

SATO Vuosikertomus 2007



Sisällys

SATO lyhyesti	4
SATOn vuosi 2007.....	6
Taloudellinen kehitys.....	7
Asiakaslähtöisyydellä kilpailuetua.....	8
Toimitusjohtajan katsaus	12
Toimintaympäristö	14
Asuntosijoitus	20
Asuntorakennuttaminen	28
Vastuullisuus	32
Tiedotteet 2007	37
Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2007	40
Hallituksen voitonjakoehdotus	43
Konsernitilinpäätös (IFRS)	
Konsernituloslaskelma.....	44
Konsernitase	45
Konsernin rahavirtalaskelma	46
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista	47
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS.....	48
Emoyhtiön tilinpäätös (FAS)	
Tuloslaskelma	89
Tase	90
Rahavirtalaskelma	91
Liitetiedot.....	92
Tilintarkastuskertomus	100
Tunnusluvut	101
Hyvä hallintotapa SATO-konsernissa.....	102
Hallitus	104
Johtoryhmä.....	106
Tietoja osakkeenomistajille	108
Yhteystiedot	109

Hyvää asumista





SATO tarjoaa asunnon lisäksi asunnon etsintää, muuttoa ja asumisen arkea helpottavia palveluita kumppani-verkostonsa avulla.

SATO lyhyesti

SATOn toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Konsernin päätoimialana on asuntosijoittaminen ja lisäksi SATO rakennuttaa uusia asuntoja myytäväksi ja konsernin sijoitusasunnoiksi. Konsernin liikevaihto vuonna 2007 oli 265,9 miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 34,3 miljoonaa euroa. SATOn palvelulupaus on 'Koti kuten haluat'.

Johtava asuntosijoitusyhtiö

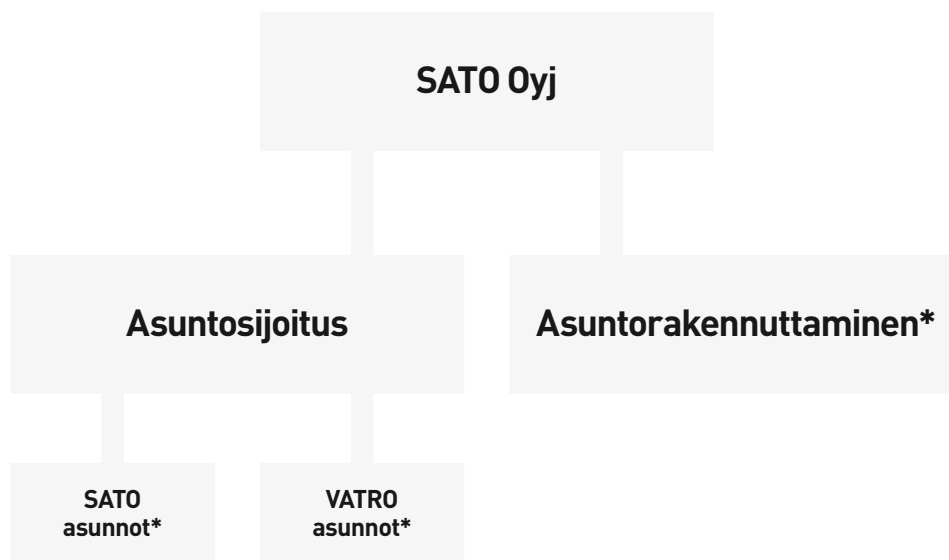
SATO on yksi Suomen johtavista asuntosijoitusyhtiöistä. SATOn omistuksessa on noin 23 000 vuokra-asuntoa käyvältä arvoltaan noin 1,2 miljardia euroa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. Viiden vii-

meisen vuoden aikana investointien määrä on ollut keskimäärin lähes 100 miljoonaa euroa ja realisointien määrä noin 30 miljoonaa euroa vuodessa. Vastaavalla ajanjaksolla korjaustoimintaan ja asuntojen laatutason nostamiseen on panostettu keskimäärin 26 miljoonaa euroa vuodessa.

Kokenut asuntorakennuttaja

SATO on myös Suomen kokenein asuntorakennuttaja: noin kymmenen prosenttia Suomen asuntokannasta on SATOn rakennuttamaa. Asuntorakennuttaminen keskittyy omistusasuntotuotantoon ja SATOn omien vuokra-asuntokohteiden rakennuttamiseen. Nykyinen tonttivaranto mahdollistaa noin 5 000 uuden asunnon toteuttamisen.

Liiketoimintarakenne



* taloudellisessa raportoinnissa käytetyt segmentit

Visio

SATOn strategisena tavoitteena on olla toimialallaan vastuullinen edelläkävijä, asiakkailleen parhaiden asumisratkaisujen tarjoaja sekä sijoittajia kiinnostava yhtiö, joka antaa osakkeenomistajilleen kilpailukykyisen tuoton.

Liiketoimintastrategia

Liiketoimintastrategian kulmakiviä ovat:

- toimiminen asiakaslähtöisesti
- keskittyminen asuntosijoittamiseen ja asuntorakennuttamiseen
- kasvun painottaminen asuntosijoittamiseen
 - vuokra-asunnot pääkaupunkiseudulla
 - senioriasunnot
 - asuntosijoitustoiminta Pietarissa
- asuntorakennuttamisessa panostaminen omistusasuntotuotantoon
- maantieteellinen fokuksituminen kasvukeskuksiin

Keskeiset vahvuudet

SATOn edelläkävijyys perustuu mm. seuraaviin vahvuuksiin:

- vahva ja tunnettu brändi
- hyvä kannattavuus ja vakaa kassavirta
- suuri ja pääkaupunkiseudulle keskittynyt vuokra-asuntokanta
- tehokas asuntorakennuttaminen
- asiakaslähtöinen toiminta
- lupaavat kasvunäkymät

SATOn arvot

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

Osaava henkilöstö ja sitoutuneet omistajat

SATOn työkentelee noin 175 henkilöä. SATOn suurimmat omistajat ovat eläkevakuutus- ja vakuutusyhtiöitä.

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 ilman yleishyödyllistä VATRO asunnot -segmenttiä on vähintään 20 prosenttia. Omavaraisuusaste voi väliaikaisesti jäädä alle tavoitteen johtuen merkittävistä investoinneista.

* Vapaasti jaettavalla tuloksella tarkoitetaan sitä osaa SATO-konsernin voittovaroista, joka voidaan tulouttaa omistajille arava- ja korkotukilainsäädännön niin sanottujen yleishyödyllisyssäännösten tuotontulotusrajoitusten estämättä.

SATOn vuosi 2007

- tulos ennen veroja 34,3 milj. €
- bruttoinvestoinnit sijoituskiinteistöihin 147,8 milj. €
- asuntosijoitustoiminnan käynnistäminen Pietarissa
- uusi IFRS-käytännön mukainen segmenttijako
 - julkistettiin sijoituskiinteistöjen käyvät arvot
- pörssilistautumisen peruuttaminen marraskuussa
- osinkoesitys 0,36 € / osake, 16,0 milj. €

Asuntosijoitus

- asuntokanta vuoden lopussa 22 387 asuntoa, kirjanpitoarvo 1 060 milj. €
- asuntokannan käypä arvo 1 225 milj. € (arvoero 164,3 milj. €)
- asuntoinvestoinnit kotimaassa yhteensä 101,4 milj. €
- investoinnit Pietarissa 28,3 milj. €, lisäksi hankintasopimuksia 13,7 milj. €
- realisoinnit 23,2 milj. €
- korjaustoiminta 32,6 milj. €
- taloudellinen vuokrausaste 97,1 % ja vaihtuvuus 30,7 %

Asuntorakennuttaminen

- valmistuneita asuntoja 736, joista omistusasuntoja 384
- rakenteilla 619 omistusasuntoa
- uusia tonttihakintoja 37,6 milj. €, noin 95 000 k-m²
- tonttivaranto vuoden lopussa noin 5 000 asunnolle

Taloudelliset tunnusluvut	2007	2006
Liikevaihto (M€)	266	284
Tulos ennen veroja (M€)	34,3	42,6
Taseen loppusumma (M€)	1 263	1 114
Oman pääoman tuotto-%	12,4	16,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%	7,2	7,0
Omavaraisuusaste-%	16,8	17,9
Omavaraisuusaste-% ilman VATRO asuntoja		
– kirjanpitoarvoin	21,9	24,9
– käyvin arvoin	29,4	30,1
Tulos / osake (euroa)	0,57	0,70
Oma pääoma / osake		
– kirjanpitoarvoin (euroa)	4,70	4,42
– käyvin arvoin (euroa)	7,44*	6,04*
Osinko (M€)	16,0**	15,9

Operatiiviset avainluvut

Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-%		
– kirjanpitoarvolle	8,0	8,2
– käyville arvolle	7,1	7,3
Vuokra-asuntojen vuokrausaste-%	97,1	97,2
Asuntomäärä (kpl)	22 387	22 548
Asuntojen uudistuotanto yhteensä (kpl)	736	672
Omistusasuntotuotanto (kpl)	384	601

Henkilöstö

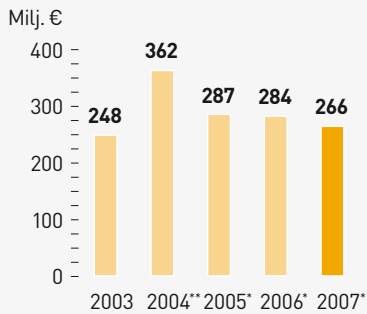
Henkilöstö keskimäärin	176	173
Henkilöstö 31.12.	175	170

* laskennallinen verovelka huomioitu

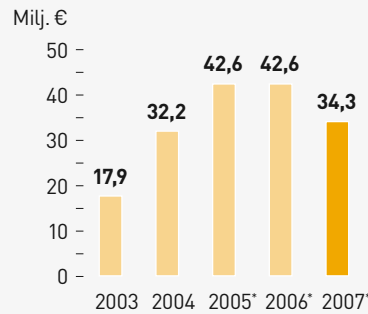
** hallituksen esitys yhtiökokoukselle

Taloudellinen kehitys

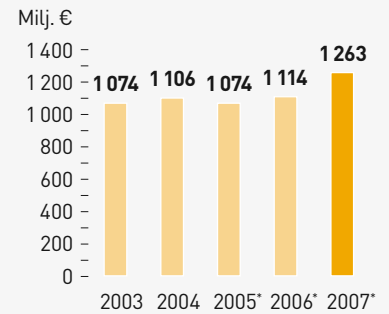
Konsernin liikevaihto 2003–2007



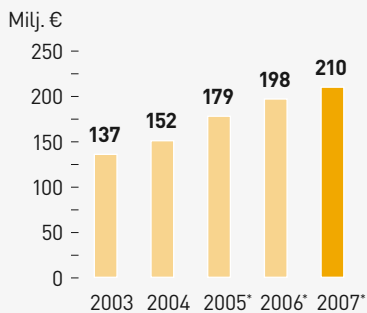
Konsernin tulos ennen veroja 2003–2007



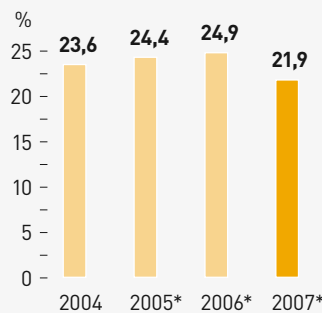
Konsernin tase 2003–2007



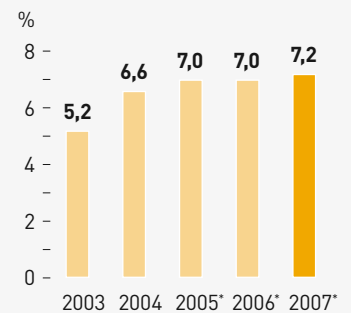
Oma pääoma 2003–2007



Omaravaisuusaste ilman VATRO asunnot -segmenttiä 2004–2007

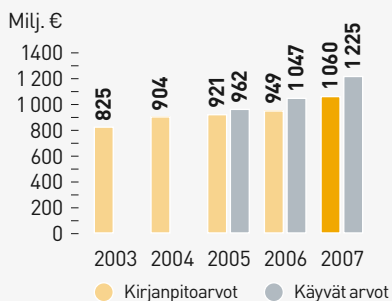


Sijoitetun pääoman tuotto 2003–2007



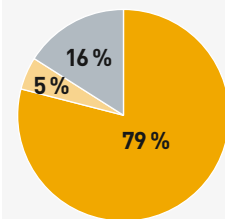
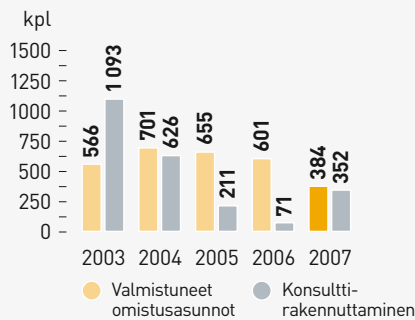
Asuntosijoitus

Asuntokannan kehitys, kirjanpitoarvot 2003–2007 ja käyvät arvot 2005–2007



Asuntorakennuttaminen

Asuntotuotannon kehitys 2003–2007



Tuloksen 2007 jakautuminen segmenteittäin

Tulos yhteensä 34,3 milj. €

- SATO asunnot
- VATRO asunnot
- Asuntorakennuttaminen

* IFRS

** sisältää 10 vuoden osaomistusasuntojen myyntiä 81 milj. €

Asiakaslähtöisyydellä kilpailuetua

SATO on valinnut palvelulupaukseen 'Koti kuten haluat' ohjatakseen toimintaansa ja asiakaspalveluaan yksilöllisiä valintoja mahdollistavaksi asumismuodosta riippumatta.

Haluamme erottautua muista alan toimijoista paitsi tuotteillamme, myös hyvällä asiakaspalvelulla. Palvelulupauksen pohjalta kehitetyt palvelukonseptit tarjoavat valinnanvaraa ja laatua.

SATO LaatuKoti

SATO haluaa kehittämällään tähtiluokituksella konkretisoida asunnon etsijälle, minkälainen vuokrattava asunto on sijainniltaan, materiaaleiltaan ja kunnoltaan. Vuokrasopimuksen yhteydessä annamme kirjallisen laatutakuun ja asunnon määräaikaistarkastuksilla varmistamme laadun säilymisen. Vuokra-asuntojen remonteissa käytetään persoonallisia sisustussuunnittelijan valitsemia materiaaleja ja kalusteita. Pääosa SATO LaatuKodeista on kolmen ja neljän tähden asuntoja. Viiden tähden asuntoon on mahdollista liittää myös kattava palvelu: kodin kalustus, kotivakuutus ja muita asumiseen liittyviä sopimuksia.

SATO PlusKoti

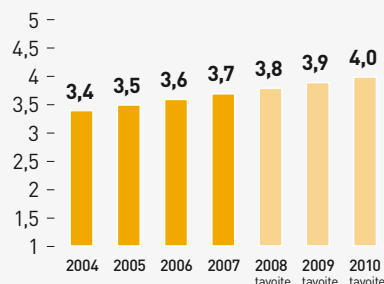
SATO PlusKoti tarjoaa vaihtoehtoja valitun asunnon pohjaratkaisuksi sekä kuhunkin kohteeseen monipuolisia sisustusarkkitehdin kehittämiä mallistoja materiaalien ja kalusteiden valinnan helpottamiseksi. Kehittynyt internet-palvelu ja ammattitaitoinen henkilöstö auttavat asiakasta räätälöimään mieltymyksiensä mukaisen kodin.

Koti kuten haluat -palvelulupaus

- valinnanmahdollisuuksia ja -helpoutta
- räätälöintimahdollisuuksia
- asuntojen laatutakuu
- hyvä henkilökohtainen palvelu
- SATO-asiakkuus kannattaa

Asiakastytyväisyys 2004–2007 ja tavoitteet 2008–2010

Asuntosijoitus ja Asuntorakennuttaminen, keskiarvo



SATO SenioriKoti

SATO SenioriKoti tarjoaa asunnon lisäksi kodinhoito- ja hoivapalvelua, joita yhteistyökumppanimme tuottavat. SATO SenioriKoti -asunnot ovat pääosin hyvätasoisia vuokra-asuntoja. Asiakas tilaa tarvitsemansa kodinhoito- ja hoivapalvelut palveluohjaajan kanssa tehdyn tarvekartoituksen perusteella.

Laatutakuu

SATO antaa laatutakuun, että vuokra-asunnon kunto ja laatu ovat asunnon luokituksen mukaiset ja että uusi omistusasunto vastaa luvattua laatutasoa valmistuessaan.

Jatkuva kehitystyö palvelulupauksen lunastamiseksi

Vuonna 2007 jatkettiin kehittämistoimia toiminnan asiakaskeskeisyyden lisäämiseksi. Yhteistyötä kumppaneiden kanssa tiivistettiin laadun ja asiakaspalvelun parantamiseksi, ja useita toimintamalleja uudistettiin. Huomiota on kiinnitetty erityisesti tuotteen laadun parantamiseen, palvelukonseptien kehittämiseen ja asiakasviestinnän lisäämiseen. Kehitteillä on konsepti, jolla parannetaan SATO:n uusien asuinalueiden palvelutasoa.

SATO:n palvelukonseptit

Vuokra-asunnot

SATO LaatuKoti

– laatuluokitellut asunnot

Vuokra- ja omistusasunnot

SATO SenioriKoti

– asunnon lisäksi hoivapalvelua

Omistusasunnot

SATO PlusKoti

– räätälöintimahdollisuudet

Kehittyvä asuntotarjonta

SATO kehittää aktiivisesti vuokra-asuntokantaansa pitääkseen sen kilpailukykyisenä markkinatilanteen muutokset ennakoiden. Omistusasuntoasiakkaille tarjotaan laajasti räätälöintiratkaisuja lisääntyviin yksilöllisyyttä korostaviin vaatimuksiin.



Toimitusjohtajan katsaus

Vuokra-asuntojen tarve lisääntyy

Vuokra-asuntokysyntä on lisääntynyt erityisesti pääkaupunkiseudulla elinkeinoelämän kasvun ja lisääntyvän työvoimatarpeen johdosta. Tämä antaa hyvät edellytykset SATOn kasvulle.

Valtioneuvoston asettama työryhmä jätti kertomusvuoden lopulla ehdotuksensa asuntopoliittiseksi toimenpideohjelmaksi, jonka tavoitteena on lisätä kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen tarjontaa erityisesti pääkaupunkiseudulla. Uusien vuokra-asuntojen tuotanto on ollut pysähdyksissä korkean hintatason ja valtion rahoitusehtoihin liittyvien rajoitusten vuoksi.

Myönteistä työryhmän ehdotuksessa on kaavoituksen nopeuttamiseen, kaupunkien tontinluovutuksiin ja rakentamisen hinnan alentamiseen liittyvät tavoitteet sekä esitys kiinteistörahoituslain uudistamiseksi. Näkemyksemme mukaan tuoton tuloutusta koskevat rajoitukset muodostavat kuitenkin yksityisille toimijoille suurimman esteen valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon lisäämiselle. Mikäli rajoituksia ei poisteta, ehdotukseen sisältyvien kannustimien merkitys jäänee pieneksi.

SATOn kasvutavoite

SATolla on voimakas asuntosijoitustoimintaan kohdistuva kasvustrategia. Yhtiön pääomarakenteen vahvistamiseksi käynnistettiin listautumisasiintikuluneen vuoden marraskuussa. Anti osui ajanjaksolle, jonka aikana talouden yleiset epävarmuustekijät lisääntyivät ja osakekurssit laskivat jyrkästi. Markkinatilanteen johdosta SATOn hallitus päätti luopua listautumisesta.



SATO jatkaa kasvuaan päätetyn strategian mukaisesti. Investoinnit kohdennetaan pääasiassa pääkaupunkiseudulla oleviin vuokra- ja senioriasuntoihin ja asuntosijoitustoimintaa Pietarissa lisätään. Uudisasuntoinvestointeihin sekä Suomessa että Pietarissa sitoutuu pääomaa etupainotteisesti kertyviin tuottoihin nähden ja sijoitusten myönteinen vaikutus näkyy viiveellä SATOn tuloksessa.

Pietari SATOn uutena markkina-alueena

Vuoden 2006 lopulla SATO teki päätöksen käynnistää asuntosijoitustoiminta Pietarissa. Ensimmäiset investoinnit tehtiin kertomusvuonna ja vuoden loppuun mennessä sijoitukset ja sitovat hankintasopimukset uusiin korkeatasoisiin vuokra-asuntoihin Pietarin keskustassa olivat yhteensä 42 miljoonaa euroa. Hankinnat on tehty suomalaisilta ja venäläisiltä rakennusyhtiöiltä. Asiakkaiksi tavoitellaan ensisijaisesti länsimaisten yritysten palveluksessa olevaa henkilöstöä. Vuokraustoiminta käynnistetään ensimmäisten asuntojen valmistuttua kesällä 2008.

Kehittyvä vuokraustoiminta

Vuokra-asuntojen laatuluokituksen käyttöönotto ja asiakaspalvelun parantamiseksi toteutetut toimenpiteet vaikuttivat kertomusvuonna myönteisesti vuokraustoimintaan. Vuokrausaste pysyi korkealla tasolla ja vuokra-asukkaiden vaihtuvuus pieneni.

Vastataksemme pääkaupunkiseudun vuokra-asuntokysyntään lisäämme edelleen SATOn vuokra-asuntotarjontaa. Korjaustoiminnassa panostamme laatutason parantamiseen asuntojen haluttavuuden varmistamiseksi myös tulevaisuudessa. Kehitteillä on uusia konsepteja, jotka tähtäävät vuokra-asumisen arvostuksen nostamiseen.

