6

Johdon palkat ja palkkiot		
Milj. €	2009	2008
Toimitusjohtajat	0,7	0,8
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2

Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta.

Toimitusjohtajan toimitushteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitushteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

33. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.			Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
			Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
			Espoon Suvikumpu As Oy	7,7	7,7
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt			Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0	Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
SATOkoti Oy	100,0	100,0	Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0	Espoon Viherlaaksonranta 3–5 As Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0	Espoon Viherlaaksonranta 4 KOy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0	Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy	100,0	100,0	Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9
			Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt			Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3
Keskus-Sato Oy, toimimaton	100,0	100,0	Eura III As Oy	100,0	100,0
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0	Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7
Muut osakkeet			Graftio ulitsa 5	50,4	50,4
			Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
			Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Outakessa Koy	100,0	100,0	Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0	Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	2,2	Helsingin Aleksis Kiven katu 52–54 As Oy	0,5	0,5
Jyväskylän Torihovi As Oy	4,1	1,4	Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt			Helsingin Ansaritie 2–4 As Oy	100,0	100,0
Sato-Asunnot Oy			Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0	Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7	Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8	Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Albertus As Oy	1,1	1,1	Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3
Amos As Oy	0,5	0,5	Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5	Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7
Erkintalo As Oy	1,1	1,1	Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0
Espoon Elosalama As Oy	100,0	100,0	Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4	Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0	Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2
Espoon Kiiltokalliontie As Oy	14,5	14,5	Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3	Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0	Helsingin Juhani Ahon tie 12–14 As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 A–B As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 C–D As Oy	0,0	0,0	Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5	Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8	Helsingin Kalliolinna As Oy	0,8	0,8
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0	Helsingin Kanavaranta As Oy	10,7	8,8
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3	Helsingin Kangaspellontie 1–5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Perkkäänkuja 3 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	20,1	20,1
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0
Espoon Punatulkuntie 5 As Oy	12,0	12,0	Helsingin Kangaspellontie 8 As Oy	16,4	16,4
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3	Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Espoon Rummunlyöjäncatu 11 D–E As Oy	0,0	0,0	Helsingin Klaavuntie 8–10 As Oy	100,0	100,0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8	Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0	Helsingin Koroistentie As Oy	15,9	15,9