Synergiaa rakennuttamisesta

Omistusasuntomarkkinoilla on viimeisen kolmen vuoden aikana ollut poikkeuksellisen hyvä myyntitilanne. Vaikka kysyntä on tasaantumassa, SATOn toiminta-alueilla omistusasuntojen myynti pysynee jatkossakin hyvällä tasolla. SATOn vahvuutena on

PlusKoti -konseptin tuomat mahdollisuudet vastata asiakkaiden lisääntyviin yksilöllisyyttä korostaviin vaatimuksiin.

Vuokra-asuntokysynnän kasvaessa edellytykset vuokra-asuntotuotannon käynnistämiseksi lisääntyvät. SATOn tonttivaranto ja hyvää rakennuttamisosaaamista hyödynnetään myös uudiskohdeinvestointien toteuttamiseen.

Asiakaskokemusta parannetaan

Olemme onnistuneet jo neljänä vuotena peräkkäin nostamaan asiakastyytyväisyysmittauksissa saamiamme tuloksia. Asiakastyytyväisyys on keskeinen liiketoiminnan kannattavuuteen ja kasvuedellytyksiin vaikuttava asia, ja siksi sen parantaminen on tärkeä tavoitteemme. Kehitystoiminnassa korostamme asiakaskokemuksen parantamiseen tähtääviä toimia. Jatkamme myös kumppaneiden sitouttamista entistä vahvemmin SATOn asiakaspalvelulle asetettuihin tavoitteisiin.

Menestyminen jatkuu

SATOn vuosi 2007 oli kokonaisuudessaan hyvä. Henkilöstölle vuosi oli työntäyteinen ja edellytti ylimääräistä venymistä. Haluan lämpimästi kiittää koko henkilöstöä ponnisteluista saavutettujen tulosten toteuttamiseksi. Vahva ammattitaito, prosessien jatkuva parantaminen sekä kyky ennakoida markkinamuutoksia luovat hyvät edellytykset SATOn kasvulle ja menestykselle.

Haluan kiittää asiakkaitamme, hallituksen jäseniä, omistajia ja muita sidosryhmiä kannustavasta yhteistyöstä. Luottamukseenne nojaten suuntaamme rohkeasti tuleviin haasteisiin.



Erkkä Valkila
toimitusjohtaja

Toimintaympäristö

Yleinen talouskehitys

Vuonna 2007 Suomen talouskasvu jatkui vahvana, mutta epävarmuus taloudessa lisääntyi. Epävarmuus on heijastunut osakemarkkinoihin ja lisännyt pörssikurssien heilahteluja. Talousennusteissa ilmenee huoli Yhdysvaltojen asuntolainakriisin seurauksista koko kansantalouteen ja rahoitusmarkkinoihin. Yleisesti Suomen talouskasvun ennustetaan jatkuvan hyvänä, mutta hidastuvan vuoteen 2007 verrattuna.

Inflaatio kiihtyi loppuvuodesta ja oli lähellä koko EU:n keskiarvoa. Vuoden 2007 lopulla korkojen koko vuoden jatkunut nousu tasaantui.

Kuluttajien luottamus

Kuluttajien luottamus talouteen on laskenut vuoden 2007 kesästä lähtien. Tammikuussa 2008 talousluottamus oli jo hieman heikompi kuin pitkällä ajalla keskimäärin. Indikaattorin laskuun vaikutti eniten kuluttajien heikentyneet odotukset työttömyyskehityksestä. Luottamus oman talouden kehitykseen säilyi kuitenkin hyvänä.

Muuttoliike

Tilastokeskuksen mukaan ulkomailta Suomeen muutti vuoden 2006 aikana 22 450 henkeä, mikä on suurin määrä itsenäisyytemme aikana.

Suomessa kaupungistumisaste on Euroopan alhaisimpia, joten muuttoliikkeen kasvukeskuksiin arvioidaan jatkuvan. Ulkomailta Suomeen muuttojen arvioidaan lisääntyvän.

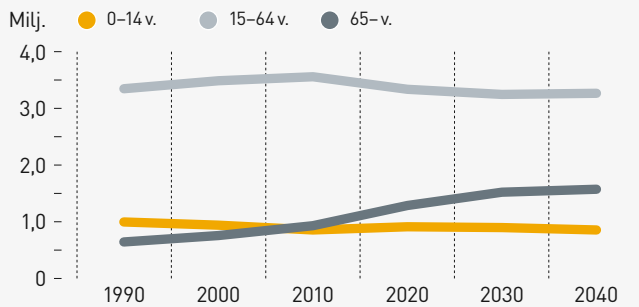
Väestö ja asuminen

Asuntokuntien määrä Suomessa on noin 2,45 miljoonaa. Asuntokunnan muodostavat kaikki samassa asuinhuoneistossa vakinaisesti asuvat henkilöt. Valtaosa näistä on yhden ja kahden hengen talouksia, joiden määrän ennustetaan edelleen kasvavan. Asuntokunnista noin 65 prosenttia asui omistusasunnoissa ja noin 35 prosenttia vuokra-asunnoissa. Helsingissä vuokra-asunnoissa asuu noin puolet asuntokunnista.

Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa ennusteiden mukaan nykyisestä 16,5 prosentista noin 30 prosenttiin vuoteen 2040 mennessä.

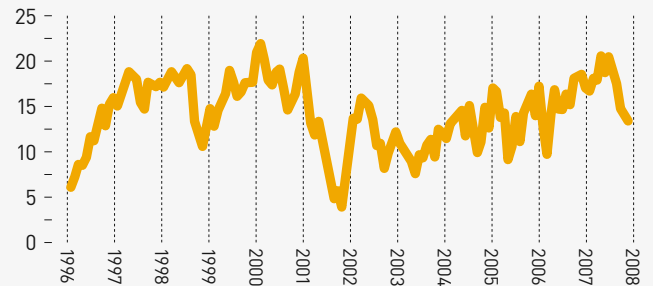
Asumiskulujen osuus yksityishenkilöiden kulusmenoista on 25–30 prosenttia.

Suomalaisten ikärakenne 1990–2040



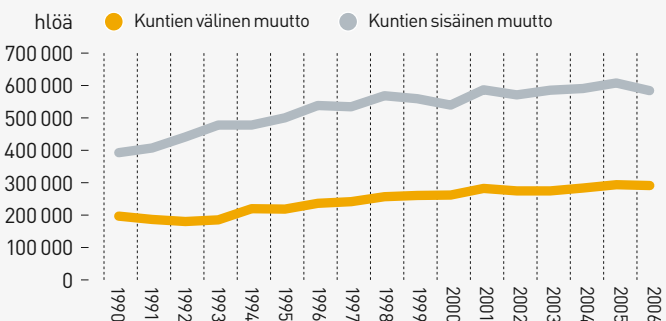
Lähde: Tilastokeskus

Kuluttajien luottamusindikaattori



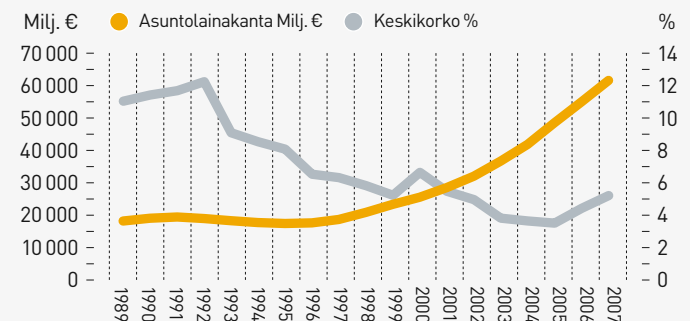
Lähde: Tilastokeskus

Kuntien välinen ja sisäinen muutto



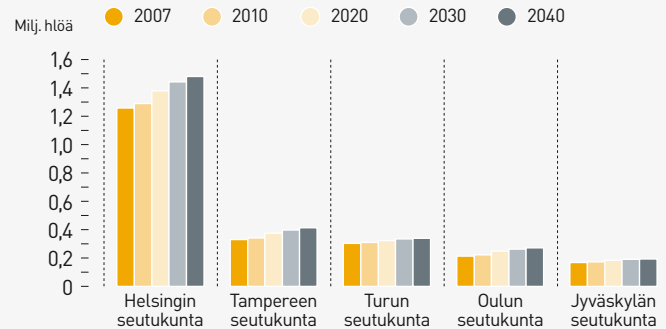
Lähde: Tilastokeskus

Asuntolainakanta ja keskipalkki



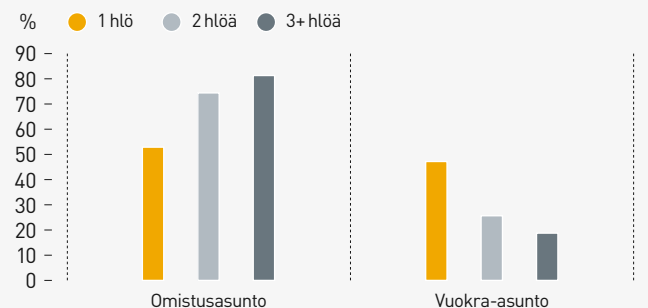
Lähde: Suomen Pankki

Väestöennuste



Lähde: Tilastokeskus

Asutuskunnat hallintaperusteen ja henkilömäärän mukaan 2006



Lähde: Tilastokeskus

Asuntomarkkinat

Asuntolainakanta jatkoi kasvuaan 2007, joskin sen vuosikasvu hiukan hidastui. Uusien nostettujen asuntolainojen keskikorko kasvoi vuoden aikana noin prosenttiyksikön, mutta korkojen nousu tasaantui vuoden loppua kohden.

Tunnelma asuntomarkkinoilla on muuttunut vuoteen 2006 verrattuna. Omistusasuntojen kauppa on hidastunut ja myyntiajat ovat pidentyneet. Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vanhojen kerrostaloasuntojen hinnat nousivat vuonna 2007 koko maassa keskimäärin 5,1 prosenttia edellisvuodesta. Pääkaupunkiseudulla hinnat nousivat 6,1 prosenttia ja muualla Suomessa 4,2 prosenttia. Kertomusvuoden lopulla myyntihintojen nousu hidastui ja vuona 2008 reaalihintojen ei arvioida nousevan.

Vuokrien nousu on tällä vuosikymmenellä ollut asuntojen hintojen nousua hitaampaa. Em. kehityksen ja vuokra-asuntotarjonnan vähentymisen johdosta paineet vuokrien suuremmille korotuksille ovat lisääntyneet. Tämä on näkynyt pääkaupunkiseudulla aikaisempaa korkeimpina vuokrapyynnöinä.

Hallituksen asuntopoliittinen toimenpideohjelma tähtää vuokra-asuntotarjonnan lisäämistä vauhdittaviin toimenpiteisiin erityisesti pääkaupunkiseudulla. Helsingin seudun kunnat ovat allekirjoittaneet sopimusasiakirjan, jossa ne sitoutuvat ohjelman tavoitteisiin.

Asuntorakentaminen

Vuonna 2007 asuntorakentamisen volyymi supistui edellisvuodesta. Vuoden aikana aloitettiin noin 32 000 asunnon rakentaminen, joista runsas puolet oli kerros- ja rivitaloja. Aravakohteiden osuus tuotannosta on vähäinen korkeasta hintatasosta ja lainaehtoihin liittyvistä rajoituksista johtuen. Rakennuslupatietojen perusteella laskeva trendi jatkuu vuonna 2008.

Rakennuskustannukset kohosivat vuoden 2006 joulukuusta vuoden 2007 joulukuuhun 5,6 prosenttia. Nousuun vaikutti eniten rakennustarvikkeiden hintojen kasvu.

Asumistuki

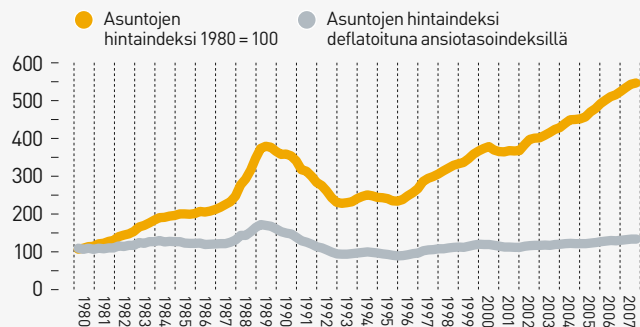
Merkittäviä muutoksia yleisen asumistuen määräytymisperusteisiin ei kertomusvuonna tullut. Asumisen suorien tukijärjestelmien piirissä on noin 605 000 henkilöä.

Toimintaympäristö Pietarissa

Venäjän talous on kasvanut noin 5–7 prosentin vuosivauhdilla. Inflaatio oli vuonna 2007 noin 12 prosenttia. Asuntorakentaminen lisääntyi Venäjällä kertomusvuonna 25 prosenttia edellisvuodesta.

Pietarin alueen kasvunäkymät ovat hyvät. Ulkomaisten investointien arvioidaan jatkuvan ja kansainvälisten yritysten määrän alueella lisääntyvän. Asunto-kysyntä kasvaa. Asuntojen hinnannousu Pietarissa oli vuonna 2007 keskimäärin noin 20 prosenttia.

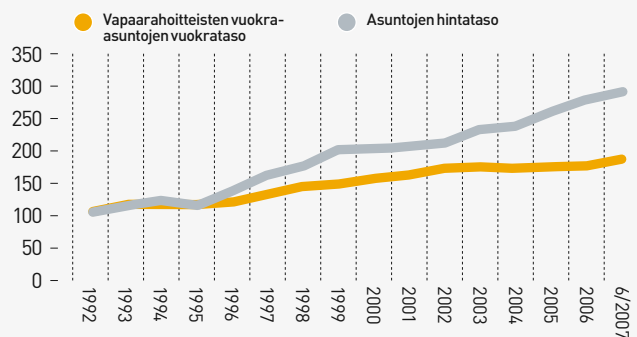
Asuntojen hinnat



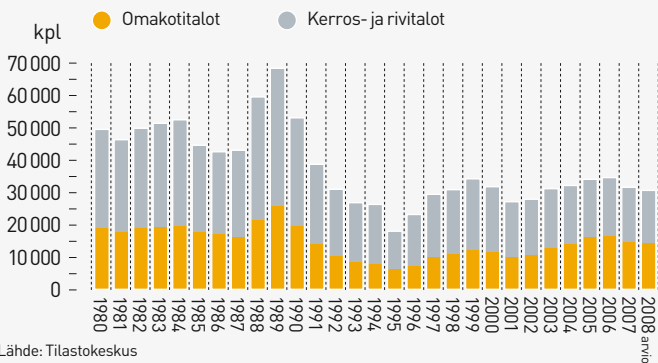
Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hintataso ja vuokrataso pääkaupunkiseudulla

Indeksoitu 1992 = 100

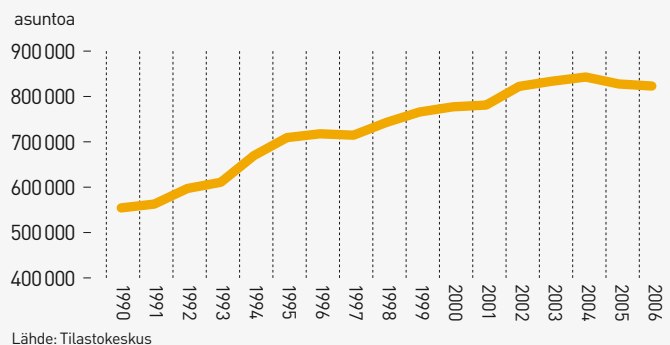


Asuntoaloitukset



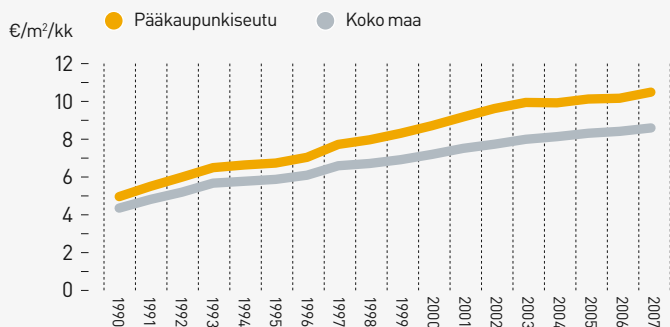
Lähde: Tilastokeskus

Vuokra-asuntokanta Suomessa



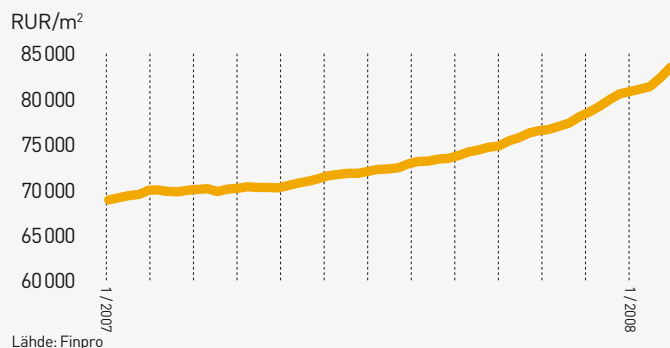
Lähde: Tilastokeskus

Keskimääräiset neliövuokrat



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hintakehitys 2007, Pietari



Lähde: Finpro

Panostamme laatuun





SATO kiinnittää huomiota erityisesti tuotteen laadun parantamiseen, palvelukonseptien toimivuuteen ja asiakasviestinnän lisäämiseen. Asuntoihimme liittyy laatutakuu.

Asuntosijoitus

Toiminta

Asuntosijoittaminen on SATOn ydinosuamista. Asuntosijoitus kehittää aktiivisesti konsernin asuntokantaa pitämään sen kilpailukykyisenä markkinatilanteen muutokset ennakoita. Asunto-omaisuuden tekniikka, taloudellinen ja käyttöarvo pyritään säilyttämään elinkaariohjauksella sekä kustannustehokkaalla ja ympäristöarvot huomioivalla toiminnalla. Tarjoamalla asiakkaan elämänavaihetta tukevia joustavia asumisratkaisuja SATO pyrkii turvaamaan asuntojen korkean käyttöasteen ja pitkäaikaiset asiakassuhteet.

Asunto-omaisuus

SATOn omistuksessa oli 31.12.2007 yhteensä 22 387 (22 548) asuntoa, joista vuokra-asuntoja oli 20 939 (20 980) ja osuomistusasuntoja 1 448 (1 568). Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1060,3 (949,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 224,6 (1 046,5) miljoonaa euroa. Kertomusvuoden investointien ja realisoitien tuloksena asuntokannan kirjanpitoarvo kasvoi 110,9 (28,5) miljoonaa euroa. Asuntojen määrä väheni 161 (145) asunnolla. Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kasvoi 178,1 (84,3) miljoonaa euroa. Käyvän arvon ja kirjanpitoarvon välinen arvoero 31.12.2007 oli 164,3 (97,1) miljoonaa euroa.

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaa-rahoinneista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta, johon vaikuttavat asuntolainsäädännön rajoitukset sekä kohde- että yhtiötasolla. Asuntosijoitusomaisuus on jaettu seitsemään eri emoyhtiöön, jotka omistavat yhteensä 679 kohdetta.

Taloudellisessa raportoinnissa SATOn sijoitusasunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO asuntoihin ja VATRO asuntoihin. SATO asuntoihin kuuluvat vapaa-rahoinneiset asunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät vuosina 2007–2025. SATOn sijoituskiinteistöistä noin 45 prosenttia kirjanpitoarvoilla laskettuna oli 31.12.2007 arava- ja korkotukilainsäädännön rajoituksista vapaata. Myös Pietarin liiketoiminta kuuluu SATO asunnot -segmenttiin. VATRO asuntoihin kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät noin vuoteen 2047 mennessä.

Konserni omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:stä, jonka omistuksessa oli vuodenvaihteessa 13 856 (13 856) asumisoikeusasuntoa.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintamenua ja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tilin- ja välitilinpäätöksen liitetietona. Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot määritetään oman arvioinnin tuloksena, ja ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon tilinpäätöstä varten. Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määritysmalli on luotu SATOn ja ulkopuolisen asiantuntijan yhteistyönä.

SATOn sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

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

SATOn sijoituskiinteistöjen arvonmäärittämis-
 lla on kauppaa-arvomenetelmän osalta muutettu
 31.12.2007 siten, että kauppahintojen vertailutiedot
 ovat aikaisemman 36 arviointiajankohtaa edeltävän
 kuukauden sijasta 24 kuukaudelta.

Liikevaihto ja tulos

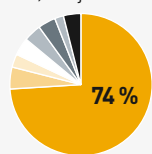
Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto vuonna 2007 oli
 161,9 (158,5) miljoonaa euroa, josta SATO asunnot
 -segmentin tulos oli 124,1 (120,2) miljoonaa euroa ja
 VATRO asunnot -segmentin 37,8 (38,3) miljoonaa
 euroa. Toimialan tulos ennen veroja oli 29,0 (32,7)
 miljoonaa euroa, josta SATO asunnot -segmentin tulos
 oli 27,4 (32,4) miljoonaa euroa ja VATRO asunnot
 -segmentin 1,6 (0,3) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta
 vuokratuottoja oli 151,6 (146,5) miljoonaa euroa ja
 osakemyyntiä 10,2 (12,0) miljoonaa euroa. Osake-
 myynnistä 2,9 (5,6) miljoonaa euroa kertyi kymme-
 nen vuoden korkotukilainalla lainoitettujen osaomis-
 tusasuntojen osaomistusasajan päättymiseen liittyvistä
 loppulunastuksista. Vuokraustoiminnan tulos oli 22,2
 (22,0) miljoonaa euroa ja realisoinneista syntyi myyn-
 tivaittoja 6,8 (10,7) miljoonaa euroa.

Investoinnit ja realisoinnit

Investointitoiminnan strategisena tavoitteena on
 kasvattaa SATOn asunto-omaisuutta hankkimalla
 vuokra-asuntoja valmiista asuntokannasta ja uudis-
 asuntoja 100–150 miljoonan euron arvosta vuosittain.
 Investoinnit painottuvat SATO asunnot -segmenttiin.
 Hankinnat kohdistetaan ensisijaisesti vuokra-asuntoi-
 hin Helsingin talousalueella, senioriasuntoihin pää-
 kaupunkiseudulla ja asuntosijoitustoiminnan laajen-
 tamiseen Pietarissa. SATOn tavoitteena on saavuttaa
 merkittävän ulkomaisen asuntosijoittajan asema Pie-
 tarissa.

SATO jatkaa vuokra-asuntokantansa aktiivista
 kehittämistä realisoimalla kasvukeskusten ulkopuo-
 lella sijaitsevia asuntojaan. Tavoitteena on keskittää
 vuokra-asunnot noin kolmeen kymmeneen kuntaan
 nykyisen 48 kunnan sijasta. Vuokra-asuntojen huo-
 neistojakaumaa kehitetään vuokra-asuntokysyntää
 vastaavasti ottaen huomioon erityisesti huoneisto-
 pinta-alaltaan pienien asuntojen jatkuva kysyntä.

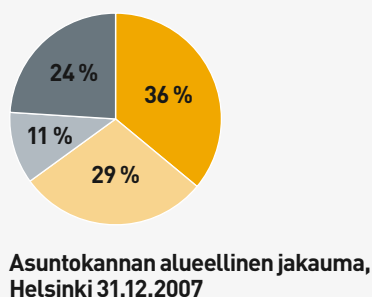
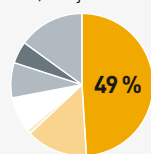
SATO asunnot,
 kirjanpitoarvo
 800,2 milj. €



**Asuntokannan alueellinen jakauma
 31.12.2007**

- Pääkaupunkiseutu
- Muu Helsingin talousalue
- Turun talousalue
- Tampereen talousalue
- Jyväskylän talousalue
- Oulun talousalue
- Muu Suomi
- Pietari

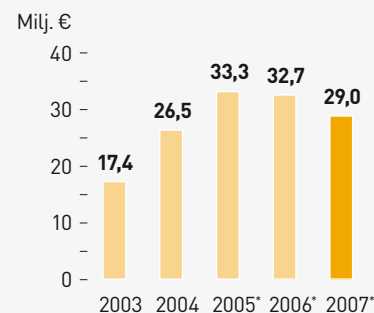
VATRO asunnot,
 kirjanpitoarvo
 260,1 milj. €



**Asuntokannan alueellinen jakauma,
 Helsinki 31.12.2007**

- Etelä
 - Länsi
 - Pohjoinen
 - Itä
- Asunto-omaisuus,
 kirjanpitoarvo 446 milj. €

Asuntosijoitus, tulos ennen veroja



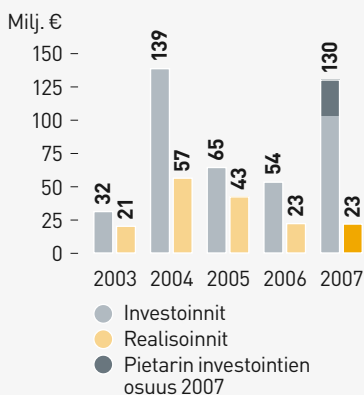
* IFRS

Vuoden 2007 asuntoinvestoinnit olivat yhteensä 129,7 (54,1) miljoonaa euroa ja kohdistuivat kaikki SATO asunnot -segmenttiin. Merkittävimmät investoinnit Suomessa olivat 20,5 miljoonan euron investointi Helsingin Reimarlassa sijaitsevaan 175 asuntoon ja investointi Espoon Tapiolassa sijaitsevaan 141 asuntoon. Syyskuussa SATO osti Suomen Kulttuuri-rahastolta yhteensä 37 asuntoa Helsingin Sörnäisistä. Investointeihin sisältyy myös Helsingin Meilahdessa sijaitsevan kohteen muuttaminen senioriasunnoiksi. Lokakuussa ostettiin Apteekkien Eläkekassalta Helsingin Kalevankadulta 38 ja Hämeenlinnan Sibeliuksenkadulta 15 vuokra-asuntoa yhteensä 10,8 miljoonan euron kauppahinnalla. Investoinneilla hankittiin yhteensä 607 (672) vuokra-asuntoa, joista uudisasuntoja oli 74 (31). Sitovia hankintasopimuksia uusista investoinneista Suomessa tehtiin lisäksi yhteensä 43,8 miljoonan euron arvosta. Ne sisältävät yhteensä 188 asunnon toteuttamisen Helsingissä ja Espoossa. Näistä senioriasuntoja on 94 asuntoa.

Katsauskaudella käynnistettiin asuntosijoitustoiminta Pietarissa. Katsauskauden loppuun mennessä Pietariin tehtyjen investointien arvo on yhteensä 28,3 miljoonaa euroa. Lisäksi tehtiin sitovia hankintasopimuksia 13,7 miljoonan euron arvosta. Pietarin kohteet sijaitsevat Pietarin keskustassa Kristovskyn ja Petrogradskajan saarilla ja Smolnyssa. Kohteissa on yhteensä 72 asuntoa, joiden vuokraustoiminta käynnistyy vuosien 2008 ja 2009 aikana.

Asuntorealisointien arvo oli yhteensä 23,2 (22,9) miljoonaa euroa. Vuoden 2007 aikana konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 712 (702) vuokra-asuntoa. Lisäksi osaomistusasuntoasukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 78 (110) asuntoa. Katsauskaudella asuntoinvestoinnin yhteydessä hankittu toimitilakiinteistö Helsingin Lauttasaaressa myytiin edelleen.

**Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit
2003–2007**



Vuokraustoiminta

Konsernin keskineliövuokrat olivat vuonna 2007 vuokra-asunnoissa 10,26 (9,78) euroa/m²/kk ja osaomistusasunnoissa 8,98 (8,49) euroa /m²/kk. Voimassa olevien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrankorotus oli 3,1 (2,7) prosenttia. Vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 4,9 (4,6) prosenttia. Nousu johtui asuntokannan rakenteen muutoksista, vuokrankorotuksista ja uusien vuokrasopimusten vaikutuksesta. Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 97,1 (97,2) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,8 (99,6) prosenttia. Taloudellista vuokrausastetta rasittavat peruskorjauskohteissa olevat sekä myynnissä olevat tyhjät asunnot. Vuokra-asuntojen vaihtuvuus vuonna 2007 oli 30,7 (33,7) prosenttia ja osaomistusasuntojen 10,4 (14,6) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto kirjanpitoarvolle oli 8,0 (8,2) prosenttia ja käyvälle arvolle 7,1 (7,3).

Pietarin vuokraustoiminta käynnistyy syksyllä 2008 ensimmäisten investointikohteiden valmistuttua.

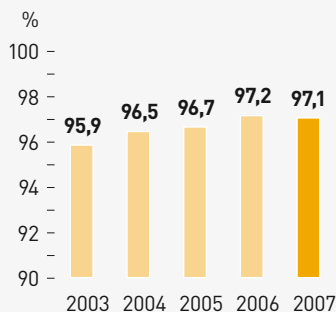
Asunto-omaisuuden ylläpito

Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin. Vuokra-asuntojen korjaukset kohdistetaan laatuluokituksen mukaiseen laadun ylläpitämiseen ja parantamiseen. Kertomusvuonna asuntokannan korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 32,6 (25,3) miljoonaa euroa. Korjauskustannuksista aktivoitiin hankintamenoon yhteensä 13,5 (5,6) miljoonaa euroa.

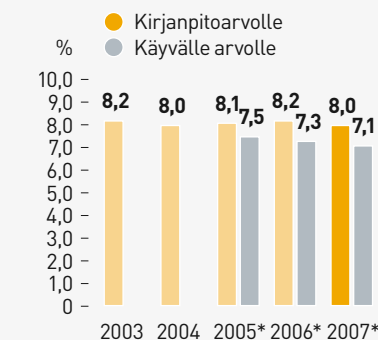
Vuoden 2007 aikana jatkettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamista kulutusseurannan, vettä säästävien vesikalusteiden asentamisen ja LVI-säätölaitteiden tarkastusten avulla.

Kiinteistöjen isännöinti, huolto, siivous ja asuntotason korjaustoiminta hoidetaan pääosin kumppanuussopimusten avulla. Suurimmat kumppanuusratkaisut on tehty Realia Management Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n kanssa, joiden sopimukset noin 17 000 asunnon osalta uusittiin helmikuussa 2008. Samanaikaisesti tehtiin uusi kumppanuussopimus Juhola Management Oy:n kanssa noin 600 asunnon isännöinnistä.

Taloudellinen vuokrausaste
2003–2007



Nettovuokratuotto 2003–2007



* IFRS

Asiakkuudet

SATOn palvelulupauksen mukaisesti asukkaiden valinnanmahdollisuuksia lisättiin kertomusvuonna tarjoamalla kaksi valinnaista vuokranmaksupäivää ja poismuuttavalle kaksi valinnaista irtisanomispäivää. Uusina etuina otettiin lisäksi käyttöön pitkäaikaisille asiakkaille suunnatut asunnon vaihtajan etu ja vuokravakuuden palautus sekä asunnon määräaikaiskunnostuskäytäntö laatutakuuseen liittyen.

Asukkaiden valitsemaan vuosien 2006–2007 teemaan 'Yhteiset tilat' liittyen toteutettiin kertomusvuonna asukkaiden ideoimia yhteisten tilojen kunnostuksia, uusittiin porrashuoneremonteissa käytettävä remonttimallisto ja teetettiin yhdenmukaiset opasteet kiinteistöjen yhteisiin tiloihin.

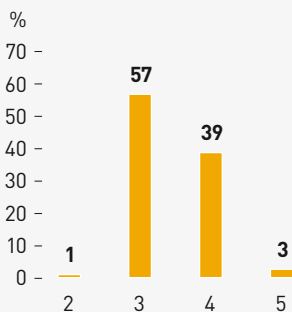
Kehitystoiminta

Vuoden 2007 aikana käynnistettiin uuden konseptin kehittäminen, jossa asumiseen yhdistetään kattavat arkielämää helpottavat palvelut asumismuodosta riippumatta.

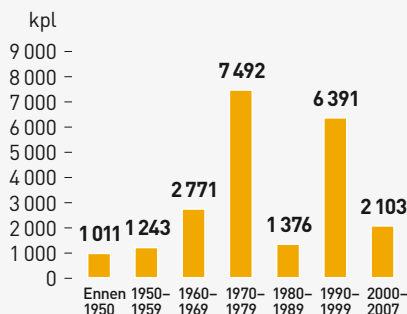
Prosessien ja järjestelmien kehittämiseen panostettiin mm. ajanmukaistamalla kiinteistötietojärjestelmä sekä edistämällä muuttojen ja niihin liittyvien huoneistokunnostusten sujuvuutta.

Kumppanuusyhteistyön kehittämiseksi SATO on mukana kiinteistöpalvelusopimuskäytäntöjen yhtenäistämiseen tähtäävässä kiinteistöalan projektissa.

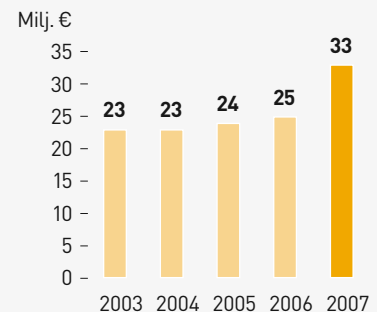
Asuntojakauma laatuluokittain
[% kirjanpitoarvosta 1 060 milj. €]



Asuntokanta valmistumisvuosittain
31.12.2007 Yht. 22 387 asuntoa



Korjaustoiminta 2003–2007



Asuntosijoituksen lähiajan näkymät

Asuntojen hintatason arvioidaan tasaantuvan ja vuokrien ennustetaan nousevan, mikä parantaa investointien kannattavuusedellytyksiä. Vuokra-asuntokysyntä kasvukeskuksissa voimistuu työpaikkojen lisääntymisen ja siitä aiheutuvan muuttoliikkeen johdosta. Kysyntä kohdistuu ensisijaisesti pienasuntoihin. Väestön ikääntyminen kasvattaa koti- ja hoivapalvelua sisältävien asumisratkaisujen tarvetta. Asiakkaiden laadulliset odotukset kasvavat.

Uudiskohdeinvestointien osuutta kasvatetaan. Palvelun laadun kehittämiseen panostetaan mm. kouluksella ja seurantajärjestelmiä kehittämällä.

Asuntosijoituksen segmenttikohtainen informaatio

	SATO asunnot	VATRO asunnot
1.1.– 31.12. 2007		
Liikevaihto milj. €	124,1	37,8
Voitto ennen veroja milj. €	27,4	1,6
– sis. realisointitoiminnan myyntivoitot milj. €	6,4	0,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto %		
– kirjanpitoarvolle	8,1	7,7
– käyvälle arvolle	6,9	7,7
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste %	96,8	98,3
Vaihtuvuus %	30,0	32,5
Vuokra-asuntojen keskivuokra €/m ² /kk	10,46	9,70
Bruttoinvestoinnit milj. €	147,8	0
Realisoinnit milj. €	17,5	10,0
Korjaustoiminta milj. €	27,5	5,1
31.12.2007		
Vuokra-asunnot, lkm	15 655	5 284
Osaomistusasunnot, lkm	1 448	0
Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo milj. €	800,2	260,1
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo milj. €	964,5	260,1
Arvoero milj. €	164,3	0

Kuuntelemme asiakasta

Asiakastyytyväisyys on keskeinen liiketoiminnan kannattavuuteen ja kasvuedellytyksiin vaikuttava asia, ja siksi sen parantaminen on tärkeä tavoitteemme.





Asunto- rakennuttaminen

Toiminta

Asuntorakennuttaminen keskittyy omistusasuntojen rakennuttamiseen ja konsernin omaan omistukseen tulevien uudiskohdeinvestointien toteuttamiseen. Rakennuttajatehtäviä hoidetaan myös konsulttitoimeksiantoina yhteisöasiakkaille. SATO rakennuttaa pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla.

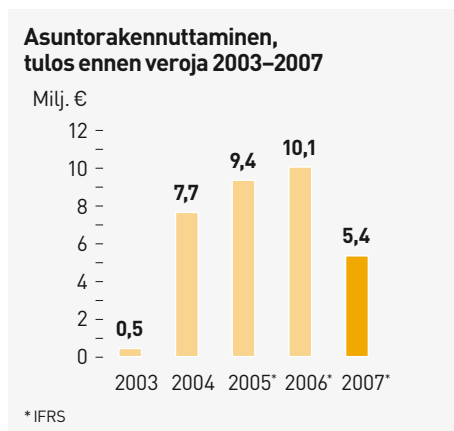
Kertomusvuonna valmistui 736 (672) asuntoa, joista 384 (601) oli omistusasuntoja. Vuoden vaihteessa rakenteilla oli yhteensä 662 (1 066) uudisasuntoa, joista omistusasuntoja oli 619 (669).

Liikevaihto ja tulos

Asuntorakennuttamisen liikevaihto vuonna 2007 oli 109,5 (129,4) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 5,4 (10,1) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy tonttien realisoinneista kertyneitä myyntivoittoja 0,1 (0,7) miljoonaa euroa.

Omistusasuntotuotanto

Kertomusvuonna valmistui yhteensä 384 (601) omistusasuntoa. Merkittävimmät katsauskaudella valmistuneista kohteista olivat kerrostalokohteet Espoon Saunalahdessa, Vantaan Tammistossa ja Tampereella Kalevassa sekä Turun Korppoolaismäellä.



Vuoden 2007 lopussa oli rakenteilla 619 (669) omistusasuntoa. Rakenteilla olevien kohteiden hankinta-arvo oli yhteensä 163,3 miljoonaa euroa, josta pääkaupunkiseudun kohteet muodostavat noin 60 prosenttia.

Kertomusvuonna aloitetuista kohteista merkittävimmät ovat Loft-kohde Helsingin Arabianrannassa, SATO PlusKoti -hankkeet Espoon Matinkylässä ja Helsingissä Aurinkolahdessa sekä Turun Korppoolaismäessä neljän talon kokonaisuudesta aloitettu kolmas vaihe.

Katsauskauden lopussa valmiita omistusasuntoja oli myymättä 40 (21) ja rakenteilla olevia 273 (375).

Konsulttirakennuttaminen yhteisöasiakkaille

Konsulttikohteissa valmistui yhteensä 352 (71) uudisasuntoa. Vuodenvaihteessa toimeksiantajille oli rakenteilla 43 (397) uudisasuntoa.

Tontit

Vuoden 2007 lopussa SATOlla oli omistuksessaan asuntotuotantoon kaavoitettua tonttivarantoa noin 215 000 kerrosneliömetriä. Tonttivarannon arvo 31.12.2007 oli 67,6 miljoonaa euroa. Lisäksi tonttivarauksiin ja esisopimukseen perustuvaa asuntorakennusoikeutta oli noin 156 000 kerrosneliömetriä. Kaavakehityskohteissa oli yhteensä noin 92 000 kerrosneliömetriä. Esisopimusten ja kaavatavoitteiden toteutuessa nämä yhdessä mahdollistavat runsaan 5 000 asunnon rakentamisen.

Vuonna 2007 investoitiin tontteihin noin 37,6 miljoonaa euroa, rakennusoikeudeltaan yhteensä noin 95 000 kerrosneliömetriä, jotka mahdollistavat yhteensä noin 1 200 asunnon rakentamisen. Merkittävimmät tonttihankinnat olivat Kirkkonummen Sarfvikistä, Helsingin Talista ja Oulun Linnainmaalta hankitut asuntorakennusoikeudet.

Uusia esisopimuksia ja tonttivarauksia tehtiin kat-sauskauden aikana 32 000 kerrosneliömetrin raken-nusoikeuksista. Merkittävimmät olivat Helsingin kaupungilta saadut Arabianrannan tonttivaraukset yhteensä noin 7 300 kerrosneliömetriä.

Konsernin rakennusoikeudesta otettiin tuotantoon noin 28 000 kerrosneliömetriä. Tuotantoon siirtynei-den omistustonttien arvo oli yhteensä noin 9,2 miljoo-naa euroa.

Asiakkuudet

Kertomusvuonna SATO PlusKoti -palvelu laajennet-tiin kaikkiin alkaviin kohteisiin ja lanseerattiin uusittu palveluun liittyvä sisustusmallisto. Myös internet-pal-velua monipuolistettiin. Asuntorakennuttamisessa otettiin käyttöön SATOn palvelulupaukseen liittyvä laatutakuu ja lisättiin valmistuvien asuntojen laadun-varmistusmenettelyjä.

Kehitystoiminta

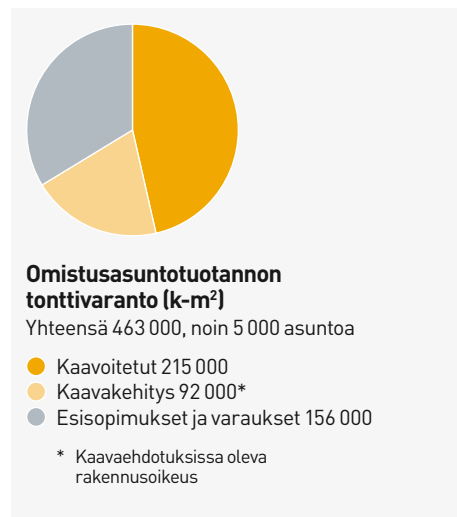
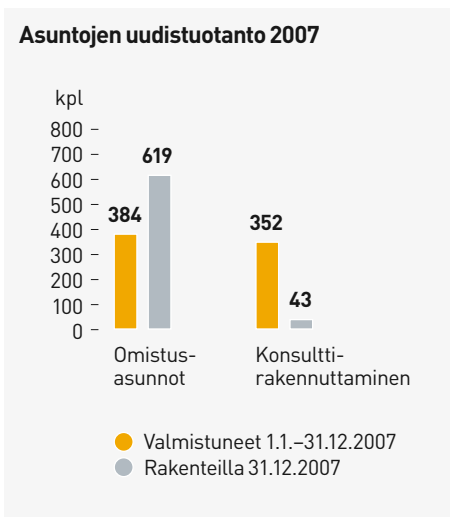
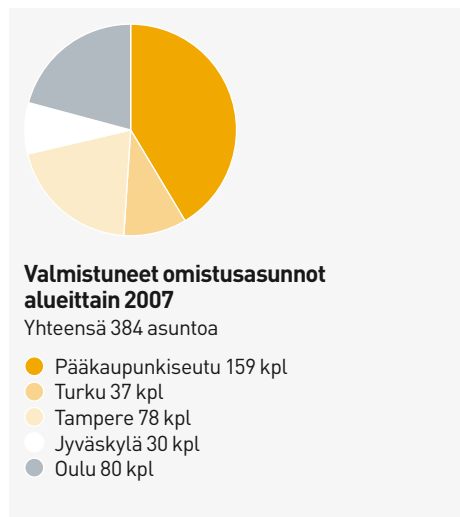
Vuoden 2007 aikana käynnistettiin uuden konsep-tin kehittäminen, jossa asumiseen yhdistetään katta-vat arkielämää helpottavat palvelut. Suunnitelmissa on toteuttaa konsepti ensimmäiseksi Helsingin Talin alueella ja saatujen kokemusten perusteella muilla SATOn rakennuttamilla uusilla asuinalueilla. Aluei-den kehittämisen tueksi kerätään asiakaspalautetta.

Oulussa SATO tuo markkinoille matalaenergiata-loratkaisun, joka on kehitetty yhteistyössä kaupungin rakennusvalvonnan kanssa. Kehitystyön tavoitteena on ennakoida kiristyvien energianormien vaikutuksia rakentamiselle ja asumiselle. Pilottikohteessa pyritään noin 38 prosentin säästöön lämmitykseen käytetystä energiasta perinteisiin kohteisiin verrattuna.