Konsernin Emoyhtiön			Konsernin Emoyhtiön			Konsernin Emoyhtiön			Konsernin Emoyhtiön		
omistus- osuus %		omistus- osuus %	omistus- osuus %		omistus- osuus %	omistus- osuus %		omistus- osuus %	omistus- osuus %		omistus- osuus %
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0	Mellunsusi As Oy	1,5	1,5	Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0	Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6	Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	65,1	65,1
Helsingin Korppaanatie 8 As Oy	49,8	49,8	Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6	Messeniuksenkatu 8 As Oy	2,0	2,0	Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1
Helsingin Kristianinkatu 11–13 As Oy	100,0	100,0	Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0	Messilä As Oy	70,0	70,0	Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0	Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7	Minna Canthin katu 22 As Oy	2,4	2,4	Tampereen Linnanherra As Oy	100,0	100,0
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5	Humalniementie 3–5 As Oy	1,1	1,1	Mursu As Oy	0,5	0,5	Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	77,1	77,1
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3	Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	28,2	28,2	Myllysalama As Oy	82,9	82,9	Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6	Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 As Oy	100,0	100,0	Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0	Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	16,5	16,5	Jussinhovi As Oy	3,5	3,5	Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9	Tampereen Waltteri As Oy	23,9	23,9
Helsingin Leikovuor As Oy	9,1	9,1	Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0	Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6	Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	57,5	57,5	Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	4,6	Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2	Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0	Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4	Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5	Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mechelininkatu 12–14 As Oy	100,0	100,0	Jyväskylän Torihovi As Oy	4,1	2,7	Näsinkeskus KOy	11,3	11,3	Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1	Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja			Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4	Turun Eteläranta II As Oy	3,2	3,2
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1	Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0	Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1	Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3	Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0	Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6	Turun Eteläranta IV As Oy	3,0	3,0
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0	Kajaanin Rekitie 1–2 As Oy	100,0	100,0	Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8	Turun Förinranta II As Oy	1,0	1,0
Helsingin Navigatortalo KOy	44,7	44,7	Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3	Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0	Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,7	6,7
Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	9,3	9,3	Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2	Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1	Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	10,0
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0	Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7	Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0	Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0	Kauniaisten Ersintie 9–11 As Oy	5,5	5,5	Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0	Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0	Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4	Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0	Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0	Kems kaya ulitsa 7 / Morskoi Prospekt 37	3,7	3,7	Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0	Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0	Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0	Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0	Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0	Ketturinne As Oy	1,3	1,3	Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0	Uusikatu 58 KOy	14,6	14,6
Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1	Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9	Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7	Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7	Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7	Oulun Mastolinna As Oy	2,2	2,2	Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2	Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1	Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4	Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8	Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0	Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0	Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0	Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0	Oulun Peltolantie 18 B As Oy	0,0	0,0	Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy	4,6	4,6	Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0	Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	43,1	Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ruusutarhantie 2–4 As Oy	38,0	38,0	Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5	Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6	Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3	Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8	Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0	Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6	Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3	Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7	Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5	Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8	Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9	Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8	Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5	Raikukuja II As Oy	100,0	100,0	Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0	Lahden Nuolikatun 9 As Oy	100,0	100,0	Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3	Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy	100,0	100,0	Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9	Riihimäen Kolehmaisentori As Oy	29,6	29,6	Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9	Lapintalo As Oy	1,0	1,0	Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5	Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	98,0	Lappeenrannan Maininkikatu 9 As Oy	100,0	100,0	Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5	Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0	Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6	Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8	Vihdin Lippotie 10 ja Vesitie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5	Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1	Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4	Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Suursuontie 14 As Oy	100,0	100,0	Linjala 14 As Oy	4,2	4,2	Salpakolmio As Oy	31,3	31,3	Vilhonvuorenkatu 8 As Oy-Bost. Ab Vil-		
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0	Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0,8	0,8	Satakallio As Oy	0,2	0,2	helmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7	Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6	Shpalernaya ulitsa 60	1,4	1,4	Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9	Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9	Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0	Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3	Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5	Sulkapolku 6 As Oy	0,4	0,4	Satopos111 Oy	100,0	100,0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6	Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2	Säästökartano As Oy	0,3	0,3	OOO SATO-Rus	100,0	100,0
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5	Mannerheimintie 83–85 As Oy	0,7	0,7	Taapuri As Oy	2,5	2,5	Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Helsingin Tuohiaukio As Oy	17,1	11,9	Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3	Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0	Sato-Russia Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	76,7	76,7	Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3	Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9			
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	47,5	47,5	Martinova embankment 74	1,0	1,0	Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0			

	Konsernin Emoyhtiön			Konsernin Emoyhtiön	
	omistus- osuus %	omistus- osuus %		omistus- osuus %	omistus- osuus %
SATOkoti Oy			Jyskävaara KOy	63,5	63,5
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0	Jyväskylän Karsikkotie 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0	Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0	Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Färminahde KOy	20,4	20,4	Killerinpuisto As Oy	1,3	1,3
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0	Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0	Koulukuja 4-10 KOy	54,0	54,0
Helsingin Keinulaudantie 7 KOy	100,0	100,0	Kuhakartano As Oy	0,7	0,7
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0	Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0	Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0	Maijalanraitti As Oy	6,3	6,3
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0	Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0	Mannerheimintie 170 KOy	32,1	15,8
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0	Marinraitti As Oy	4,4	4,4
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0	Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Hiirakkokuja 4 KOy	100,0	100,0	Mattitapio As Oy	7,6	7,6
Hiirakkotie 3 KOy	100,0	100,0	Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Hollolan Harjukoivu As Oy	100,0	100,0	Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
Lohjan Koulukuja 14 As Oy	100,0	100,0	Näsinselfä As Oy	1,1	1,1
Matinkatu 10 KOy	100,0	100,0	Oulun Utelias-Salpa As Oy	100,0	100,0
Myyrinkulma KOy	100,0	100,0	Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Nummenpuisto KOy	100,0	100,0	Pohjankartano As Oy	22,8	22,8
Nurmijärven Jukolanmäki KOy	40,0	40,0	Puistoraitti As Oy	2,3	2,3
Ojamonkuusi KOy	54,6	54,6	Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Riikuntie KOy	80,0	80,0	Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0	Reuharinrinne As Oy	4,6	4,6
Tikkurilan Satotalo KOy	100,0	100,0	Sarasipi As Oy	1,4	1,4
Ummelo KOy	49,0	49,0	Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0	Satotatti As Oy	3,0	3,0
Vihdin Kuortilankuja 4 As Oy	100,0	100,0	Satulapuisto As Oy	22,3	22,3
Vihdin Lippotie 3 As Oy	100,0	100,0	Säästöjurvala As Oy	1,1	1,1
Vihdin Niittytie 1 KOy	100,0	100,0	Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Vihdin Nummenseifä 8 As Oy	100,0	100,0	Tikkamatti As Oy	67,4	67,4
Vihdin Peltotie 2 KOy	100,0	100,0	Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	90,0
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0	Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Helsingin Pasilantornit As Oy	75,0	75,0	Vahterantorni As Oy	3,2	3,2
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0	Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Hollolan Hiihto-Salpa As Oy	100,0	100,0	Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Karsikkotie 3 As Oy	100,0	100,0	Varalanrinne As Oy	9,8	9,8
Lohjan Riiehenkluas As Oy	100,0	100,0	Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Pateniemenhaka Oy	69,7	69,7	Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0			
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0	Sato-Rakennuttajat Oy		
SATOhousing Oy	100,0	100,0	Helatorni As Oy	2,8	2,8
SATOliving Oy	100,0	100,0	Helsingin Kanavaranta As Oy	10,7	1,9
			Helsingin Metsänhenki As Oy	23,8	23,8
			Helsingin Tuohiaukio As Oy	17,1	5,1
SATOhousing Oy			Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1	Turun Friskalanpuisto As Oy	12,3	12,3
Hauenhaavi As Oy	2,6	2,6	Uudenmaantulli KOy	26,2	26,2
Helkalax As Oy	1,3	1,3	Piipunjuuri Oy	50,0	50,0
Helsingin Hämeenpenger As Oy	100,0	100,0			
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9			