SATO jatkaa myös asuntojen muunneltavuuden lisäämiseen suuntautuvaa kehitystoimintaa. SATO PlusKoti -konseptin jalostamisen ohella SATO on mukana keittiöratkaisuja kehittävässä Elements of Kitchen -projektissa.

Lähiajan näkymät

Omistusasuntovolyymin Suomessa arvioidaan pie-nenevän vuodesta 2007 ja asuntojen reaalihintatason arvioidaan pysyvän vuoden 2007 lopun tasolla. Pää-kaupunkiseudulla vuokra-asuntotuotannon arvioidaan lisääntyvän. SATOn rakennuttamien valmistuvien omistusasuntojen määrän arvioidaan olevan suurempi kuin vuonna 2007.



Ennakoiva toiminta

Kyky ennakoida markkina-
muutoksia luo hyvät edellytykset
SATOn kasvulle ja menestykselle.





Taloudellinen vastuu

SATOn asuntoihin ja kiinteistöihin sijoitettu varallisuus on yli miljardi euroa. Ylläpitämällä, vuokraamalla ja kehittämällä sijoitusomaisuuttaan sekä tuottamalla uusia asuntoja SATO edistää suomalaisen yhteiskunnan taloudellista menestystä.

SATO pyrkii liiketoiminnallaan tuottamaan taloudellista lisäarvoa paitsi omistajilleen, myös henkilöstölleen, yhteistyötahoilleen ja yhteiskunnalle. Asuntoomaisuuden ylläpidolla ja uudisrakentamisella on laajasti työllistävä vaikutus. Yhtiön pitkään jatkunut tuloksellinen toiminta on luonut henkilöstölle hyvinvointia sekä mahdollistanut useiden asumiseen liittyvien innovaatioiden kehittämisen.

SATO on viime vuosien aikana lisännyt kumppanuustoimintaa solmimalla valittujen yhteistyötahojen kanssa pitkäaikaisia sopimuksia jatkuvan liikesuhteen edistämiseksi. Vakaan kassavirran johdosta yhtiö pystyy huolehtimaan maksuvalmiudestaan ja hoitamaan luotettavasti velvoitteensa sidosryhmilleen. SATOn sijoituskiinteistöjen elinkaariohjaus varmistaa niiden arvon säilymisen ja hyvän vakuusarvon.

Kertomusvuonna konsernin tuottamat rahavirrat alihankkijoille ja kumppaneille olivat yhteensä noin 172 miljoonaa euroa. Henkilöstölle maksettiin palkkoja ja palkkioita yhteensä noin 11 miljoonaa euroa. Omistajille jaettiin kertomusvuoden aikana osinkoja noin 16 miljoonaa euroa ja yhteiskunnalle maksettiin veroja noin 10 miljoonaa euroa.

Ympäristövastuu

SATO edistää toiminnallaan ympäristöstä huolehtimista ja kestävästä kehitystä ympäristöohjelmansa perusteella. Ohjelmaan on kirjattu ympäristötavoitteet ja niitä tukevat menettelytapaohjeet. Ympäristötoiminnassa ohjaaviksi tekijöiksi on valittu ekologisuus, asiakaslähtöisyys, jatkuva oppiminen ja kannattavuus. Ympäristöohjelma on kokonaisuudessaan luettavissa yhtiön kotisivuilla www.sato.fi.

Ympäristötoiminnan suunnittelussa ja ohjauksessa konsernin johdolla on apunaan ympäristötoimikunta. Toimikunnan tehtävänä on valmistella ympäristötoiminnan vuosisuunnitelma sekä seurata ja raportoida ympäristöohjelman toteutusta ja kehitystarpeita. Ohjelman toteuttamisessa SATOn henkilökunnan lisäksi vastuuta kantavat yhteistyökumppanit, jotka sitoutetaan yhteisiin tavoitteisiin mm. suunnittelu-, urakka- ja isännöintisopimuksissa.

Rahavirrat 2007



Keskeisimmät ympäristövaikutukset syntyvät energiankulutuksesta ja siitä aiheutuvista päästöistä. SATOn ympäristötoiminta on painottunut energiankulutuksen vähentämiseen. SATO on osapuolena valtakunnallisessa asuinkiinteistöjen energiansäästösopimuksessa (AESS). Konsernin vuokra-asuntokannassa energian käyttöä on seurattu AESS:n edellyttämällä tavalla vuodesta 2004 alkaen. Sopijapuolten päämääränä on vähentää asuinkiinteistöjen lämmön ja veden ominaiskulutusta 15 prosenttia vuoteen 2012 mennessä. Lämmön ominaiskulutus rakennuskuutiota kohden SATOn sopimuksen piiriin kuuluvissa kiinteistöissä on vuodesta 2004 laskenut 7,2 prosenttia ja veden ominaiskulutus 6,5 prosenttia.

AES-sopimuksen tavoitteena on lisäksi pysäyttää kiinteistösähkön ominaiskulutuksen kasvu ja kääntää kulutus laskuun ennen vuotta 2008 sekä energiakatselmusten suorittaminen 80 prosentissa sopimuksen piiriin kuuluvissa kohteissa. Jatkuvaan kulutusseurantaan kohteet tulisi liittää vuoden 2010 loppuun mennessä. Kiinteistösähkön osalta SATO saavutti tavoitteen jo vuonna 2005, jolloin kulutus kääntyi laskuun. Vuonna 2007 sähkön ominaiskulutus laski edelleen 5,0 prosenttia edellisvuoteen verrattuna. Energiakatselmus tehtiin 29 vuokra-asuntokohteessa ja vuoden loppuun mennessä katselmuksia oli tehty yhteensä 228 kiinteistössä. Tämä vastaa noin 50 prosenttia SATOn energiansäästösopimukseen liitetystä kohteista.

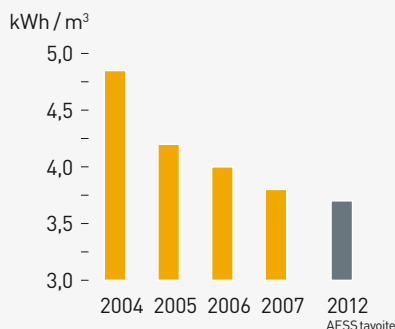
Vettä säästäviä vesikalusteosia asennettiin 1 445 asuntoon energiansäästötavoitteiden edistämiseksi. Lisäksi huollettiin 260 kiinteistön LVI-säätölaitteet.

Asuntorakennuttamisessa käynnistettiin kertomusvuonna matalaenergiatalon suunnittelu Ouluun. Kerrostalokohde toimii pilottina, jolla mallinnetaan matalaenergiaratkaisuja konsernin tulevaan asuntotuotantoon. Tässä omistusasuntokohteessa ennakoidaan ilmastomuutoksen ja kiristyvien energianormien rakentamiselle tuomat uudet haasteet sekä energiankulutuksen että asumisviihtyvyyden kannalta. Tavoitteena on säästää noin 38 prosenttia lämmitykseen käytetystä energiasta perinteisiin kohteisiin verrattuna. SATO toteuttaa kohteen yhteistyössä Oulun kaupungin rakennusvalvontayksikön kanssa.

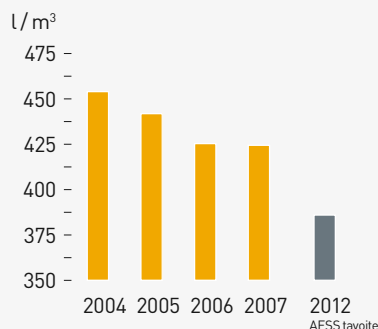
Työsuhdeauto-ohjeistusta päivitettiin SATOon 1.1.2008 alkaen hankittavien työsuhdeautojen hiilidioksidipäästöjen osalta. Päästöjen ylärajaksi asetettiin 200 g/km.

Kannustaakseen ympäristöä suojeleviin käytäntöihin arjen toiminnoissa SATO jakaa vuosittain palkinnon parhaasta kestävästä kehitystä edistävästä ideasta tai toteutuksesta. Henkilöstöä, asiakkaita ja yhteistyökumppaneita kannustetaan osallistumaan ympäristökilpailuun.

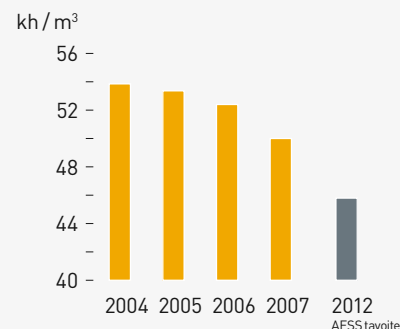
Sähkön kulutus



Veden kulutus



Lämmön normitettu kulutus



Sosiaalinen vastuu

Asiakkaat

SATO on 67 vuoden ajan ollut yksi suomalaisten asuntomarkkinoiden edelläkävijöistä, joka on ollut mukana luomassa lukuisia asumiseen liittyviä innovaatioita. Toiminnan keskeisinä tavoitteina on kehittää tarjottavien asuntojen laatua ja parantaa asiakaspalvelua. Arvioidakseen toimintansa onnistumista SATO kerää järjestelmällisesti palautetta asiakkailtaan.

Monipuolisen asuntotarjontansa ja pitkäjänteisen toimintansa johdosta SATO pystyy tarjoamaan vaihtoehtoja muuttuvissa elämäntilanteissa. SATO kehittää tarjontaansa myös asumista tukeviin palveluihin erityisesti seniori-ikäisille, joiden osuus väestöstä on kasvussa.

Suurena vuokranantajana SATO kannustaa asukkaita myös yhteisölliseen toimintaan järjestämällä asiakastapahtumia ja aktivoimalla kiinteistöissä tapahtuvaan asukastoimintaan. Kertomusvuonna käynnistettiin asukkaiden ympäristöklubitoiminta ja jatkettiin viherklubitoimintaa. Lisäksi järjestettiin asiakastapahtumia ja tuettiin mahdollisuuksia osallistua kulttuuri-tapahtumiin.

Vuonna 2007 valittiin sekä Asuntosijoitus- että Asuntorakennuttaminen-toimialalla vuoden asiakkaiksi henkilöt, jotka toiminnallaan edistivät SATOn ja asiakkaiden välistä vuoropuhelua.

Henkilöstö

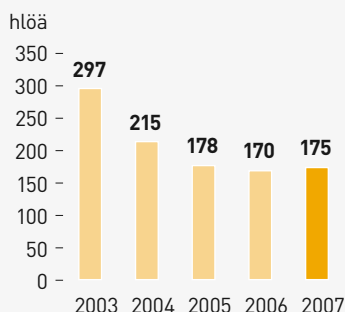
SATOn palveluksessa oli kertomusvuoden lopulla 175 henkilöä, joista vakituksessa työsuhteessa 164 henkilöä.

Henkilöstön ammattitaito on SATOn menestymiselle keskeistä. Kertomusvuonna järjestetyllä koulutuksella kehitettiin mm. esimiesten johtamistaitoja ja panostettiin koko henkilöstön palveluvalmiuksien lisäämiseen. Vuonna 2007 konsernissa oli 6 koulutuspäivää henkilöä kohden.

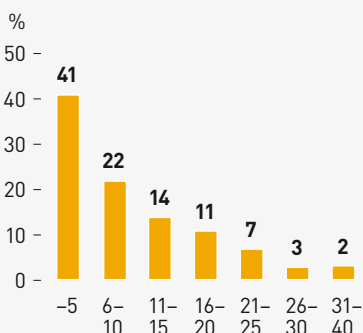
Henkilöstön keski-ikä on 46 vuotta. Kertomusvuonna sairauspoissaoloja oli 5,9 päivää henkilöä kohden.

Vuonna 2007 tehtiin itsearviointiin perustuva henkilöstön voimavarakartoitus. Edelliseen vuonna 2005 suoritettuun kyselyyn verrattuna näkemys omasta työkyvystä oli yleisesti kohonnut. Tuki- ja liikuntaelinten rasitukset nousivat suurimmaksi terveydelliseksi riskiksi, ja riskin pienentämiseksi kartoitettiin työpisteiden ergonomia ja tehtiin tarvittavat korjaustoimenpiteet.

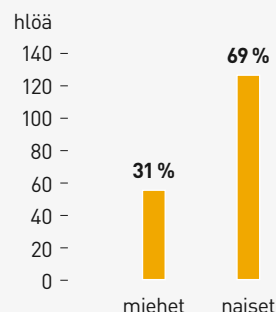
Henkilöstö vuoden lopussa



Henkilöstön palvelusvuodet 31.12.2007



Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2007



Erityistä kiitosta henkilöstöltä sai SATOn liikuntamyyntitoiminta. Kertomusvuonna työkyvyn ylläpitämiseksi konsernissa tuettiin henkilöstön liikunta- ja virkistysharrastuksia noin 22 000 eurolla. Henkilöstön toiveiden perusteella on jaettu tietoa terveyden edistämiseen, esim. painonhallintaan liittyvistä keinoista. Lisäksi on tarjottu erityisryhmille mahdollisuus ohjattuun fysioterapiaan. Hyvinvointikartoitusta täydensi syksyllä tehty fyysisen työympäristön selvitys.

Työhyvinvointiin liittyviä asioita käsitellään säännöllisesti johdon ja henkilöstön edustajista koottuissa ryhmässä. Konsernissa on henkilöstöä koskeva tasavuos suunnitelma.

Vuoden satolaiseksi henkilöstö valitsi keskuudestaan henkilön, joka työllään esimerkillisesti toteuttaa SATOn arvoja.

Yhteistyökumppanit

Kumppaneiden toiminnalla on kasvava merkitys SATOn palveluprosesseissa. Yhteistyön arvon korostamiseksi konserni nimeää vuosittain ansioituneen yhteistyökumppanin. Vuonna 2007 palkittiin Palmberg-Uraoitsijat Oy pitkäaikaisesta ja monipuolisesta yhteistyöstä, erityisesti SATO PlusKoti -konseptin työmaasuuden kehittämisessä.

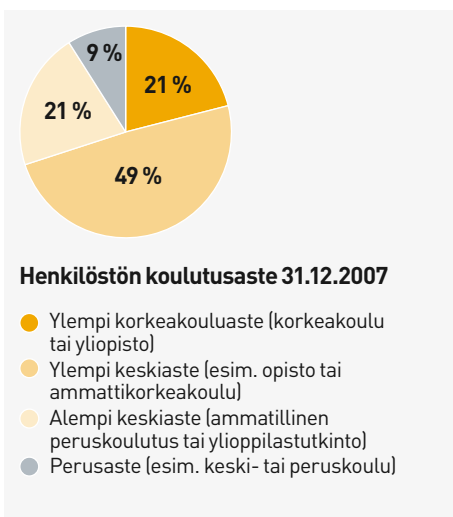
Kertomusvuonna keskityttiin SATOn ja kumppaneiden välisten toimintatapojen keskeisten prosessien sujuvuuteen. Lisäksi otettiin käyttöön yhteistyötahojen henkilöstölle suunnattuja kannustimia ja järjestettiin yhteisiä koulutuspäiviä.

Kehitystoiminta

SATOn oman kehitystoiminnan lisäksi SATO on osallisena kahdessa TEKES-rahoitteisessa projektissa. VTT:n, Teknillisen korkeakoulun ja Ruotsin Kungliga Tekniska Högskolanin tutkimushankkeessa tavoitteena on luoda alan toimijoille uusi ajatus- ja toimintamalli kuluttajatiedon tehokkaaseen käyttöön asuinalueiden, rakennusten ja asuntojen suunnittelussa. Elements of Kitchen kehitysryhmässä mallinetaan modulaarinen keittiö, joka on muunneltavissa asiakkaan tarpeiden muuttuessa.

SATO osallistuu myös Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:n yhdessä Teknillisen korkeakoulun kanssa käynnistämään kiinteistöpalvelusopimuskäytäntöjen yhtenäistämiseen tähtäävään projektiin.

Keskeisten liiketoimintaprosessien laadun kehittämistä jatkettiin EFQM-laatujohtajajärjestelmän mukaisesti.



Kannustus- ja tukitoiminta

Jo kolmannen kerran SATO palkitsi Taideteollisessa korkeakoulussa valmistuneen taiteen maisterin lopputyön. Vuonna 2007 palkinto annettiin Matleena Issakaisen kodintekstiileille. Valintaan vaikutti toteutuksen ja nykyaikaan sopivien kuosien lisäksi lopputyön kirjallinen kuvaus, jossa Issakainen korosti tekstiilien merkitystä nimenomaan pienessä kodissa. Lopputyön tausta-ajatus sopii nuorille, joilla vuokra-asunto on usein ensimmäinen itse sisustettu koti.

Joulumuistamisiin varatut rahat lahjoitettiin Mielenterveysseura ry:lle mielenterveystyön ja WWF:lle ympäristökasvatuksen tukemiseksi. Lisäksi tuettiin useita yhteiskunnallisten liikunta- ja hyväntekeväisyysjärjestöjen toimintaa.

Järjestötoiminta

SATO on jäsenenä Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ssä, jossa sillä on edustajat Asunnotoimialan johtoryhmässä ja neljässä toimikunnassa. Lisäksi SATO on edustettuna Kiinteistö- ja rakentamisfoorumin neuvottelukunnassa.

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

Tiedotteet 2007

3.1.2007

SATOLle asuntokortteli Oulun Linnanmaan alueelta, alueelle rakennetaan noin 200 uutta, korkeatasoista kerrostaloasuntoa.

18.1.2007

Antti Mäntynen SATOn Investoinnit ja realisoinnit -yksikön johtoon.

19.1.2007

SATO osti arvotalon Vanhasta Eirasta, talossa on yhteensä 22 vuokra-asuntoa.

1.2.2007

SATO toteuttaa korkeatasoisia asuntoja Kirkkonummen Sarfvikiin.

2.2.2007

Kari Mikkonen SATOn Ulkomaan investoinnit -yksikön johtoon.

14.2.2007

Tilinpäätöstiedote 2006, SATOLla erinomainen tulos.

28.3.2007

SATOLle 10 kerrostaloa Apteekkien Eläkekassalta, yhteensä 175 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa Helsingin Reimarlasta.

29.3.2007

SATO osti 41 uudisasuntoa pääkaupunkiseudulta vuokra-asuntokäyttöön. Suurin osa asunnoista sijaitsee Helsingissä Vuosaaren Aurinkolahdessa ja Vanhankaupunginkoskella.

29.3.2007

SATO sijoittaa asuntoihin Pietarissa, investointitoiminta käynnistyy 21 uuden asunnon hankinnalla.

29.3.2007

SATOn tilinpäätös vahvistettiin.

4.4.2007

Oulun Limingantullin uuden asuinalueen nimeksi Etelätulli.

20.4.2007

SATO ostaa MTK:lta 141 vuokra-asuntoa Tapiolasta.

26.4.2007

SATOn hallitus nimesi valiokuntien jäsenet.

2.5.2007

SATOLle lisää rakennusoikeutta Sarfvikiin.

3.5.2007

Osavuositarkastus 1.1.–31.3.2007, SATOLla hyvä ensimmäinen vuosineljännes.

24.5.2007

SATO kannustaa muotoilun esiinmarssia osana asumisratkaisua.

29.5.2007

Juha-Pekka Järvenpää SATO Asunnot -yksikön johtoon.

28.6.2007

SATOLle rakennusoikeutta noin 300 asunnolle Helsingin Taliin. SATO lanseeraa alueelle uuden asumista ja palvelua yhdistävän konseptin.

28.6.2007

SATO myi toimistotalon Lauttasaaresta.

28.6.2007

SATO osti NCC:lta 75 uutta vuokra-asuntoa pääkaupunkiseudulta.

9.8.2007

Tekniikan tohtori Anssi Salonen SATOn kehityspäälliköksi.

10.8.2007

Osavuositarkastus 1.1.–30.6.2007, SATO investoi voimakkaasti ja teki hyvän tuloksen 1–6/2007.

14.9.2007

Mika Saariketo Asuntorakennuttamisen Etelä-Suomen aluejohtajaksi.

25.9.2007

SATO osti Suomen Kulttuurirahastolta 37 vuokra-asuntoa Helsingin Sörnäisestä.

8.10.2007

SATO selvittää mahdollisuuksia listautua Helsingin pörssiin.

17.10.2007

SATO investoi uusiin asuntoihin Pietarissa. Kauppa sisältää 23 rakenteilla olevaa korkealuokkaista asuntoa autopaikkoineen.

24.10.2007

SATOn osavuositarkastus 1.1.–30.9.2007, SATOn tuloskehitys jatkui hyvänä.

29.10.2007

SATO osti 53 keskusta-asuntoa Helsingistä ja Hämeenlinnasta.

9.11.2007

SATOn listautumisanti 12.11.2007– 26.11.2007

20.11.2007

Lisätietoa SATOn sijoituskiinteistöjen arvostuksesta.

22.11.2007

SATOLle merkittävä senioriasuntohanke Espoon Niittymaalle.

26.11.2007

SATO Oyj:n listautuminen peruutetaan.

Koti kuten haluat



Palvelulupauksen pohjalta
kehitetty palvelukonseptit
tarjoavat valinnanvaraa
ja laatua.



Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2007

Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin liikevaihto oli 265,9 miljoonaa euroa (284,4 miljoonaa euroa vuonna 2006), josta Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 161,9 (158,5) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttamisen liikevaihto 109,5 (129,4) miljoonaa euroa. Konsernin liikevoitto oli 66,2 (66,8) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen veroja oli 34,3 (42,6) miljoonaa euroa. Tuloksen heikkeneminen oli ennakoitua ja aiheutui pääosin investointien merkittävästä lisäyksestä johtuneesta vieraan pääoman kasvusta sekä korkotason noususta ja näistä seuranneesta rahoituskulujen kasvusta. Asuntosijoitustoiminnan tulos oli 29,0 (32,7) miljoonaa euroa ja Asuntorakennuttamisen tulos 5,4 (10,1) miljoonaa euroa.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 12,4 (16,6) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,2 (7,0) prosenttia. Oman pääoman tuotto ilman yleishyödyllistä VATRO asunnot -segmenttiä oli 11,5 (16,1) prosenttia.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2007 oli 1 263,4 (1 113,8) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvo oli 1 060,3 (949,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 224,6 (1 046,5) miljoonaa euroa. Konsernin korollinen vieras pääoma oli 945,1 (811,1) miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 16,8 (17,9) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 23,5 (22,5) prosenttia. Omavaraisuusaste ilman yleishyödyllistä VATRO asunnot -segmenttiä oli kirjanpitoarvoin laskettuna 21,9 (24,9) prosenttia ja sijoituskiinteistöjen käyvin arvoin laskettuna 29,4 (30,1) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 34,0 (41,3) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 945,1 (811,1) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 544,5 (385,7) miljoonaa euroa, korkotukilainojen määrä 100,4 (100,8) miljoonaa euroa ja aravalainojen määrä 249,0 (269,2) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöihin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 51,2 (55,4) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä 294,5 (189,6) miljoonaa euroa suojattuna koronvaihtosopimuksin ja optioilla, mikä vastaa 56 prosenttia markkinaehtoisesta korkopositivisesta. Suojausten keskimaturiteetti oli 46 (33) kuukautta.

Konserni- ja liiketoimintarakenne

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

IFRS:n mukaiseen tilinpäätöskäytännön siirtymisen myötä uusittiin konsernin raportointia. Raportoivat liiketoimintasegmentit ovat SATO asunnot ja VATRO asunnot Asuntosijoituksessa sekä Asuntorakennuttaminen. Segmenttiraportoinnin käyttöön otolla lisättiin toiminnan läpinäkyvyyttä ja tähän liittyen yhtiö lopetti vuonna 2006 aloitetun Vatro-konsernin eriyttämisen SATO-konsernista.

Asuntosijoitus

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2007 yhteensä 22 387 (22 548) asuntoa. Asuntojen kirjanpitoarvo oli 1 060,3 (949,4) miljoonaa euroa ja käypä arvo 1 224,6 (1 046,5) miljoonaa euroa. Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 97,1 (97,2) prosenttia ja vaihtuvuus keskimäärin 30,7 (33,7) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto oli 8,0 (8,2) prosenttia kirjanpitoarvolle ja 7,1 (7,3) prosenttia käyvälle arvolle.

Vuoden 2007 aikana hankittiin valmiista asuntokannasta yhteensä 533 (641) asuntoa. Konsernin omistukseen valmistui yhteensä 74 (31) uutta asuntoa. Asuntoinvestoinneista johtuva taseen lisäys oli yhteensä 129,7 (54,1) miljoonaa euroa. Asuntokannan peruskorjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 32,6 (25,3) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana myytiin 712 (702) vuokra-asuntoa yhteisarvoltaan 23,2 (22,9) miljoonaa euroa.

SATO teki vuoden 2006 lopulla päätöksen asuntosijoitustoiminnan käynnistämisestä Pietarissa. Kertomusvuoden loppuun mennessä Pietariin tehtyjen investointien arvo oli yhteensä 28,3 miljoonaa euroa. Lisäksi tehtiin sitovia hankintasopimuksia 13,7 miljoonan euron arvosta. Kohteissa on yhteensä 72 asuntoa, joiden vuokraus-toiminta käynnistyy vuosien 2008 ja 2009 aikana. SATOn tavoitteena on saavuttaa merkittävän ulkomaisen asuntosijoittajan asema Pietarissa.

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 161,9 (158,5) miljoonaa euroa, josta SATO asunnot -segmentin liikevaihto oli 124,1 (120,2) miljoonaa euroa ja VATRO asunnot -segmentin 37,8 (38,3) miljoonaa euroa. Liikevaihtoon sisältyy kymmenen vuoden osaomistusaajan päättymisen johdosta osakemyyntiä 2,9 (5,6) miljoonaa euroa.

Asuntosijoitustoiminnan tulos ennen veroja oli 29,0 (32,7) miljoonaa euroa. Tulokseen sisältyy realisointitoiminnan myyntivoittoa 6,8 (10,7) miljoonaa euroa. SATO asunnot -segmentin tulos oli 27,4 (32,4) miljoonaa euroa ja VATRO asunnot -segmentin tulos 1,6 (0,3) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttaminen

Tilikauden aikana valmistui yhteensä 736 (672) asuntoa, joista 384 (601) oli omistus-asuntoja ja 352 (71) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Valmistuneiden omistusasuntojen yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 84,5 (124,7) miljoonaa euroa.

Vuoden vaihteessa oli rakenteilla 662 (1 066) asuntoa, joista 619 (669) oli omistusasuntoja ja 43 (397) asuntoja konsulttirakennuttamiskohteissa. Rakenteilla olleen omistusasuntotuotannon hankinta-arvo oli 163,3 (163,6) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli 109,5 (129,4) miljoonaa euroa. Asuntorakennuttamisen liikevaihtoon sisältyy sisäistä myyntiä 5,4 (3,4) miljoonaa euroa. Toimialan tulos ennen veroja oli 5,4 (10,1) miljoonaa euroa.

Konsernin omistaman tonttivarannon kirjanpitoarvo vuoden vaihteessa oli 67,6 (37,4) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana hankittiin tonttivarantoa yhteensä 37,6 (18,8) miljoonalla eurolla. Vuoden aikana asuntotuotantoon siirretyt tonttivarannon arvo oli 9,2 (14,6) miljoonaa euroa.

Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin bruttoinvestoinnit olivat yhteensä 149,1 (59,7) miljoonaa euroa. Katsauskauden aikana realisoitiin konsernin asunto-omaisuutta yhteensä 23,2 (22,9) miljoonalla eurolla ja toimitilaomaisuutta 4,3 (2,1) miljoonalla eurolla.

Ympäristövaikutukset

SATOn toiminnan keskeisimmät ympäristövaikutukset syntyvät asumisen energiankulutuksesta ja siitä aiheutuvista päästöistä. Päästöjen vähentämiseksi SATO on sitoutunut valtakunnallisen asuinkiinteistöjen energiansäästösopimuksen (AESS) mukaisiin tavoitteisiin vähentää asuinkiinteistöjen lämmön ja veden ominaiskulutusta 15 prosenttia vuoteen 2012 mennessä sekä pysäyttää kiinteistösähkön ominaiskulutuksen kasvu ja kääntää kulutus laskuun ennen vuotta 2008. Konsernin vuokra-asuntokannassa energian käyttöä on seurattu AESS:n edellyttämällä tavalla vuodesta 2004 alkaen. Lämmön ominaiskulutus rakennuskuutiota kohden sopimuksen piiriin kuuluvissa SATOn kiinteistöissä on vuodesta 2004 laskenut 7,2 prosenttia ja veden ominaiskulutus 6,5 prosenttia. Sähkön ominaiskulutus on kääntynyt laskuun vuonna 2005 ja laski kertomusvuonna edelleen 5,0 prosenttia.

Riskienhallinta

SATOn riskienhallinta perustuu strategia- ja vuosisuunnitteluprosessiin sisältyvään systemaattiseen riskiarviointiin.

SATOn rahoitus on euromääräistä, johon kohdistuu korkoriski. Konsernin rahoituspolitiikan mukaisesti markkinaehtoisten lainojen korkopositiosta on suojattuna 50–80 prosenttia.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen

merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja korkotason muutoksiin.

Asuntosijoitus-toimialan vuokra-asuntojen tyhjäkäyntiä ja vaihtuvuutta sekä näiden ennustetta seurataan kuukausitasolla. Vuokrausasteen nostamiseksi ja vaihtuvuuden pienentämiseksi panostetaan asuntojen laatutekijöihin ja asiakkuuksien vahvistamiseen tähtääviin toimenpiteisiin. Asunto-omaisuuden arvon myönteinen kehitys ja asuntojen vuokrattavuus varmistetaan keskittymällä kasvukeskukseen. Kiinteistöjen elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin perustuvalla korjaustoiminnalla kehitetään konsernin asuntokannan laatua pitkällä aikavälillä.

Asuntorakennuttaminen-toimialan asuntojen myyntiä seurataan viikkotasolla. SATOn hallitus on määrittänyt euromääräiset limiitit myymättömien asuntojen ja tonttiomaisuuden kokonaismäärille.

Riskien rajaamiseksi liiketoiminta on keskitetty viidelle suurimmalle talousalueelle Suomessa.

Kertomusvuonna käynnistettiin asuntosijoitustoiminta Pietarissa. Pietarin toiminta sisältää toimintaympäristöön liittyvien riskien lisäksi valuuttariskin. Osana riskien hallintaa sijoituskohteet valitaan kiinteistöistä, joissa asuntojen kysyntä ja arvonnousupotentiaali on suurinta.

Sisäinen tarkastus arvioi toimintaan liittyviä riskejä ja niiden hallintaa. Tarkastus kohdistetaan strategia- ja vuosisuunnitteluprosessin riskiarviointien mukaisesti.

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

Osakepääoman korotus ja suunnattu osakeanti

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 30.3.2006 saamansa valtuutuksen perusteella SATO Oyj:n hallitus päätti 22.3.2007 osakekehenomistajien merkintätuoikeudesta poiketen korottaa SATO Oyj:n osakepääomaa ja tarjota merkittäväksi enintään 24 000 yhtiön uutta osaketta. Osakkeet tarjottiin SATO-konsernin johtoryhmän jäsenten perustaman yhtiön merkittäväksi. Järjestely liittyy johdon pitkäaikaiseen sitouttamiseen. Perustettu Habinvest Oy merkitsi osakeannissa 23 250 yhtiön uutta osaketta hintaan 120,00 euroa osakkeelta. Osakeomistajien perusteella SATO Oyj:n osakepääomaa korotettiin 46 500 eurolla. Korotuksen jälkeen yhtiön osakepääoma oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 2 221 096.

Listautumishanke ja ylimääräinen yhtiökokous

Ylimääräinen yhtiökokous 23.10.2007 päätti muuttaa SATO Oyj:n yhtiöjärjestyksen kokonaisuudessaan.

Yhtiökokous päätti myös maksuttomasta osakeannista, jossa SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärää lisättiin antamalla 42 200 824 uutta osaketta osakekehenomistajille maksutta. Kaikki maksuttomassa osakeannissa annetut uudet osakkeet annettiin yhtiön osakekehenomistajille entisten osakeomistajien suhteessa siten, että yhdellä vanhalla osakkeella sai maksutta 19 uutta osaketta. Osakepääomaa ei korotettu osakeannin yhteydessä. Osakkeiden määrän lisäys merkittiin kaupparekisteriin 26.10.2007.

Ylimääräinen yhtiökokous teki lisäksi seuraavat päätökset:

1. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista ja niiden ehdoista. Osakeanneissa liikkeeseen laskettavien uusien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 17 000 000 uutta osaketta. Hallitus voi käyttää valtuutusta yhtiön osakepohjan laajentamiseen ja pääomarakenteen vahvistamiseen yhtiön mahdollisesti listautuessa Helsingin pörssiin.
2. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2 500 000 yhtiön uutta osaketta käsittävistä maksullisista suunnatusta osakeannista ja sen ehdoista. Osakeanti voidaan suunnata eQ Pankki Oy:lle tai sen osoittamille muille tahoille yhtiön listautumisannin yhteydessä ylikysyntätilanteiden kattamiseksi.
3. Yhtiökokous valtuutti hallituksen hankkimaan muuten kuin osakekehenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa enintään 2 500 000 yhtiön osaketta eQ Pankki Oy:ltä tai sen osoittamilta tahoilta.

Yhtiön hallitus ei ole tehnyt valtuutuksiin perustuvia päätöksiä. Valtuutukset ovat voimassa 31.12.2008 saakka.

Valtuutusten nojalla hallitus käynnisti marraskuussa osakeannin tavoitteena listautua OMX Pohjoismaiden Pörssi Helsinkiin. Listautumisesta päätettiin kuitenkin luopua, koska epävarmuuden lisääntyä osakeomistajilla osakeannille asetetut tavoitteet eivät täyttyneet.

Osakkeet

SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärä 31.12.2007 oli 44 421 920 osaketta. Osakkeiden vaihtuvuus tilikauden aikana on ollut 19 (27) prosenttia.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja toimitusjohtajan sijainen omistivat 31.12.2007 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.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2007 lopussa 175 (170) henkilöä. Vakituksessa työsuhhteessa oli 164 ja määräaikaissuhteessa 11 henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 176 (173) henkilöä.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

SATOn hallitukseen ovat kuuluneet varsinaiseen yhtiökokoukseen 29.3.2007 saakka puheenjohtajana kauppaneuvos Jouko Tuunainen, toimitusjohtaja Eino Halonen, varatoimitusjohtaja Juhani Järvi, sijoitusjohtaja Jorma Kuokkanen, varatoimitusjohtaja Raimo Lind, rahoitusjohtaja Martti Porkka ja kauppaneuvos Jukka Salminen sekä johtaja Esko Torsti.

Yhtiökokouksessa 29.3.2007 yhtiön hallitukseen valittiin puheenjohtajaksi talousjohtaja Juha Laaksonen ja jäseniksi Eino Halonen, Jorma Kuokkanen, Raimo Lind, toimitusjohtaja Asko Salminen, Esko Torsti sekä Jouko Tuunainen. Hallitus nimitti varapuheenjohtajakseen 26.9.2007 Raimo Lindin.

Toimitusjohtajana on toiminut insinööri Erkki 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.

Valiokunnat

SATO Oyj:n varsinaisen yhtiökokouksen jälkeen 25.4.2007 pitämässään kokouksessa hallitus valitsi keskuudestaan nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan puheenjohtajaksi Juha Laaksosen ja jäseniksi Jorma Kuokkasen sekä Jouko Tuunaisen. Valiokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa.

Tarkastusvaliokunnan puheenjohtajaksi valittiin Raimo Lind ja jäseniksi Asko Salminen sekä Esko Torsti. Valiokunta kokoontui tilikauden aikana kolme kertaa.

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Erkki Valkila, Asuntosijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, Asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, talousjohtaja Harri Huttunen, lakiasiaintoimialajohtaja Katri Innanen ja markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro.

Katsauskauden jälkeiset tapahtumat

Tammikuun aikana SATO investoi yhteensä noin 150 Helsingissä sijaitsevaan asuntoon. Investointien kokonaisarvo on noin 20 miljoonaa euroa.

Helmikuussa SATO uusi noin 18 000 asuntoaan koskevat isännöinti- ja manageraussopimukset.

Näkymät

Edellytykset vuokra-asuntomarkkinoiden positiiviselle kehitykselle ovat hyvät. Omistusasuntotuotannon volyymin ennakoidaan hieman laskevan. SATOn kasvumahdollisuuksia vahvistavat vuokra- ja senioriasuntojen lisääntyvä tarve pääkaupunkiseudulla sekä asuntosijoitustoiminta Pietarissa.

SATOn vuokra-asuntoinvestoinneissa uudisasuntojen osuus kasvaa sekä kotimaassa että Pietarissa ja näihin sitoutuu pääomaa etupainotteisesti kertyviin tuottoihin nähden.

Taloudellisen tilanteen säilyessä nykyisenä konsernin vuoden 2008 tuloksen arvioidaan olevan edellisvuoden tasolla.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 13. päivänä helmikuuta 2008

Juha Laaksonen	Eino Halonen	Jorma Kuokkanen
Raimo Lind	Asko Salminen	Esko Torsti
Jouko Tuunainen	Erkki Valkila toimitusjohtaja	

Tilinpäätösmerkintä

Edellä oleva tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu hyvän kirjanpitotavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 13. päivänä helmikuuta 2008

KPMG OY AB

Markku Sohlman
KHT

Hallituksen voitonjakoesitys

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2007 ovat 37 157 702,40 euroa, josta tilikauden voitto on 16 206 080,94 euroa. Yhtiön ulkona olevien ja osinkoon vuodelta 2007 oikeuttavien osakkeiden määrä 31.12.2007 oli 44 421 920 kappaletta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että tilikauden tuloksesta jaetaan osinkona 0,36 euroa osakkeelta eli yhteensä 15 991 891,20 euroa ja että voittovaroihin siirretään 214 189,74 euroa.

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

Konserni- tuloslaskelma

Konsernituloslaskelma, IFRS

Milj. €	Liitetieto	1.1.– 31.12. 2007	1.1.– 31.12. 2006
Liikevaihto	2, 3	265,9	284,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	4	7,0	10,8
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	13	0,0	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,6	0,5
Aineiden ja palveluiden käyttö		-102,9	-122,9
Henkilöstökulut	5	-10,6	-10,6
Poistot ja arvonalentumiset	6	-16,9	-19,7
Liiketoiminnan muut kulut	4	-76,9	-75,7
Liikevoitto		66,2	66,8
Rahoitustuotot	7	11,3	8,3
Rahoituskulut	7	-43,3	-32,5
		-32,0	-24,2
Voitto ennen veroja		34,3	42,6
Tuloverot	8	-9,0	-11,3
Tilikauden voitto		25,2	31,3
Jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		25,1	31,2
Vähemmistölle		0,1	0,1
		25,2	31,3
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos:	9	0,57	0,70
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		44,4	44,4

Konsernitase, IFRS

Milj. €	Liitetieto	31.12. 2007	31.12. 2006
Varat			
Pitkääikaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	10	1 060,3	949,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	11	2,1	2,0
Aineettomat hyödykkeet	12	1,2	3,4
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksissä	13	0,8	0,2
Myytävissä olevat rahoitusvarat	15	2,1	1,2
Saamiset	16	7,2	2,1
Laskennalliset verosaamiset	17	11,1	12,3
		1 084,8	970,6
Lyhytaikaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	18	113,6	78,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	19	27,6	21,9
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		3,5	1,7
Rahavarat	20	34,0	41,3
		178,6	143,2
Varat yhteensä		1 263,4	1 113,8
Oma pääoma ja velat			
Emoyrityksen omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma	21	4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto		2,8	2,6
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		3,2	0,4
Kertyneet voittovarot		154,7	145,2
		208,8	196,3
Vähemmistön osuus		1,4	1,3
Oma pääoma yhteensä		210,2	197,6
Velat			
Pitkääikaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	17	56,8	54,4
Varaukset	24	5,5	7,0
Korolliset velat	22	768,1	727,2
		830,5	788,6
Lyhytaikaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	25	44,9	43,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		0,9	0,1
Korolliset velat	22	177,0	83,9
		222,7	127,6
Velat yhteensä		1 053,2	916,2
Oma pääoma ja velat yhteensä		1 263,4	1 113,8

Konsernin rahavirtalaskelma

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS

Milj. €	Liitetieto	2007	2006
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		25,2	31,3
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	28	16,5	19,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot		-7,0	-11,6
Korkokulut ja muut rahoituskulut		43,3	32,5
Korkotuotot		-10,9	-6,9
Osinkotuotot		-0,1	-0,0
Verot		9,0	11,1
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-5,3	5,7
Vaihto-omaisuuden muutos		-35,3	-6,3
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		1,3	-7,5
Varausten muutos		-1,4	-0,8
Maksetut korot		-40,6	-31,5
Saadut korot		10,8	7,0
Maksetut verot		-8,0	-8,7
Liiketoiminnan nettorahavirta		-2,5	33,6
Investointien rahavirrat			
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-148,6	-58,3
Investoinnit aineettomiin hyödykkeisiin		-0,5	-1,9
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,7	4,0
Myönnettyt lainat		-5,6	-1,3
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti		27,5	21,8
Saadut osingot		0,0	-0,0
Investointien nettorahavirta		-126,5	-35,8
Rahoituksen rahavirrat			
Osakeannista saadut maksut		2,8	0,0
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		58,8	37,5
Pitkäaikaisten lainojen nostot		115,9	27,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-39,8	-40,1
Maksetut osingot		-15,9	-15,4
Rahoituksen nettorahavirta		121,8	9,5
Rahavarojen muutos		-7,2	7,3
Rahavarat tilikauden alussa	20	41,3	34,0
Rahavarat tilikauden lopussa	20	34,0	41,3

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	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yht.		
Oma pääoma 1.1.2006	4,4	-0,2	43,7	0,6	129,4	177,9	1,3	179,2
Rahavirran suojaus		2,6				2,6		2,6
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1				0,1		0,1
Tilikauden tulos					31,2	31,2	0,1	31,2
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	2,7	0,0	0,0	31,2	33,9	0,1	34,0
Osingonjako					-15,4	-15,4		-15,4
Muut oikaisut				-0,2	0,1	-0,1	-0,1	-0,2
	0,0	0,0	0,0	-0,2	-15,3	-15,5	-0,1	-15,6
Oma pääoma 31.12.2006	4,4	2,6	43,7	0,4	145,2	196,3	1,3	197,6
Oma pääoma 1.1.2007	4,4	2,6	43,7	0,4	145,2	196,3	1,3	197,6
Rahavirran suojaus		0,2				0,2		0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,0				0,0		0,0
Tilikauden tulos					25,1	25,1	0,1	25,2
Kaudella kirjatut tuotot ja kulut yhteensä	0,0	0,2	0,0	0,0	25,1	25,3	0,1	25,4
Osingonjako					-15,9	-15,9		-15,9
Suunnattu osakeanti	0,0			2,7		2,8		2,8
Muut oikaisut				0,0	0,3	0,3	0,0	0,3
	0,0	0,0	0,0	2,7	-15,6	-12,8	0,0	-12,8
Oma pääoma 31.12.2007	4,4	2,8	43,7	3,2	154,7	208,8	1,4	210,2

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

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 13.2.2008. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka toiminta muodostuu asuntosiirtamisesta ja asuntorakennuttamisesta. Konsernin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle työssäkäyntialueineen sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille.