	Konsernin Emoyhtiön			Konsernin Emoyhtiön	
	omistus- osuus %	omistus- osuus %		omistus- osuus %	omistus- osuus %
Sato Vuokrakodit Oy			Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	6,5	6,5	Helsingin Muurahaisenpolku 6 KOy	64,4	64,4
Espoon Puropuisto As Oy	51,7	51,7	Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	27,8	27,8
Espoon Ristiniementie 22 As Oy	2,4	2,4	Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	1,9	1,9	Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	3,0	3,0	Jukolantanner As Oy	52,3	52,3
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	9,4	9,4	Jyväskylän Kakkospesä As Oy	18,2	18,2
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0	Kajaanin Kannonkatu As Oy	12,5	12,5
Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2	Kajaanin Välimaanrinne As Oy	47,4	47,4
Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6	Kangasalan Kukkapuisto As Oy	12,6	12,6
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9	Karhukorkalo As Oy	29,3	29,3
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	4,4	4,4	Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1
Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8	Kavilanniitty As Oy	21,3	21,3
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6	Kirkkonummen Rihipolku As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	5,4	5,4	Kukkaropohja KOy	100,0	100,0
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	5,0	5,0	Kuopion Tikassato As Oy	79,2	79,2
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	2,1	2,1	Kuopion Vuorikatu 23 As Oy	59,8	59,8
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	2,1	2,1	Kylänpäänkaari As Oy	50,0	50,0
lidesranta 42 Tampere As Oy	3,3	3,3	Kylänpäänpelto As Oy	48,3	48,3
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	7,5	7,5	Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	9,6	9,6	Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	11,5	11,5	Marolinnankoti As Oy	15,4	15,4
Kaarinan Kultarinta As Oy	17,5	17,5	Meriramsi As Oy	25,6	25,6
Kuopion Lakeissuontie 5 As Oy	96,7	96,7	Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	12,5	12,5	Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	45,7	45,7	Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	34,6	34,6
Oulun Laamannintie As Oy	19,8	19,8	Nastolan Moreeniraitti As Oy	27,2	27,2
Raision Toripuisto As Oy	4,5	4,5	Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	47,2	47,2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	22,7	22,7	Pirilänportti As Oy	14,5	14,5
Tampereen Kyläleni As Oy	56,0	56,0	Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5
Tampereen Kyyhky As Oy	5,6	5,6	Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	23,3	23,3	Pupumäki As Oy	8,5	8,5
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0	Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Turun Merenneito As Oy	11,6	11,6	Riviuhkola As Oy	49,9	49,9
Turun Meripoika As Oy	20,6	20,6	Saarenkylän Saarenkartanot As Oy	33,3	33,3
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0	Salon Valhojanrivi As Oy	21,2	21,2
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	22,9	22,9	Salpalohi KOy	33,3	33,3
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	3,8	3,8	Satosyppi As Oy	50,0	50,0
			Satotaival As Oy	50,2	50,2
Suomen Satokodit Oy			Tasakuusi As Oy	11,7	11,7
Karpalopolku KOy	100,0	100,0	Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
Kaskenkaatajantie KOy	100,0	100,0	Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7	Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	25,8	Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Satosorsa As Oy	19,9	19,9	Vantaan Minkkikuja As Oy	74,9	74,9
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4	Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Vihdin Kirkkonieimentie 2 KOy	100,0	100,0	Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
Vihdin Nummenseifä 10 KOy	100,0	100,0	Vantaan Ravurinpuisto As Oy	64,2	64,2
			SATO-Osaomistus	100,0	100,0
Vatrotalot Oy			Suomen Asumisoikeus Oy	50,0	50,0
Aapelinkatu 1 KOy	100,0	100,0			
Harjulehmus As Oy	41,0	41,0			

34. TILINPÄÄTÖSPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Strategian mukaisen kasvun varmistamiseksi hallitus päätti 5.2.2010 pidetyssä kokouksessaan esittää 4.3.2010 kokoontuvalle yhtiökokoukselle noin 35 miljoonan euron maksullisen osakeannin järjestämistä osakkeenomistajille keväällä 2010.

35. IAS23 VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

Milj. €	2009	2008
Siirtymäpäivä 1.1.2007		
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot	1,0	2,5
Rahoituskulukerroin	2,23	5,26

Emoyhtiön tuloslaskelma

Tuloslaskelma, FAS			
Milj. €	Liite	1.1.–31.12. 2009	1.1.–31.12. 2008
Liikevaihto	1	7,0	4,4
Liiketoiminnan muut tuotot	2	3,3	6,2
Materiaalit ja palvelut	3	0,2	-0,8
Henkilöstökulut	4–6	-2,1	-1,9
Poistot ja arvonalentumiset	7	-0,6	-0,6
Liiketoiminnan muut kulut	8	-6,5	-6,6
Liikevoitto		1,3	0,7
Rahoitustuotot ja -kulut	9	2,3	-0,8
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		3,6	-0,1
Satunnaiset erät	10	11,5	14,7
Voitto ennen veroja		15,2	14,6
Tuloverot	11	-4,0	-3,8
Tilikauden voitto		11,2	10,8

Emoyhtiön tase

Tase, FAS			
Milj. €	Liite	31.12.2009	31.12.2008
VASTAAVAA			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	1,0	1,2
Aineelliset hyödykkeet	13	0,6	0,8
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	68,5	62,2
Osuudet osakkuusyrityksissä	15	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	16	1,2	1,2
		71,2	65,3
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	17	3,6	4,6
Pitkäaikaiset saamiset	18	37,7	38,2
Lyhytaikaiset saamiset	19	123,2	153,4
Rahoitusarvopaperit		5,8	7,9
Rahat ja pankkisaamiset		1,9	0,3
		172,3	204,4
VASTAAVAA YHTEENSÄ		243,5	269,7
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	21–22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonkorotusrahasto			
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		10,1	3,9
Edellisten tilikausien voitto		17,4	17,3
Tilikauden voitto		11,2	10,8
		86,8	80,0
Pakolliset varaukset	23	0,3	0,9
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	24	7,5	0,8
Lyhytaikainen	25	148,9	187,9
		156,4	188,7
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		243,5	269,7

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

Rahavirtalaskelma, FAS		
Liiketoiminnan rahavirta		
Milj. €	2009	2008
Tilikauden voitto	11,2	10,8
Oikaisut:		
Poistot	0,6	0,6
Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)	-2,3	0,8
Tuloverot	4,0	3,8
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	0,0	-1,8
Muut oikaisut	-11,5	-14,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	1,9	-0,5
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys(+)/lisäys(-)	-0,2	-0,2
Vaihto-omaisuuden vähennys (+)/lisäys (-)	1,0	1,6
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/lisäys (+)	0,3	-0,6
Pakollisten varausten lisäys (+)/vähennys (-)	-0,6	0,0
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	2,4	0,3
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-7,6	-6,3
Saadut osingot	0,0	0,0
Saadut korot	8,4	6,5
Maksetut välittömät verot	-4,2	-3,6
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	-0,9	-3,1
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-0,9	-3,1
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,2	-0,4
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,1	6,3
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,1	-0,3
Lainasaamisten takaisinmaksut	15,7	-54,9
Investointien rahavirta (B)	15,5	-49,2
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	12,4	53,5
Lainojen takaisinmaksut	-42,4	-0,5
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	25,7	18,3
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-10,7	-16,0
Rahoituksen rahavirta (C)	-15,0	55,3
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	-0,5	3,0
Rahavarat tilikauden alussa	8,2	5,2
Rahavarat tilikauden lopussa	7,7	8,2

Emoyhtiön liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot		
1. LIIKEVAIHTO		
Milj. €	2009	2008
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,5	1,8
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	0,0	0,0
Osakemyynti	0,0	0,1
Muut tuotot	4,5	2,4
	7,0	4,4
2. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT		
Milj. €	2009	2008
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	1,9
Hallintokuluveloitukset	3,2	4,3
	3,3	6,2
3. MATERIAALIT JA PALVELUT		
Milj. €	2009	2008
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	-0,2	0,9
Varastojen muutos	0,0	-0,1
	-0,2	0,8
4. HENKILÖSTÖKULUT		
Milj. €	2009	2008
Palkat	1,5	1,4
Eläkekulut	0,5	0,3
Muut henkilösivukulut	0,1	0,1
	2,1	1,9
5. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT		
Milj. €	2009	2008
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,9	0,9
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.		
6. EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN		
	2009	2008
Henkilöitä	12	15

7. POISTOT

Milj. €	2009	2008
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,6	0,6
	0,6	0,6

8. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Milj. €	2009	2008
Vuokrat	1,9	1,7
Kiinteistöjen hoitokulut	0,4	0,3
Muut kiinteät kulut	4,1	4,4
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,3
	6,5	6,6

9. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	2009	2008
Osinkotuotot		
Muilta	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	0,0	0,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	7,5	6,6
Muilta	0,1	0,4
	7,6	6,9
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,5	0,5
Muille	4,9	7,2
	5,3	7,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	2,3	-0,8

10. SATUNNAISET ERÄT

Milj. €	2009	2008
Satunnaiset tuotot		
Konserniavustus	11,5	14,7
	11,5	14,7

11. TULOVEROT

Milj. €	2009	2008
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	4,0	3,8
	4,0	3,8