SATOn asutussijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tuke-
maa 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, määräaika-
iset 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 tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2007 voimassaolevaa IFRS-normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n IAS-asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksessä on sovellettu IFRS 7 *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardia sekä IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen – Tilinpäätöksessä esitettävät pääomatiedot* -standardimuutosta. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön 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. IFRS-standardin edellyttämät täsmäytyslaskelmat aiemmin noudatetun tilinpäätös-säännösten ja IFRS:n välillä omasta pääomasta ja tuloksesta eivät ole sisällyneet yhtiökokouksessa esitettyyn tilinpäätökseen. Sen vuoksi ne esitetään tämän tilinpäätöksen liitetiedoissa. Samassa yhteydessä on kuvattu ne laatimisperiaatteet, joilla on ollut keskeisin vaikutus tuloslaskelmaan ja taseeseen IFRS:n käyttöönottossa.

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 tämän hetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisesta, 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 esitettävään lukuihin.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyhtiöllä 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 omistuosuudesta.

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 osaomistuskohhteiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Ulkomaanrahan määräiset monetaariset varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kursseja. Ulkomaanrahan määräiset ei-mone-taariset varat ja velat, jotka arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon, muunnetaan euroiksi käyttäen tapahtumapäivän valuuttakursseja. Muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. SATO on valinnut sijoituskiinteistöjen kirjanpitoikäsitteilymenetelmäksi 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 määräaikaista rajoituksia.

Sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvotetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalen-tumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon.

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

Poistot sijoituskiinteistöistä tehdään tasapoistoina. Niiden perustana olevat 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 poistotaseesta, 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 vuosittain tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonnä-märytyksestä lausunnon. Välitilinpäätösten laadinnan yhteydessä käypien arvojen määrittäminen päivitetään investointien, luovutusten ja rajoitusaikamuutosten osalta.

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- kaupp-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä,
- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintameno aravakohteissa.

Sijoituskiinteistöjen arvonnäytysmallia 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 hankintameno. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisenä vaikutusaikana, 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 hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintameno 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 arvonalentumisesta on viitteitä, omaisuus-erästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuden taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Omaisuus-erästä kirjattu arvonalentumistappio perutaan, jos omaisuus-erästä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittämiseen käytetyissä arvioissa on tapahtunut arvoa lisäävä muut. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää kuin mikä omaisuus-erän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintameno tai todennäköiseen nettorealisointiarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettorealisointiarvo 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 keskenäisten 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 suunnitella olevia kohteita.

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat ja rahoitusvelat on luokiteltu IAS39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä olevat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä jaksotettuun hankintameno 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 kaupan-tekopäivänä.

Rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IAS39:ssä määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja ja ne luokitellaan kaupankäyntitaroituksessa pidettävien instrumenttien ryhmään. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvonalentumisen johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisointituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainat ja muut saamiset

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

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenuon vähen-
nettynä mahdollisilla arvonalentumi-
silla. Konserni kirjaa myyntisaamisista
arvonalentumistappion, kun tilinpäätös-
hetkellä on olemassa perusteltua näyttöä
siitä, että saamista ei saada perityksi
täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat
pääasiassa osakkeita ja osuuksia. Notee-
rattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset
arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla
markkinoilla julkaistujen hintanoteeraus-
ten perusteella tilinpäätöspäivän ostokurs-
siin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet,
joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti
määrittää, arvostetaan alkuperäiseen
hankintamenuon tai sitä alempana toden-
näköiseen arvoon.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen rea-
lisoitumattomat arvomuutokset kirjataan
verovaiikutuksella huomioituna suoraan
omaan pääomaan. Kertyneet käyvän arvon
muutokset kirjataan omasta pääomasta
tuloslaskelmaan vasta, kun sijoitus myy-
dään tai kun sen arvo on alentunut siten,
että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentu-
mistappio.

Osakesijoitusten merkittävä ja pitkään
jatkunut arvonalentuminen, jolloin käypä
arvo alittaa hankintahinnan, on osoitus
myytävissä olevan osakkeen arvonalentu-
misesta. Myytävissä oleviin rahoitusvaroi-
hin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten
sijoitusten arvonalentumistappiota ei
peruuteta tuloslaskelman kautta.

Rahavarat

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

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohet-
kellä käypään arvoon saadun vastikkeen
määräisenä vähennettynä transaktiokus-
tannuksilla. Myöhemmin korolliset velat
esitetään arvostettuna jaksotettuun han-
kintamenuon käyttäen efektiivisen koron
menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy
pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voi-
vat olla korollisia tai korottomia. Korot
jakotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen
koron menetelmällä velan juoksuajalle.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen
käypään arvoon kaupantekopäivän
hankintahintaan. Jatkossa ne arvostetaan
edelleen käypään arvoon. Voivot ja tappiot
kirjanpitokäsittely riippuu johdannaissopi-
muksen käyttötarkoituksesta.

Koronvaihtosopimusten käypä arvo
lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät
tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä
arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätös-
hetken markkinahintoja ja option arvostus-
malleja.

Konserni käsittelee johdannaissopi-
mukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen
rahavirran suojauksena tai johdannaissopi-
muksina, jotka eivät täytä IAS39:n
mukaisia suojauslaskennan kriteerejä.
Suojauslaskennan piirissä olevien johdan-
naisinstrumenttien käyvän arvon muu-
tokset kirjataan suoraan oman pääoman
arvonmuutosrahastoon. Omaan pääomaan
merkityt voivot ja tappiot siirretään
tuloslaskelmaan samanaikaisesti suojatun
erän kanssa. Suojaussuhteen mahdolli-
nen tehoton osuus kirjataan välittömästi
rahoituseriin.

Arvonmuutokset johdannaisista, jotka
eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirja-
taan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Varaukset

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

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauk-
sen suuruus perustuu kokemusperäiseen
tietoon näiden vastuiden toteutumisesta.
Lisäksi kirjataan takuuvarausta, kun
projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan.
Takuuvarauksen suuruus perustuu
kokemusperäiseen tietoon takuumenojen
toteutumisesta.

Muita varauksia voivat olla uudelleen-
järjestelyvaraukset tai tappiolliset sopi-
mukset. Tappiollisista sopimuksista
kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttä-
miseksi vaadittavat välttämättömät menot
ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

Pitkäaikaishankkeet

Pitkäaikaishankkeen tulot ja menot kirja-
taan tuotoiksi ja kuluiksi valmistusasteen
perusteella, kun hankkeen lopputulos
voidaan arvioida luotettavasti. Valmistus-
aste määritellään kuhunkin hankkeeseen
liittyen tarkasteluhetkeen mennessä
toteutuneen teknisen valmistusasteen
perusteella. Kun on todennäköistä, että
hankkeen valmiiksi saamiseen tarvitta-
vat kokonaismenot ylittävät hankkeesta
saatavat kokonaistulot, odotettavissa oleva
tappio kirjataan kuluksi välittömästi.

Pitkäaikaishankkeiden tulouttamisessa
käytetään arvioita. Mikäli pitkäaikaishank-
keen lopputuloksen arvioidaan muuttuvan,
myynnin tuloutusta muutetaan tilikaudella,
jolla arvio tai arvion pohjana oleva tieto on
muuttunut.

Perustajarakennuttamisen tulot ja
menot tuloutetaan valmistusasteen ja
myyntiasteen tulosta saatavan prosentin
mukaisesti. Menot, joiden määrä ylittää
valmistusasteen mukaisen menojen mää-
rän, aktivoidaan keskeneräisiin pitkäaikais-
hankkeisiin.

Tuotot palveluista

Tuotot palveluista, kuten toimeksianto-rakennuttamisesta, tuloutetaan kun palvelu on suoritettu.

Vuokrasopimukset

(SATO vuokralle antajana)

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan 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 taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

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

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksoitettuun hankintamenuun 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 taloudellisena vaikutusai- kana 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 markkinaehtoisten 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 maksupohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. 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.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset.

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

Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista.

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

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot netotettuna luovutustappioilla sekä liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään aineiden ja palveluiden käyttö, henkilöstökulut, poistot ja arvonalentumiset sekä liiketoiminnan muut kulut. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitus- tuottoihin ja -kuluihin.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

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

Valmistusasteen perusteella kirjattavat tuotot ja kulut edellyttävät arvioita hankkeiden odotettavissa olevista tuotoista ja kuluista sekä hankkeen valmistumisaika- taulusta.

Hankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutu- vista velvoitteista.

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

Uuden ja uudistetun IFRS- normiston soveltaminen

Vuonna 2009 konsernissa otetaan käyttöön IFRS 8 *Toiminnalliset segmentit* (voimaan 1.1.2009 alkaen). Uusi standardi korvaa nykyisen IAS 14 *Segmenttiraportointi* -stan- dardin. SATOssa arvioidaan parhaillaan uuden standardin vaikutuksia segmenttira- portointiin.

Vuonna 2009 voimaan tuleva 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 niin sanottu ehdot täyttävä hyödyke. SATOssa selvitetään parhaillaan standardimuutoksen vaikutuksia asuntorakennuttamisen kirjanpitokäsittelyyn.

Vuonna 2009 käyttöön otettavasta IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes* -tulkinnasta ei arvioida olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Vuonna 2009 konsernissa otetaan käyttöön muutettu IAS 1 *Tilinpäätöksen esittäminen* -standardi (voimaan 1.1.2009 alkaen, ei vielä EU:n hyväksymä). Saton arvion mukaan IAS1-standardin muutos vaikuttaa lähinnä konsernitilinpäätöksen tilinpäätöslaskelmien ja liitetietojen esittämiseen.

Heinäkuussa 2007 IFRIC (International Financial Reporting Interpretation Committee) antoi tulkintaluonnoksen D21 Real Estate Sales*. Tulkintaluonnoksen taustana on se, että IFRIC:n mukaan jotkut pitkäaikaishankkeina käsitellyt sopimukset eivät täytä IAS11:n mukaista pitkäaikais-hankkeen määritelmää ja tulkintaluonnoksessa ehdotetaan ohjeistusta sovellettavan standardin määrittelyyn.

Tulkintaluonnoksen lopullisesta aikataulusta ja sisällöstä ei ole tilinpäätöksen laatimishetkellä tietoa. Mikäli tulkintaluonnos hyväksytään sellaisenaan, tulkinta voi mahdollisesti muuttaa myös SATOn soveltamaa huoneistojen myynnin tuloutusperiaatetta. Tällä hetkellä huoneistojen tuloutukseen sovelletaan IAS 11 *Pitkäaikais-hankkeet* -standardia, jonka mukaan tuloutus tapahtuu valmistusasteen mukaisesti edellä kuvattujen laatimisperiaatteiden mukaan. Jatkossa sovellettava standardi olisi IAS 18 *Tuotot*, jota sovellettaessa myynnin tuloutus tapahtuisi huoneiston luovutuksen perusteella. SATOssa seurataan tulkintaluonnoksen käsittelyn etenemistä ja arvioidaan mahdollisen muutoksen vaikutuksia tuloutusperiaatteisiin.

2 Segmentti-informaatio

SATOn ensisijainen segmenttiraportointimuoto on liiketoimintasegmenttien mukainen. Koska toiminta tapahtuu lähes kokonaan kotimaassa, SATOlla on ainoastaan yksi maantieteellinen segmentti. Esitettävät liiketoimintasegmentit vastaavat konsernin sisäistä organisaatorakennetta ja sisäistä taloudellista raportointirakennetta. Liiketoimintasegmentit koostuvat varojen ryhmistä ja liiketoiminnoista, joihin liittyvät riskit ja kannattavuus poikkeavat muista liiketoimintasegmenteistä. SATOn liiketoiminta muodostuu asuntosijoittamisesta ja asuntorakennuttamisesta. Konsernin liiketoimintasegmentit ovat SATO asunnot, VATRO asunnot ja Asuntorakennuttaminen.

SATO asunnot -segmentti pitää sisälleen asuntoja, joita vuokrataan yksityishenkilöille. Asuntotarjontaa lisätään sekä ostamalla asuntoja valmiista asuntokannasta että tuottamalla uusia asuntoja.

VATRO asunnot -segmentti sisältää pysyvien tai hyvin pitkäaikaisten kohdekohtaisten ja yleishyödyllisyysrajoitusten piirissä olevat asunnot.

Asuntorakennuttaminen -segmentin toiminta painottuu omistusasuntojen rakennuttamiseen. Lisäksi rakennuttajatehtäviä hoidetaan toimeksiantoina yhteisöasiakkaille.

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 erät sisältävät verotukseen liittyviä eriä sekä koko konsernille yhteisiä eriä.

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

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Nettovuokratuoton laskenta

Sijoituskiinteistöjen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoituskiinteistöjen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista. Nettovuokratuottoprosentti on laskettu käyttäen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvoa.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS
Segmenttikohtaiset tiedot 2007

	Asuntosijoitus		Asuntoraken-	Eliminoinnit	Yhteensä
	SATO	VATRO	nuttaminen		SATO-
	asunnot	asunnot			konserni
Milj.€					
Ulkoinen liikevaihto	124,1	37,8	104,1		265,9
Sisäinen liikevaihto			5,4	-5,4	0,0
Liikevaihto yhteensä	124,1	37,8	109,5	-5,4	265,9
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	6,7	0,4		0,0	7,0
Poistot ja arvonalentumiset	-10,7	-5,9	-0,3	0,0	-16,9
Liikevoitto	47,4	12,1	7,0	-0,2	66,2
Rahoituskulut (netto)	-20,0	-10,4	-1,6		-32,0
Voitto ennen veroja	27,4	1,6	5,4	-0,2	34,3
Nettovuokratuotot	60,0	20,4			80,5
Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,1 %	7,7 %			8,0 %
Investoinnit	143,1				143,1
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen			37,6		37,6
Poistot	-10,7	-4,9	-0,3	0,0	-15,9
Arvonalentumiset		-1,0			-1,0
Sijoituskiinteistöt	800,1	260,1			
Rahavarat	26,8	0,8	1,2		
Segmentin muut varat	27,0	2,9	141,2	-13,8	
Osuus yhteis- ja osakkuusryityksissä	0,5	0,3			
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	854,5	264,1	142,4	-13,8	1247,2
Kohdistamattomat varat					16,2
Varat yhteensä					1263,4
Korolliset velat	636,5	254,1	54,4		
Segmentin muut velat	17,8	9,0	37,7	-13,7	
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	654,3	263,1	92,1	-13,7	995,9
Kohdistamattomat velat					57,4
Velat yhteensä					1053,2

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Segmenttikohtaiset tiedot 2006	Asuntosijoitus		Asuntoraken-	Eliminoinnit	Yhteensä
	SATO	VATRO	nuttaminen		SATO-
	asunnot	asunnot			konserni
Milj.€					
Ulkoinen liikevaihto	120,2	38,3	125,8		284,4
Sisäinen liikevaihto			3,6	-3,6	0,0
Liikevaihto yhteensä	120,2	38,3	129,4	-3,6	284,4
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	9,9	0,8		0,0	10,8
Poistot ja arvonalentumiset	-10,1	-9,2	-0,4	0,0	-19,7
Liikevoitto	46,0	9,9	11,2	-0,2	66,8
Rahoituskulut (netto)	-13,6	-9,6	-1,1		-24,2
Voitto ennen veroja	32,4	0,3	10,1	-0,2	42,6
Nettovuokratuotot	54,7	21,4			76,1
Nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,4 %	7,7 %			8,2 %
Investoinnit	54,0				54,0
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen			18,9		18,9
Poistot	-10,1	-5,3	-0,4	0,0	-15,8
Arvonalentumiset		-3,9			-3,9
Sijoituskiinteistöt	677,1	272,3			
Rahavarat	29,7	0,8	6,4		
Segmentin muut varat	14,5	3,2	98,0	-5,1	
Osuus yhteisyrityksessä		0,2			
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	721,4	276,5	104,4	-5,1	1097,2
Kohdistamattomat varat					16,6
Varat yhteensä					1113,8
Korolliset velat	515,0	268,6	27,5		
Segmentin muut velat	13,9	8,5	31,8	-5,1	
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	528,9	277,1	59,3	-5,1	860,2
Kohdistamattomat velat					56,0
Velat yhteensä					916,2

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	2007	2006
--	------	------

Milj. €

3 Pitkäaikaishankkeet ja liikevaihdon jakautuminen

Tilikaudella pitkäaikaishankkeista kirjatut tuotot	107,5	117,3
Keskeneräisten hankkeiden kertyneet toteutuneet menot ja kirjatut voitot vähennettynä kirjatuilla tappioilla tilikauden loppuun mennessä	62,1	37,6
Myyntisaamisissa esitetyt bruttosaamiset asiakkailta	12,8	7,0
Saaduissa ennakossa esitetyt bruttovelat asiakkaille	9,8	11,0

Pitkäaikaishankkeiden syntyneet menot ja kirjatut voitot, jotka ovat suuremmat kuin hankkeesta laskutettu määrä, sisältyvät taseessa erään "Myyntisaamiset ja muut saamiset". Jos syntyneet menot ja kirjatut voitot ovat pienemmät kuin hankkeen laskutus, sisältyy erotus tase-erään "Ostovelat ja muut velat".

Rakennuttamisen liikevaihtoon sisältyy pitkäaikaishankkeiden tuottojen lisäksi tuottoja toimeksiantorakennuttamisesta ja osakemyynneistä sekä vuokratuottoja. Asuntosijoituksen vuokratuottoja on ollut tilikaudella 2007 yhteensä 151,6 milj. € (tilikaudella 2006 146,5 milj. €).

4 Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	7,8	12,1
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,7	-1,3
Yhteensä	7,0	10,8
Liiketoiminnan muut tuotot	0,6	0,5
Yhteensä	0,6	0,5
Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoituskiinteistöjen välittömät hoitokulut	47,4	48,7
Vuokratulot	20,0	18,3
Muut kiinteät kulut	7,6	6,5
Muut liiketoiminnan kulut	2,0	2,3
Yhteensä	76,9	75,7

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS		2007	2006
Milj. €			
5 Henkilöstökulut			
Palkat	8,5	8,5	
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,7	1,3	
Muut henkilösivukulut	0,4	0,8	
Yhteensä	10,6	10,6	
Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedossa 30 Lähipiiritapahtumat.			
Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella			
Yhteensä	176	173	
6 Poistot ja arvonalentumiset			
Poistot hyödykeryhmittäin:			
Sijoituskiinteistöt	14,9	14,9	
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,6	0,6	
Aineettomat hyödykkeet	0,4	0,3	
Yhteensä	15,9	15,8	
Arvonalentumiset:			
Sijoituskiinteistöt	1,0	3,9	
Yhteensä	1,0	3,9	
Arvonalentumiset liittyvät tiettyjen sijoituskiinteistöjen kirjanpitoarvojen muuttamiseen vastaamaan niiden vastaisia tulonodotuksia			
7 Rahoitustuotot ja -kulut			
Korkotuotot			
Lainoista ja muista saamisista	2,0	1,2	
Ei -suojauslaskennan alaisista johdannaisista	1,9	2,3	
Ei -suojauslaskennan alaisista johdannaisista, markkina-arvon nousu	0,3	1,3	
Suojauslaskennan alaisista johdannaisista	7,0	3,4	
Korkotuotot yhteensä	11,2	8,2	
Osinkotuotot			
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,1	
Korkokulut			
Korkokulut jaksettuun hankintamenoön kirjatuista rahoitusveloista	35,4	25,8	
Ei -suojauslaskennan alaisista johdannaisista	1,7	2,9	
Ei -suojauslaskennan alaisista johdannaisista, markkina-arvon lasku	0,0	0,0	
Suojauslaskennan alaisista johdannaisista	6,2	3,9	
Korkokulut yhteensä	43,3	32,6	
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-32,0	-24,3	

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS **2007** **2006**

Milj. €

8 Tuloverot

Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:

Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	5,8	6,9
Edellisten tilikausien verot	-0,5	0,2
Laskennalliset verot, netto	3,7	4,3
Yhteensä	9,0	11,3

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

Tulos ennen veroja	34,3	42,6
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	8,9	11,1
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	0,0	0,1
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	0,0	-0,2
Vero aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,2
Fuusiotappiot/voitot	0,0	0,1
Muut erot	0,1	0,1
Oikaisut yhteensä	0,1	0,2
Verot tuloslaskelmassa	9,0	11,3

9 Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden voitto ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. Osakkeiden määrää on oikaistu vastaamaan 23.10.2007 pidetyn ylimääräisen yhtiökokouksen päätöstä osakkeiden määrän lisäyksestä suhteessa 1:19 korottamatta osakepääomaa (maksuton osakeanti). Vuosina 2007 ja 2006 SATOlla ei ollut osakkeiden määrää laimentavia transaktioita.

Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto (milj.€)	25,1	31,2
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	44,4	44,4
Osakekohtainen tulos (€)	0,57	0,70

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS
2007
2006

Milj. €

10 Sijoituskiinteistöt

Hankintameno 1.1.	997,6	950,3
Lisäykset; uudet kiinteistöt	134,3	54,0
Lisäykset; lisäinvestoinnit	13,5	5,6
Vähennykset	-21,7	-12,9
Siirrot erien välillä	0,7	0,6
Hankintameno 31.12.	1 124,4	997,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-48,2	-29,4
Poistot	-14,9	-14,9
Arvonalentumistappiot	-1,0	-3,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	-64,1	-48,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 060,3	949,4
Käypä arvo 31.12.	1 224,6	1 046,5

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.

Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä **151,6** 146,5

Konsernin vuokrasopimukset ovat asuntojen vuokrasopimuksia ja pääasiassa voimassa toistaiseksi. Uusia sopimuksia laaditaan vuosittain n. 7 000 kappaletta. Konsernin vuokra-asuntokannan vaihtuvuus oli v. 2007 30,7% ja v. 2006 33,7%, jolloin sopimusten keskimääräinen voimassoloaika oli v. 2007 3,3 vuotta ja v. 2006 3,0 vuotta.