Taseen liitetiedot

12. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	2009	2008
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	2,0	1,8
Lisäykset	0,1	0,3
Siirrot erien välillä	0,0	-0,1
Hankintameno 31.12.	2,1	2,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,8	0,6
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	-0,1
Tilikauden poisto	0,3	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	1,2	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,2
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1,0	1,2

13. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. €	2009	2008
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	1,7	1,8
Lisäykset	0,1	0,1
Vähennykset	-0,0	
Siirrot erien välillä	-0,2	-0,2
Hankintameno 31.12.	1,5	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,9	0,9
Siirtojen kertyneet poistot	-0,2	-0,2
Tilikauden poisto	0,2	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	1,0	0,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,7

13. Aineelliset hyödykkeet

Milj. €	2009	2008
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,1	0,1
Lisäykset		0,0
Siirrot erien välillä	-0,0	
Hankintameno 31.12.	0,1	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Siirtojen kertyneet poistot	-0,0	
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	0,6	0,8

14. OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

Milj. €	2009	2008
Hankintameno 1.1.	62,2	62,3
Lisäykset	6,3	
Vähennykset	-0,1	
Siirrot erien välillä	0,0	
Hankintameno 31.12.	68,5	62,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	68,5	62,2

15. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Milj. €	2009	2008
Hankintameno 1.1.	0,0	
Lisäykset		0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

16. MUUT OSAKKEET JA OSUUDET

Milj. €	2009	2008
Hankintameno 1.1.	1,2	0,9
Lisäykset	0,0	0,3
Vähennykset	-0,0	
Siirrot erien välillä		-0,0
Hankintameno 31.12.	1,2	1,2
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,2	1,2
Sijoitukset yhteensä	69,7	63,4

17. VAIHTO-OMAISUUS

Milj. €	2009	2008
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,0	0,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	3,4	4,4
Muu vaihto-omaisuus	0,2	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,6	4,6

18. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2009	2008
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	37,1	37,3
	37,1	37,3
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,6	0,9
	0,6	0,9
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	37,7	38,2

19. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2009	2008
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1,7	1,6
Lainasaamiset	115,8	145,4
Siirtosaamiset	3,4	2,2
	120,9	149,2
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,2	0,2
Lainasaamiset	0,2	0,1
Muut saamiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset	1,9	3,9
	2,3	4,2
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	123,2	153,4
Saamiset yhteensä	160,9	191,6

Siirtosaamisten olennaiset erät

Verot	1,7	1,5
Korot	1,8	3,0
Saamiset rakennuttamistoiminto	1,6	1,2
Muut	0,2	0,5
	5,3	6,1

20. OMA PÄÄOMA

Milj. €	2009	2008
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoman korotus		
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7
Muut rahastot 1.1.	3,9	3,9
Muiden rahastojen lisäys	6,2	0,0
Muut rahastot 31.12.	10,1	3,9
 Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	 28,0	 33,3
Osingonjako	-10,7	-16,0
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	17,4	17,3
 Tilikauden voitto	 11,2	 10,8
 Oma pääoma yhteensä 31.12.	 86,8	 80,0

21. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

Milj. €	2009	2008
Muut rahastot	10,1	3,9
Voitto edellisiltä tilikausilta	17,4	17,3
Tilikauden voitto	11,2	10,8
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	38,6	31,9

22. EMOYHTIÖN OSAKEPÄÄOMA JAKAUTUU OSAKKEISIIN SEURAAVASTI

	2009	2008
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	45 372 689	44 421 920
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo		

23. PAKOLLISET VARAUKSET

Milj. €	2009	2008
Reklamaatiokuluvaraus	0,3	0,9
	0,3	0,9

24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2009	2008
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat, konserni	0,8	0,8
	0,8	0,8
Velat rahoituslaitoksille	6,7	
	6,7	
 Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	 7,5	 0,8
 Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	 0,8	 0,8
	0,8	0,8

25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2009	2008
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat	13,9	11,6
Ostovelat	0,4	0,4
Siirtovelat	0,1	0,7
	14,4	12,8
 Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	131,3	170,3
Saadut ennakot	0,1	0,0
Ostovelat	0,1	0,3
Muut velat	0,1	0,1
Siirtovelat	3,0	4,5
	134,5	175,1
 Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	 148,9	 187,9
 Vieras pääoma yhteensä	 156,4	 188,7
 Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	0,5	0,3
Korot	2,1	4,7
Muut	0,5	0,2
	3,1	5,2

26. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Milj. €	2009	2008
Omasta velasta		
Pantatut osakkeet	0,3	0,3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
	0,7	0,7
Konserniyhtiön velasta		
Pantit	0,4	0,4
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	4,5	4,5
Takaukset	414,4	349,1
	419,3	354,0
Muiden puolesta		
Takaukset	14,1	20,9
Muut omat vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,1	0,1
Myöhempinä tilikausina maksettavat	0,1	0,1
	0,1	0,2
Yhteensä		
Pantit	0,6	0,7
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	5,0	5,0
Takaukset	428,5	369,9
Muut vastuut	0,1	0,2
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	434,2	375,7

Tilintarkastuskertomus

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle
Olemme tarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2009. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslas- kelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu
Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimin- takertomuksen laatimisesta ja siitä, että konsernitilinpäätös antaa oikeat ja riittävät tiedot EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja että tilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toiminta- kertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvon- nan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lain mukainen ja että varainhoito on luotetta- valla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet
Tilintarkastajan tulee suorittaa tilintarkastus Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti ja sen perusteella antaa lausunto tilinpäätöksestä, konsernitilinpää- töksestä ja toimintakertomuksesta. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää ammattieettisten periaatteiden noudattamista ja tilintarkastuksen suunnittelua ja suorittamista siten, että saadaan kohtuullinen varmuus siitä, että tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa ei ole olennaisia virheellisyys- iä ja että emoyhtiön hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja ovat toimineet osakeyhtiölain mukaisesti.

Tilintarkastustoimenpiteillä tulisi varmistua tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen lukujen ja muiden tietojen oikeellisuu- desta. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan har- kintaan ja arvioihin riskeistä, että tilinpäätöksessä tai toimin- takertomuksessa on väärinkäytöksestä tai virheestä johtuva olennainen virheellisyys. Tarvittavia tarkastustoimenpiteitä suunniteltaessa arvioidaan myös tilinpäätöksen ja toimintaker- tomuksen laadintaan ja esittämiseen liittyvää sisäistä valvon- taa. Lisäksi arvioidaan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleistä esittämistapaa, tilinpäätöksen laatimisperiaatteita sekä johdon tilinpäätöksen laadinnassa soveltamia arvioita.

Tilintarkastus on toteutettu Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Käsityksemme mukaan olem- me suorittaneet tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvia tarkastustoimenpiteitä lausuntoamme varten.

Lausunto konsernitilinpäätöksestä
Lausuntonamme esitämme, että konsernitilinpäätös antaa EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätös- standardien (IFRS) mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konser- nin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista.

Lausunto tilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta
Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös ja toimintaker- tomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidat- tomia.

Muut lausunnot
Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä halli- tuksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 5. helmikuuta 2010

KPMG OY AB

Markku Sohlman
KHT

Tunnusluvut

Viisivuotiskatsaus					
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut Milj. €	2005	2006	2007	2008*	2009*
Liikevaihto M€	270	273	256	290	230
Liikevoitto M€	66	67	66	74	71
prosentteina liikevaihdosta	24,4	24,5	25,9	25,6	30,7
Nettorahoituskulut M€	-24	-24	-32	-43	-41
prosentteina liikevaihdosta	-8,8	-8,9	-12,4	-14,8	-17,6
Tulos ennen veroja M€	42	43	35	32	30
prosentteina liikevaihdosta	15,6	15,6	13,5	10,8	13,1
Taseen loppusumma M€	1 074	1 113	1 264	1 390	1 418
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	179	197	210	204	221
Vieras pääoma M€	895	916	1 053	1 185	1 197
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	18,9	16,7	12,5	11,5	10,7
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,0	6,9	6,3	6,3	5,6
Omavaraisuusaste-%	16,8	17,9	16,8	14,8	15,7
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta	24,3	24,9	21,9	17,9	18,2
Omavaraisuusaste (%) SATO-liiketoiminta käyvin arvoin	26,9	30,1	29,4	26,3	28,2
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	65	60	149	134	112
prosentteina liikevaihdosta	24,0	21,9	58,2	46,1	48,6
Henkilökunta keskimäärin	181	173	176	160	141
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos/osake (€)	0,71	0,70	0,57	0,53	0,50
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	3,99	4,41	4,70	4,57	4,83
Osakekohtainen nettovarallisuus (€) käyvin arvoin	4,68	6,04	7,44	7,86	9,10
Osinko/osake euroa	0,35	0,36	0,36	0,24	0,24**
Osinko M€	15,4	15,9	16,0	10,7	10,9**
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	44 421 920	44 421 920	44 421 920	44 421 920	45 269 689

* IFRIC15-tulkinnan mukainen tuloutus
** Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2009

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Sijoitetun pääoman tuotto (%)	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto (%)	=	$\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste (%)	=	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}}$	x 100
Tulos / osake (€)	=	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	=	$\frac{\text{(Varallisuus arvostettuna tase-arvoon - vieras pääoma)}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$	x 100
Osinko/osake euroa	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$	

Tietoja osakkeenomistajille

Kutsu yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 4.3.2010 klo 9.00 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 22.2.2010 on merkittynä osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoitettava siitä viimeistään torstaina 25.2.2010.

Ilmoittautuminen on tehtävä kirjallisesti osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki, puhelimitse numeroon 0201 34 4002/Kati Laakso, telefaksilla numeroon 0201 34 4452 tai sähköpostilla osoitteeseen kati.laakso@sato.fi. Ilmoittautumisen on oltava perillä ennen ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan yhtiölle ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

Osingonmaksu

Hallitus on päättänyt esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2009 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,24 euroa osakkeelta. Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 9.3.2010 merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan perjantaina 19.3.2010.

Taloudelliset julkaisut

Osavuositarkastusten julkaisupäivät:

tammi-maaliskuulta	29.4.2010
tammi-kesäkuulta	6.8.2010
tammi-syyskuulta	26.10.2010

Tilikauden vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sato.fi. Lisätietoja saa osoitteesta viestinta@sato.fi.

Osakkeiden jakauma 1.2.2010

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	38,6 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	15,9 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	14,8 %
Tapiola-yhtiöt	7,3 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	5,4 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	5,1 %
Wärtsilä Oyj Abp	4,4 %
Pohjola Vakuutus Oy	2,7 %
Notalar Oy	2,0 %
Habinvest Oy	1,0 %
Muut	2,8 %

1.2.2010 konsernilla oli 29 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. Vuoden 2009 aikana SATOn osakkeilla ei tehty kauppia.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 26.10.2007. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2009 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 45 372 689 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

Yhteystiedot

Valtakunnallinen vaihde
0201 34 4000

Helsinki

SATO Oyj
Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki

Asuntojen vuokraus
ja myynti:
SATO-Asuntopalvelu
Elielinaukio 2 F
00100 Helsinki

Tampere

Satakunnankatu 18 B
33210 Tampere

Turku

Brahenkatu 20
PL 669, 20101 Turku

Oulu

Uusikatu 58 B 18
PL 15, 90101 Oulu

Pietari

Shpalernaya ul. 54
191015 St. Petersburg
Puh. +7 812 324 7781

Julkaisujen tilaaminen

SATO Oyj
Viestintä, Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4338
viestinta@sato.fi





SATO Oyj, Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000, faksi 0201 34 4355
www.sato.fi