11 Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
2007			
Hankintameno 1.1.	3,1	0,1	3,1
Lisäykset	0,6	0,0	0,7
Vähennykset	0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	-0,2		-0,2
Hankintameno 31.12.	3,5	0,1	3,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,1	0,1	1,1
Siirtojen kertyneet poistot	-0,2	0,0	-0,2
Kauden poistot	0,6	0,0	0,6
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,5	0,1	1,5
Kirjanpitoarvo 1.1. 2007	2,0	0,0	2,0
Kirjanpitoarvo 31.12. 2007	2,1	0,0	2,1

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
Milj. €			
2006			
Hankintameno 1.1.	4,6	0,4	4,9
Lisäykset	0,5	0,0	0,5
Vähennykset	-0,2	0,0	-0,2
Siirrot erien välillä	-1,7	-0,3	-2,1
Hankintameno 31.12.	3,1	0,1	3,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	2,6	0,4	3,0
Siirtojen kertyneet poistot	-1,9	-0,3	-2,2
Kauden poistot	0,4	0,0	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	1,1	0,1	1,2
Kirjanpitoarvo 1.1. 2006	2,0	0,0	2,0
Kirjanpitoarvo 31.12. 2006	2,0	0,0	2,0

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsopimuksilla hankittuja hyödykkeitä seuraavasti:

	Koneet ja kalusto
2007	
Hankintameno 1.1.	1,4
Lisäykset	0,4
Vähennykset	-0,1
Hankintameno 31.12.	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,4
Kauden poistot	0,3
Vähennysten kertyneet poistot	-0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,2
2006	
Hankintameno 1.1.	1,3
Lisäykset	0,3
Vähennykset	-0,2
Hankintameno 31.12.	1,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,2
Kauden poistot	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,4
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,1

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

12 Aineettomat hyödykkeet	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
---------------------------	----------------------	-----------------------------	----------

2007

Hankintameno 1.1.	0,7	7,5	8,2
Lisäykset	0,0	0,5	0,5
Siirrot erien välillä	0,0	-6,2	-6,2
Hankintameno 31.12.	0,7	1,8	2,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,7	4,1	4,8
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	-3,8	-3,8
Kauden poistot	0,0	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,7	0,6	1,3
Kirjanpitoarvo 1.1. 2007	0,0	3,4	3,4
Kirjanpitoarvo 31.12. 2007	0,0	1,2	1,2

2006

Hankintameno 1.1.	0,7	5,1	5,9
Lisäykset	0,0	2,2	2,2
Siirrot erien välillä	0,0	0,2	0,2
Hankintameno 31.12.	0,7	7,5	8,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,7	3,7	4,5
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,1	0,1
Kauden poistot	0,0	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,7	4,1	4,9
Kirjanpitoarvo 1.1. 2006	0,0	1,4	1,4
Kirjanpitoarvo 31.12. 2006	0,0	3,4	3,4

13 Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksissä

	2007	2006
Hankintameno 1.1.	0,2	0,2
Lisäykset	0,3	
Siirrot erien välillä	0,3	
Hankintameno 31.12.	0,7	0,2
Pääomaosuusoikaisut 1.1.	0,1	
Osuus tilikauden tuloksesta	0,0	
Saadut osingot	0,0	
Tilikauden lopussa	0,8	0,2

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

Tiedot yhteis- ja osakkuusyrityksistä sekä niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio:

2007	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus %
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	1236,3	1057,6	104,0	0,1	50,0
K Oy Färminahde	Nokia	0,5	0,5	0,2	0,0	40,7
K Oy Nummelan Hiekkarinne	Nummela	0,9	0,7	0,2	0,1	21,0
K Oy Ristiinan Suopursu	Ristiina	0,4	0,3	0,2	0,0	30,0
K Oy Nuottapuisto	Mikkeli	0,3	0,0	0,0	0,0	30,0
K Oy Ummelo	Oulu	0,5	0,4	0,3	0,0	49,0
K Oy Nurmijärven Jukolanmäki	Nurmijärvi	0,3	0,3	0,1	-0,1	40,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,8	0,8	0,2	0,0	33,3
K Oy Kupittaan Lähde	Turku	7,6	7,6	0,3	0,0	50,0
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,6	0,0	50,0
2006						
Suomen Asumisoikeus Oy	Helsinki	1247,8	1069,7	98,8	0,1	50,0

14 Rahoitusvarojen ja -velkojen kirjanpitoarvot arvostusryhmittäin

	Suojaus- laskennassa oleva johdannaiset	Suojaus- laskennan ulko- puolella olevat johdannaiset	Lainat ja muut saamiset	Myytavissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat velat	Tase-erien kirjanpito- arvot
2007						
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Osakkeet ja osuudet				2,1		2,1
Lainasaamiset			7,2			7,2
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset			20,2			20,2
Lainasaamiset			0,6			0,6
Johdannaissaamiset	3,2	0,6				3,8
Rahavarat			34,0			34,0
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta					768,1	768,1
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta					177,0	177,0
Ostovelat ja muut velat					6,9	6,9

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €	Suojaus- laskennassa oleva johdannaiset	Suojaus- laskennan ulko- puolella olevat johdannaiset	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankinta- menoon kirjattavat velat	Tase-erien kirjanpito- arvot
2006						
Pitkäaikaiset rahoitusvarat						
Osakkeet ja osuudet				1,2		1,2
Lainasaamiset			2,1			2,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat						
Myyntisaamiset			12,3			12,3
Lainasaamiset			0,8			0,8
Johdannaissaamiset	2,9	0,3				3,2
Rahavarat			41,3			41,3
Pitkäaikaiset rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta					727,2	727,2
Lyhytaikaiset rahoitusvelat						
Lainat rahoituslaitoksilta					83,9	83,9
Ostovelat ja muut velat					15,4	15,4

Lainat rahoituslaitoksilta olivat kirjanpitoarvoltaan yhteensä 945,1 milj.€ (811,1 milj.€ vuonna 2006). Markkinaehtoisten lainojen tasearvo oli 544,5 milj. € (vuonna 2006 384,6 milj. €) ja käypä arvo 548,1 milj. € (vuonna 2006 387,7 milj. €). Pitkäaikaisten markkinaehtoisten lainojen efektiivisten korkokantojen painotettu keskiarvo 31.12.2007 oli 5,1 %. Muiden lainojen kirjanpitoarvo oli 400,6 milj. € (426,5 milj. € vuonna 2006). 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 23. Myytävissä olevista rahoitusvaroista ei ole tehty kauden aikana kirjauksia tuloslaskelmaan. Omaan pääomaan kirjattu määrä esitetään laskelmassa oman pääoman muutoksista.

15 Myytävissä olevat rahoitusvarat	2007	2006
Osakkeet	0,6	0,6
Muut osuudet	1,5	0,6
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä	2,1	1,2

Osakkeet sisältävät noteeratut osakkeet, jotka arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Muut osuudet sisältävät noteeraamattomat osakkeet, jotka arvostetaan hankintamenuon, koska niiden käypää arvoa ei ole voitu luotettavasti selvittää.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS
2007

2006

Milj. €

16 Pitkäaikaiset saamiset

Lainasaamiset	7,2	2,1
Yhteensä	7,2	2,1

3,8 milj. € on saaminen osakkuusyhtiöltä ja muut saamisia asunto-osaakeyhtiöltä. Ne on arvostettu hankintamenoön tilinpäätöksessä ja niiden käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

17 Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2007 aikana:	1.1.2007	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/ myytyt tytäryhtiöt	31.12.2007
Laskennalliset verosaamiset:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	7,8	-1,3	0,0	0,0	6,5
Konsernin sisäisistä katteista	4,5	0,1	0,0	0,0	4,6
Yhteensä	12,3	-1,2	0,0	0,0	11,1
Laskennalliset verovelat:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,9	0,0	0,1	0,0	1,0
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	47,4	3,5	0,0	-0,1	50,8
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	2,5	-1,0	0,0	0,0	1,5
Kohdistetuista hankintamenoista	3,7	-0,1	0,0	0,0	3,6
Yhteensä	54,4	2,5	0,1	-0,1	56,8

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2006 aikana:	1.1. 2006	Kirjattu tulos- laskelmaan	Kirjattu omaan pääomaan	Ostetut/ myytyt tytäryhtiöt	31.12. 2006
Laskennalliset verosaamiset:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,2	0,0	-0,2	0,0	0,0
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	8,0	-0,2	0,0	0,0	7,8
Konsernin sisäisistä katteista	3,2	1,3	0,0	0,0	4,5
Yhteensä	11,3	1,1	-0,2	0,0	12,3
Laskennalliset verovelat:					
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,1	0,0	0,8	0,0	0,9
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	41,6	6,1	0,0	-0,4	47,4
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	2,9	-0,5	0,0	0,0	2,5
Kohdistetuista hankintamenoista	4,0	-0,3	0,0	0,0	3,7
Yhteensä	48,7	5,3	0,8	-0,4	54,4

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS**2007****2006**

Milj. €

18 Vaihto-omaisuus

Rakenteilla olevat asunnot	30,7	34,8
Valmiit asunnot ja liiketilat	11,0	0,4
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	67,6	34,4
Muu vaihto-omaisuus	4,4	8,7
Yhteensä	113,6	78,3

Vuonna 2006 on kirjattu kuluksi 0,8 milj. €, jolla vaihto-omaisuuden kirjanpitoarvo on alennettu vastaamaan sen nettorealisointiarvoa. Vuonna 2007 vastaavaa kuluksikirjaus-tarvetta ei ollut.

19 Myyntisaamiset ja muut saamiset

Myyntisaamiset	20,2	12,3
Siirtosaamiset	5,1	6,6
Lainasaamiset	0,6	0,8
Muut saamiset	1,8	2,3
Yhteensä	27,6	21,9

Siirtosaamisten erittely

Vuokraustoiminta	0,2	0,0
Rakennuttamistoiminta	0,2	2,8
Suojauslaskenta	3,8	3,2
Korot	0,4	0,1
Muut siirtosaamiset	0,5	0,6
Yhteensä	5,1	6,6

Tasearvot vastaavat parhaiten sitä rahamäärää, joka on luottoriskin enimmäismäärä vakuuk-sien 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

Käteinen raha ja pankkitilit	10,3	15,0
Sijoitustodistukset, talletukset	23,7	26,3
Rahavarat taseessa	34,0	41,3

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat vuonna 2007 18,9 milj. € ja vuonna 2006 28,2 milj. €.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

21 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:	Osakkeiden lkm (1 000 kpl)	Osakepääoma	Vararahasto	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä
1.1.2006	2 198	4,4	43,7	0,0	48,1
	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2006	2 198	4,4	43,7	0,0	48,1
1.1.2007	2 198	4,4	43,7	0,0	48,1
Uusanti	23	0,0	0,0	2,7	2,7
Maksuton uusanti	42 201	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2007	44 422	4,4	43,7	2,7	50,8

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

Ylimääräinen yhtiökokous 23.10.2007 päätti muuttaa SATO Oyj:n yhtiöjärjestyksen kokonaisuudessaan. Samalla yhtiökokous päätti maksuttomasta osakeannista, jossa SATO Oyj:n osakkeiden lukumäärää lisättiin antamalla 42 200 824 uutta osaketta osakkeenomistajille maksutta. Kaikki maksuttomassa osakeannissa annetut uudet osakkeet annettiin yhtiön osakkeenomistajille entisten osakeomistusten suhteessa siten, että yhdellä vanhalla osakkeella sai maksutta 19 uutta osaketta. Osakepääomaa ei korotettu osakeannin yhteydessä. Osakkeiden määrän lisäys merkittiin kaupparekisteriin 26.10.2007. Osakkeiden kokonaismäärä tämän jälkeen on 44 421 920 kappaletta.

Lisäksi ylimääräinen yhtiökokous 23.10.2007 teki seuraavat päätökset:

1. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista ja niiden ehdoista. Osakeanneissa liikkeeseen laskettavien uusien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 17 000 000 uutta osaketta. Hallitus voi käyttää valtuutusta yhtiön osakaspohjan laajentamiseen ja pääomarakenteen vahvistamiseen yhtiön mahdollisesti listautuessa Helsingin Pörssiin.

2. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään enintään 2 500 000 yhtiön uutta osaketta käsittävästä maksullisesta suunnatusta osakeannista ja sen ehdoista. Osakeanti voidaan suunnata eQ Pankki Oy:lle tai sen osoittamille muille tahoille yhtiön listautumisannin yhteydessä ylikysyntätilanteiden kattamiseksi.

3. Yhtiökokous valtuutti hallituksen hankkimaan muuten kuin osakkeenomistajien omistamien osakkeiden suhteessa enintään 2 500 000 yhtiön osaketta eQ Pankki oy:ltä tai sen osoittamilta tahoilta.

Yhtiön hallitus ei ole tehnyt valtuutuksiin perustuvia päätöksiä. Valtuutukset ovat voimassa 31.12.2008 saakka.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutosrahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2007 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,36 euroa per osake.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2007 155,2 milj. € (vuonna 2006 145,2 milj. €) sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 18,6 milj. € (vuonna 2006 13,1 milj. €). Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontulotusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla kaikissa olosuhteissa toimialan volatiliiteista riippumatta. SATOn omavaraisuustavoite ilman VATROasuntoja on vähintään 20 prosenttia. Omavaraisuusaste voi väliaikaisesti jäädä alle tavoitteen johtuen merkittävistä investoinneista. Toteutunut omavaraisuusaste ilman VATROasuntoja 31.12.2007 on 21,9 prosenttia.

Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS**2007****2006**

Milj. €

22 Korolliset velat**Pitkäaikaiset**

Markkinaehtoiset lainat	376,5	310,2
Korkotukilainat	100,2	100,5
Aravalainat	240,3	263,0
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	50,3	52,7
Rahoitusleasingvelat	0,7	0,8

Yhteensä	768,1	727,2
-----------------	--------------	--------------

Lyhytaikaiset

Markkinaehtoiset lainat	166,8	74,4
Korkotukilainat	0,2	0,3
Aravalainat	8,7	6,2
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	0,9	2,7
Rahoitusleasingvelat	0,4	0,3

Yhteensä	177,0	83,9
-----------------	--------------	-------------

Rahavirran suojauksista kaudella omaan pääomaan kirjattu määrä esitetään laskelmassa oman pääoman muutoksista. Lainasopimuksiin perustuvat velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat esitetään liitetiedossa 26. Rahoitusriskien hallinta.

Rahoitusleasingvelat**Vähimmäisvuokrien kokonaismäärä**

Yhden vuoden kuluessa	0,4	0,3
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,7	0,8
Yli viiden vuoden kuluessa	0,0	0,0

Yhteensä	1,2	1,1
-----------------	------------	------------

Vähimmäisvuokrien nykyarvo

Yhden vuoden kuluessa	0,4	0,3
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluessa	0,7	0,8
Yli viiden vuoden kuluessa	0,0	0,0

Yhteensä	1,1	1,0
-----------------	------------	------------

Tulevaisuudessa kertyvät rahoituskulut	0,1	0,1
--	-----	-----

Rahoitusleasingvelkojen kokonaismäärä	1,2	1,1
--	------------	------------

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

23 Johdannaiset

Liitetiedossa 14 esitetyistä johdannaisista esitetään seuraavassa taulukossa tietoja:

Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset vuonna 2007

			< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta
Koronvaihtosopimukset	Nimellisarvo		22,3	77,3	105,0
Koronvaihtosopimukset	Positiivinen	Käypä arvo	0,2	1,3	2,0
	Negatiivinen	Käypä arvo	0,0	-0,1	-0,2
	Yhteensä		0,2	1,2	1,8

Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset vuonna 2007

Koronvaihtosopimukset	Nimellisarvo		73,6	0,0	90,0
Koronvaihtosopimukset	Positiivinen	Käypä arvo	0,2	0,0	0,4
	Negatiivinen	Käypä arvo	0,0	0,0	0,0
	Yhteensä		0,2	0,0	0,4

Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset vuonna 2006

			< 1 vuosi	1–3 vuotta	> 3 vuotta
Koronvaihtosopimukset	Nimellisarvo		7,2	29,5	75,0
Koronvaihtosopimukset	Positiivinen	Käypä arvo	0,0	0,2	2,7
	Negatiivinen	Käypä arvo	0,0	0,0	0,0
	Yhteensä		0,0	0,2	2,7

Ilman suojauslaskentaa olevat johdannaissopimukset vuonna 2006

Koronvaihtosopimukset	Nimellisarvo		51,0	26,9	0,0
Koronvaihtosopimukset	Positiivinen	Käypä arvo	0,0	0,3	0,0
	Negatiivinen	Käypä arvo	0,0	0,0	0,0
	Yhteensä		0,0	0,3	0,0

Vuonna 2007 rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin 0,3 milj. € arvomuutosrahastoon (2,9 milj. € vuonna 2006).

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

24 Varaukset

	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset	Varaukset yhteensä
31.12.2006	5,5	1,5	7,0
Varausten lisäykset	1,4	0,0	1,4
Käytetyt varaukset	-1,3	-0,6	-1,9
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,5	-0,4	-0,9
31.12.2007	5,0	0,5	5,5

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

Muut varaukset sisältävät muun muassa varaukset tappiollisista sopimuksista.

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

25 Ostovelat ja muut velat	2007	2006
Saadut ennakot	14,0	12,0
Ostovelat	6,9	15,4
Muut velat	0,8	2,5
Siirtovelat	23,1	13,7
Ostovelat ja muut velat yhteensä	44,8	43,6
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluihin	1,8	3,5
Korot	8,1	5,4
Rakennuttamistoiminta	11,5	2,8
Vuokraustoiminta	1,7	1,4
Muut	0,1	0,6
	23,1	13,7

26 Rahoitusriskien hallinta

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta toimivan johdon (toimitusjohtaja ja talousjohtaja) ohjeistuksen mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi johdolle, joka valvoo, että riskienhallinta on järjestetty tarkoituksenmukaisella tavalla.

Korkoriski

Korkoriskin hallinnan tarkoituksena on vähentää markkinakorkojen 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 muuntyyppisten rahoitusvelkojen korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoisten lainojen korkoriskin hallinnan tavoitteena on, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus markkinaehtoisista lainoista on vähintään 50 %. Lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu markkinaehtoisten lainojen korkoriskiltä korkojaksojen valinnoilla sekä johdannaisinstrumenteilla, lähinnä koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla. Osa korkojohdannaisista käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Vaihtuvakorkoisia lainoja on suojattu vuoteen 2012 saakka. Rahavirran suojauksiin ei sisälly tehotonta osuutta, koska suojauksen kohteilla ja suojausinstrumenteilla on samat korkoperiodit.

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 2007 lopussa oli 2,75 tai 3,5 %. Suuri osa korkotukilainoista on sidottu pidempiin viitekorkoihin. Korkotukilainojen korkoriski on korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta hyvin pieni. SATO ei kohdista suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

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

Valuuttariski

Vuoden 2007 aikana SATO on aloittanut asuntosijoitustoiminnan Pietarissa. 31.12.2007 SATOlla oli investointeihin liittyen ruplamääräisiä sitoumuksia 9 milj. € arvosta. Valuuttariskiltä ei ole suojauduttu.

Hintariski

Tällä hetkellä SATOlla ei ole sellaisia eriä, 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 vuokrausasiin. SATOlla on yli 23 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä riski on merkityksetön. Suurimassa osassa vuokrasopimuksia on vakuusvuokrasaatavastana. Saton toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,1 % vuokratuotoista.

Lisäksi johdannaisopimuksiin liittyy vastapuoliriski, jota pienennetään hajauttamalla johdannaisopimuksia useammalle vastapuolelle.

Likviditeettiriski

Konsernissa seurataan jatkuvasti liiketoiminnan vaatimaa rahoituksen määrää, jotta varmistutaan rahoituksen riittävydestä kaikissa tilanteissa. Varsinaisen perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen. Rahoituksen kassavirrat ja investoinnit rakentuvat tasaisen kassavirran perustalle. Likviditeettiä hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla (100 milj. € vuonna 2007), sekä lyhytaikaisten lainojen luottolimiiteillä (60 milj. € vuonna 2007). 31.12.2007 oli yritystodistuksia liikkeelle laskettuna 87 milj. € ja lyhytaikaisista luottolimiiteistä luottoja nostettuna 30 milj. €. Likviditeetin hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Herkkyyssanalyysi (korkoriski)

Korkotason muutoksesta aiheutuvaa herkkyyttä laskettaessa on käytetty seuraavia oletuksia:

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

Markkinaehtoisten vaihtuvakorkoisten lainojen herkkyyssanalyysi

(prosenttia)	Tuloslaskelma	Oma pääoma		
	100 bp lisäys	vähennys	100 bp lisäys	vähennys
Vaihtuvakorkoiset lainat	-3,7	3,7	–	–
Koronvaihtosopimukset	1,5	-1,5	5,3	-5,3
Korko-optiot	2,3	-2,1	–	–
Vaikutus yhteensä	0,0	0,1	5,3	-5,3

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu markkinaehtoisten lainojen korkoriskiltä korkojaksojen valinnoilla sekä johdannais-instrumenteilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla.

Korkotukilainojen herkkyys markkinakorkojen muutokselle on pieni. SATOn korkotukilainojen keskimääräinen korkotuki on tilinpäätöshetkellä noin 40 % markkinaehtoisesti lasketusta korkomäärästä. Lainoissa on omavastuukorot, joiden ylittävään osaan korkotuki käytännössä vaikuttaa. Noin 2/3 korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden, viitekorkoihin.

Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Aravalainakorot päivitetään vuosittain heinäkuun kuluttajahintaindeksin 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.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

Likviditeettiriski

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2007 seuraavat:

	1 vuoden aikana	1-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	10-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-206,1	-140,1	-164,9	-129,5	-108,3	-748,9
Korkotukilainat	-3,4	-24,0	-59,2	-45,2	0,0	-131,8
Aravalainat	-18,0	-75,6	-91,7	-77,3	-91,7	-354,3
Koronvaihtosopimukset	1,9	3,5	0,0	0,0	0,0	5,4
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	-6,9	0,0	0,0	0,0	0,0	-6,9
Yhteensä	-232,5	-236,2	-315,7	-252,0	-200,1	-1 236,5

Velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat lainasopimuksiin perustuen olivat 31.12.2006 seuraavat:

	1 vuoden aikana	1-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	10-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-105,9	-133,2	-104,1	-126,1	-60,8	-530,1
Korkotukilainat	-3,5	-20,9	-56,5	-52,9	-1,4	-135,4
Aravalainat	-25,1	-79,8	-96,1	-82,1	-109,5	-392,6
Koronvaihtosopimukset	0,6	1,9	0,2	0,0	0,0	2,6
Ostovelat, siirtovelat ja muut velat	-15,4	0,0	0,0	0,0	0,0	-15,4
Yhteensä	-149,3	-232,1	-256,5	-261,2	-171,7	-1 070,9

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

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS**2007****2006**

Milj. €

27 Muut vuokrasopimukset**Konserni vuokralle ottajana**

Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:

Yhden vuoden kuluessa	1,9	1,8
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,5	7,3
Yli viiden vuoden kuluttua	1,9	3,6
Yhteensä	11,2	12,8

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 1,2 milj. euroa (1,4 milj. € vuonna 2006). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,6 milj. € vuonna 2007 (0,5 milj. € vuonna 2006).

28 Rahavirtalaskelman liitetiedot**Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa**

Poistot	15,9	15,5
Arvon alentumiset	1,0	3,9
Muut muutokset	-0,4	-0,2
Yhteensä	16,5	19,2

29 Vakuudet ja vastuusitoumukset**Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja**

Markkinalainat	424,3	324,9
Annetut kiinnitykset	54,3	45,8
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	432,0	327,3
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	2,5	2,5
Pantattujen talletusten arvo	2,2	4,5
Valtion asuntolainat	246,4	266,5
Annetut kiinnitykset	419,4	444,4
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	29,2	31,9
Korkotukilainat	100,4	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	51,2	55,4
Annetut kiinnitykset	76,0	91,8

Muut vastuut

Takaukset	2,7	8,9
-----------	------------	-----

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	2007	2006
Milj. €		
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	18,4	17,9
Rs-takaukset	25,2	24,2
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Annetut kiinteistökiinnitykset	5,1	5,6
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoituskiinteistöjen hankinnoista	57,5	11,5
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin:	20,9	5,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	12,7	32,9

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä vuonna 2007 oli 114,7 milj. € (127,0 milj. € vuonna 2006).

30 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 2006 ja 2007 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi.

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, asun- tosijoituksesta vastaava toimialajohtaja, asuntorakennuttamisesta vastaava toimialajohtaja, lakiasiaintoimialajohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten vuonna 2007 perustama Habinvest Oy merkitsi suunnatussa osakeannissa 23 250 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 1,05 % osuutta yhtiön osakekannasta.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €				
2007	Myynnit	Ostot	Saamiset	Velat
Omistajat	0,0	0,0	0,0	1,6
2006	Myynnit	Ostot	Saamiset	Velat
Omistajat	0,0	20,4	0,0	3,3

Vuonna 2006 SATO hankki 20,4 milj. eurolla 309 vuokra-asuntoa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalta.

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj. €

Johdon työsuhde-etuudet	2007	2006
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	3,1	1,4
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,0	0,0
Yhteensä	3,1	1,4
Johdon palkat ja palkkiot	2007	2006
Toimitusjohtajat	2,1	0,6
Hallituksen jäsenet	0,3	0,2

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

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

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

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja kunkin omaan vastuualueeseen liittyvien keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun. Konsernin johtoryhmän vuonna 2006 päättynyt pitkäaikainen kannustinjärjestelmä perustui tilikausien 2004–2006 kumulatiiviseen tulokseen. Sen perusteella maksettava tulospalkkio maksettiin vuoden 2007 aikana.

Johtoryhmän jäsenten vuonna 2007 perustama Habinvest Oy omistaa 23 250 kappaletta SATO Oyj:n osakkeita. Järjestely liittyy johdon pitkäaikaiseen palkitsemiseen.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
---	-------------------------------	-------------------------------

Omistussuhteet eivät poikkea äänivallasta.

SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt

As Oy Espoon Heinjoenpolku	100,0	100,0
As Oy Lappeenrannan Metsäsaimaankatu 9	100,0	100,0
As Oy Turun Uudenmaanlinna	100,0	10,0
K Oy Espoon Solberga	100,0	49,9
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	78,4
Outakessa Oy	100,0	100,0
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
Sato Vuokratodit Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
Vatro-Yhtymä Oy	100,0	100,0
Vatrolat Oy	100,0	100,0

Yhdistelemättömät 20–100 % :sesti omistettut
tytär- ja osakkuusyhtiöt

Keskus-Sato Oy	toimimaton	100,0	100,0
Sato-Asumispalvelut Oy	toimimaton	100,0	100,0

Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt

Sato-Asunnot Oy

As Oy Arabian Kotiranta	4,2	4,2
As Oy Espoon Hassel	4,4	4,4
As Oy Hakaniemenranta	2,5	2,5
As Oy Helsingin Akaasia	13,9	13,9
As Oy Helsingin Casa Canal	13,3	13,3
As Oy Helsingin Cirrus	1,7	1,7
As Oy Helsingin Corona	17,0	17,0
As Oy Helsingin Gerbera	12,7	12,7
As Oy Helsingin Happiness	22,2	22,2
As Oy Helsingin Kalevankatu 53	30,5	30,5
As Oy Helsingin Kalliolinna	0,8	0,8
As Oy Helsingin Mylläri	2,3	2,3
As Oy Helsingin Nautilus	26,0	26,0
As Oy Helsingin Piispantie 5	100,0	100,0
As Oy Helsingin Piispantie 7	100,0	100,0
As Oy Helsingin Pirta	17,1	17,1
As Oy Helsingin Topeliuksenkatu	4,6	4,6
As Oy Helsingin Porthaninkatu 4	0,7	0,7

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
---	-------------------------------	-------------------------------

As Oy Hiihtomäentie 34	3,7	3,7
As Oy Jussinhovi	3,5	3,5
As Oy Jyväskylän Torihovi	2,7	2,7
As Oy Kalliopohja	2,1	2,1
As Oy Ketturinne	0,4	0,4
As Oy Kirkkosalmentie 3	0,9	0,9
As Oy Kulmakatu 12	2,1	2,1
As Oy Kulmavuorenpiha	100,0	100,0
As Oy Kulmavuorenrinne	1,0	1,0
As Oy Kuusitie 3	1,8	1,8
As Oy Kuusitie 9	2,3	2,3
As Oy Lapintalo	1,0	1,0
As Oy Linjala 14	4,2	4,2
As Oy Läntinen Brahenkatu 8	0,8	0,8
As Oy Mannerheimintie 100	0,9	0,9
As Oy Mannerheimintie 108	1,5	1,5
As Oy Mannerheimintie 77	1,2	1,2
As Oy Mannerheimintie 83–85	0,7	0,7
As Oy Mariankatu 19	1,0	1,0
As Oy Mellunsusi	1,5	1,5
As Oy Mursu	0,5	0,5
As Oy Nervanderinkatu 9	2,6	2,6
As Oy Neulapadontie 4	1,2	1,2
As Oy Nordenskjöldinkatu 8	2,5	2,5
As Oy Näyttelijäntien Pistetalot	1,4	1,4
As Oy Oulun Laaniranta	6,0	6,0
As Oy Pengerkatu 27	2,6	2,6
As Oy Raikunrinne 1	1,3	1,3
As Oy Ryytikuja 5	0,8	0,8
As Oy Satakallio	0,1	0,1
As Oy Taapuri	2,5	2,5
As Oy Turuntie 112	1,4	1,4
As Oy Vaasankatu 15	0,8	0,8
As Oy Vallinkyyhky	6,0	6,0
As Oy Vantaan Maarukanrinne	14,6	14,6
As Oy Vihtavuorenkatu 8	1,1	1,1
As Oy Viides linja	1,1	1,1
As Oy Espoon Elosalama	100,0	100,0
As Oy Fredrikinkatu 38	2,7	2,7
As Oy Helsingin Piispantie 8	100,0	100,0
As Oy Helsingin Villa Kuohu	25,6	25,6
As Oy Mannerheimintie 93	0,3	0,3
As Oy Puistokaari 13	1,9	1,9
As Oy Rikhaard Nymanin tie 3	100,0	100,0
As Oy Risto Rytin tie 28	1,5	1,5

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Säästökartano	0,3	0,3	As Oy Helsingin Ansaritie 2-4	100,0	100,0
As Oy Tallbergin Puistotie 1	2,0	2,0	As Oy Helsingin Ansaritie 3	100,0	100,0
As Oy Työväen Rauha	10,2	10,2	As Oy Helsingin Apollonkatu 19	38,2	38,2
As Oy Urheilukatu 38	56,0	56,0	As Oy Helsingin Arabiankatu 3	13,4	13,4
B Ab Björneborgsvägen 5	0,5	0,5	As Oy Helsingin Castreninkatu 3	100,0	100,0
B Ab Kvarnhyddan	1,8	1,8	As Oy Helsingin Eliel Saarisen tie 10	96,1	96,1
B Ab Lönegropen	1,6	1,6	As Oy Helsingin Hildankulma	80,1	80,1
B Ab Spargäddan	1,3	1,3	As Oy Helsingin Isopurje	3,2	3,2
K Oy Pellervon Pysäköinti	1,0	1,0	As Oy Helsingin Kaarenjalka 5	100,0	100,0
Kajaneborg Bostads	7,3	7,3	As Oy Helsingin Kaivonkatsojantie 2	16,4	16,4
As Oy Espoon Mäenpäänpolku	100,0	100,0	As Oy Helsingin Kangaspellontie 1-5	100,0	100,0
As Oy Espoon Neidonkorento	100,0	100,0	As Oy Helsingin Kangaspellontie 4	60,3	60,3
As Oy Helsingin Kirjala	100,0	100,0	As Oy Helsingin Kangaspellontie 8	25,0	25,0
As Oy Helsingin Koroistentie	15,9	15,9	As Oy Helsingin Kerttulinkuja 1	7,5	7,5
As Oy Helsingin Serica	3,8	3,8	As Oy Helsingin Klaavuntie	100,0	100,0
As Oy Merimiehenkatu 41	1,6	1,6	As Oy Helsingin Kokkosaarenkatu 4	20,8	20,8
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,2	56,3	As Oy Helsingin Korppaanmäki	65,8	65,8
As Oy Agricolankuja 3	3,0	3,0	As Oy Helsingin Korppaantie 8	49,8	49,8
As Oy Agricolankuja 8	80,7	80,7	As Oy Helsingin Kristianinkatu 11-13	100,0	100,0
As Oy Agricolankulma	0,8	0,8	As Oy Helsingin Kultareuna 1	39,0	39,0
As Oy Albert Petreliuksen katu 8	7,7	7,7	As Oy Helsingin Köysikuja 2	9,5	9,5
As Oy Arabian Kotiranta	4,2	4,2	As Oy Helsingin Lauttasaarentie 19	58,3	58,3
As Oy Espoon Rastaspuistontie 8	7,3	7,3	As Oy Helsingin Leikopiha	9,6	9,6
As Oy Espoon Honkavaarentie 5	100,0	100,0	As Oy Helsingin Leikosaarentie 31	11,1	11,1
As Oy Espoon Kiiltokalliontie 26	14,5	14,5	As Oy Helsingin Leikovuori	9,1	9,1
As Oy Espoon Kivenhakkaajankuja 3	2,3	2,3	As Oy Helsingin Mechelininkatu 12-14	100,0	100,0
As Oy Espoon Lounaismeri	100,0	100,0	As Oy Helsingin Merenkävijä	5,1	5,1
As Oy Espoon Myötätuulenmäki	6,7	6,7	As Oy Helsingin Nukkeruusankuja 3	9,3	9,3
As Oy Espoon Numersinkatu	18,8	18,8	As Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0
As Oy Espoon Puikkarinmäki	100,0	100,0	As Oy Helsingin Perustie 16	65,2	65,2
As Oy Espoon Punatulkuntie 5	12,0	12,0	As Oy Helsingin Puuskarinne 1	98,2	98,2
As Oy Espoon Pyhäjärventie 1	100,0	100,0	As Oy Helsingin Reginankuja 4	11,8	11,8
As Oy Espoon Ruorikuja 4	3,8	3,8	As Oy Helsingin Ruusutarhantie 7	39,3	39,3
As Oy Espoon Ruusulinna	100,0	100,0	As Oy Helsingin Satoaalto	8,6	8,6
As Oy Espoon Satokallio	11,6	11,6	As Oy Helsingin Satorinne	8,5	8,5
As Oy Espoon Suvikumpu	7,7	7,7	As Oy Helsingin Siltavoudintie 20	100,0	100,0
As Oy Espoon Taivalpolku	3,6	3,6	As Oy Helsingin Solnantie 22	100,0	100,0
As Oy Espoon Vanharaide	90,1	90,1	As Oy Helsingin Stenbäckinkatu 5	60,0	60,0
As Oy Espoon Vasaratörmä	5,2	5,2	As Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5
As Oy Espoon Viherlaaksonranta 3-5	100,0	100,0	As Oy Helsingin Sähköttäjänkatu 6	100,0	100,0
As Oy Espoon Viherlaaksonranta 4	100,0	100,0	As Oy Helsingin Tapaninkulo	4,7	4,7
As Oy Espoon Viherlaaksonranta 7	100,0	100,0	As Oy Helsingin Tunturilinna	9,5	9,5
As Oy Espoon Zanseninkuja 6	100,0	100,0	As Oy Helsingin Vanha viertotie 16	76,7	76,7
As Oy Eura III	100,0	100,0	As Oy Helsingin Vanha viertotie 18	47,5	47,5
As Oy Helsingin Ansaritie 1	100,0	100,0	As Oy Helsingin Vanha Viertotie 6	100,0	100,0

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 8	100,0	100,0
As Oy Helsingin Vuosaaren Helmi	100,0	100,0
As Oy Hyvinkään Joutsenlaulu	28,2	28,2
As Oy Hämeenlinnan Aroniitynkuja 7	100,0	100,0
As Oy Jyväskylän Ailakinraitti	100,0	100,0
As Oy Jyväskylän Taitoniekansato	17,4	17,4
As Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17	100,0	100,0
As Oy Kajaanin Rekitie 1–2	100,0	100,0
As Oy Kasarmikatu 14 – Bostads Ab Kasärngatan 14	20,4	20,4
As Oy Kasarminkatu 10	26,7	26,7
As Oy Kauniaisten Ersintie 9 –11	5,5	5,5
As Oy Keravan Papintie 1	100,0	100,0
As Oy Korppaanmäki	65,8	65,8
As Oy Kuikankatu 2	9,7	9,7
As Oy Kuopion Pyöröntähti	36,4	36,4
As Oy Kuopion Venemiehenkatu	100,0	100,0
As Oy Lahden Nuulikatu 9	100,0	100,0
As Oy Lapinniemen Pallopurje	1,9	1,9
As Oy Lappeenrannan Maininkikatu 9	100,0	100,0
As Oy Messeniuksenkatu 5	70,0	70,0
As Oy Myllysalama	82,9	82,9
As Oy Myyrinhaukka	100,0	100,0
As Oy Oulun Aleksinranta	100,0	100,0
As Oy Oulun Kalevalantie	100,0	100,0
As Oy Oulun Laanila I	100,0	100,0
As Oy Oulun Laanila IV	100,0	100,0
As Oy Oulun Laaniranta	6,0	6,0
As Oy Oulun Marsalkka	5,7	5,7
As Oy Oulun Mastolinna	2,2	2,2
As Oy Oulun Notaarintie 3	5,0	5,0
As Oy Raikukuja 4	100,0	100,0
As Oy Riihimäen Kolehmaisentori	29,6	29,6
As Oy Rovaniemen MLK:n Niittykuja	100,0	100,0
As Oy Salpakolmio	31,3	31,3
As Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 15	65,1	65,1
As Oy Tampereen Kuuselanpuisto	23,0	23,0
As Oy Tampereen Rotkonraitti 6	77,1	77,1
As Oy Tampereen Siirtolapuutarhankatu	5,6	5,6
As Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0
As Oy Tampereen Waltteri	23,9	23,9
As Oy Tapiolan Tuuliniitty	6,8	6,8
As Oy Tarkk'ampujankatu 14	44,1	44,1
As Oy Terhokuja 3	100,0	100,0

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Terhokuja 6	11,3	11,3
As Oy Valkeakosken Katajatie 62	58,7	58,7
As Oy Valkeakosken Katajatie 64	3,4	3,4
As Oy Valkeakosken Katajatie 66	35,3	35,3
As Oy Vantaan Aapramintie 4	100,0	100,0
As Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0
As Oy Vantaan Liesitorin Palvelutalo	5,9	5,9
As Oy Vantaan Maarinrinne	12,0	12,0
As Oy Vantaan Myyrinmutka	100,0	100,0
As Oy Vantaan Pronssikuja 1	100,0	100,0
As Oy Vantaan Tammistonkatu 29	23,5	23,5
As Oy Vantaan Tuurakuja 4	34,1	34,1
As Oy Vihdin Lippotie 10 ja Vesitie 5	100,0	100,0
As Oy Vuomerén Salpa	2,7	2,7
As Oy Vuorastila	99,0	99,0
As Oy Helsingin Piispantie 3	100,0	100,0
K Oy Helsingin Kangaspellontie 6	100,0	100,0
K Oy Kaarentuomi	100,0	100,0
K Oy Karjalaisten Heimotalo	0,1	0,1
K Oy Nekalanpuisto	2,9	2,9
K Oy Uusikatu 58		
OOO SATO-Rus	100,0	100,0
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Satopos 111 Oy	0,3	0,3
Sato-Russia Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy		
As Oy Espoon Säterinkatu 10	1,6	1,6
As Oy Espoon Numersinkatu 6	2,3	2,3
As Oy Espoon Puropuisto	49,8	49,8
As Oy Espoon Sokerilinnantie 1	1,9	1,9
As Oy Espoon Zanzeninkuja 4	5,6	5,6
As Oy Helsingin Finniläntalo	80,2	80,2
As Oy Helsingin Myllypellonpolku 4	2,9	2,9
As Oy Helsingin Paciuksenkaari 19	1,6	1,6
As Oy Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3	7,5	7,5
As Oy Jyväskylän Vaneritori	3,9	3,9
As Oy Kaarinan Kiurunpuisto	2,1	2,1
As Oy Kaarinan Kultarinta	2,5	2,5
As Oy Kuopion Lakeissuontie 5	96,7	96,7
As Oy Oulun Laamannintie 7	7,8	7,8
As Oy Oulun Laamannintie 14–17	40,8	40,8
As Oy Raision Toripuisto	1,2	1,2
As Oy Tampereen Haapalinnan Antintalo	14,2	14,2
As Oy Tampereen Kyläleni	41,6	41,6

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %	Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Tampereen Kyyhky	5,6	5,6	As Oy Vihdin Kuortilankuja 4	100,0	100,0
As Oy Tampereen Rantatie 13	6,4	6,4	As Oy Vihdin Lippotie 3	100,0	100,0
As Oy Turun Merenneito	0,8	0,8	As Oy Vihdin Nummenselkä 8	100,0	100,0
As Oy Vantaan Herttuantie 3	15,8	15,8	K Oy Färminahde	40,7	40,7
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,2	24,9	K Oy Helsingin Keinulaudantie 7	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy			K Oy Jyskävaara	63,5	63,5
As Oy Meiraminkuja	19,9	19,9	K Oy Koulukuja 4-10	53,9	53,9
As Oy Satosorsa	19,9	19,9	K Oy Nummelan Hiekkarinne	21,0	21,0
As Oy Vantaan Kortteeri	12,8	12,8	K Oy Nummenpuisto	100,0	100,0
K Oy Karpalopolku	100,0	100,0	K Oy Nuottapuisto	30,0	30,0
K Oy Vihdin Nurmijärventie 4	100,0	100,0	K Oy Nurmijärven Jukolanmäki	40,0	40,0
K Oy Vihdin Kirkkoniementie 2	100,0	100,0	K Oy Ojamonkuusi	54,6	54,6
K Oy Vihdin Nummenselkä 10	100,0	100,0	K Oy Osuniemi	100,0	100,0
SATOkoti Oy			K Oy Riikuntie 5	80,0	80,0
SATO-Martinpääsky Oy (ent. Satopos 107 V Oy)	100,0	100,0	K Oy Ristiinan Suopursu	30,0	30,0
As Oy Espoon Jousenkaari 5	100,0	100,0	K Oy Tapionjousi	100,0	100,0
As Oy Espoon Sepetlahdentie 6	100,0	100,0	K Oy Tikkurilan Satotalo	100,0	100,0
As Oy Espoon Solberga	100,0	50,1	K Oy Ummelo	49,0	49,0
As Oy Helsingin Graniittitie 8 ja 13	100,0	100,0	K Oy Vihdin Niittytie 1	100,0	100,0
As Oy Helsingin Hämeenpenger	100,0	100,0	K Oy Vihdin Peltotie 2	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A	100,0	100,0	Pateniemenhaka Oy	69,7	69,7
As Oy Helsingin Kauppakartanonkuja 3	40,2	40,2	SATotalo Oy	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kiillekuja 4	100,0	100,0	SATO-Väinölänranta Oy (ent. Satopos 105 Oy)	100,0	100,0
As Oy Helsingin Lapponia	100,0	100,0	SATotalo Oy		
As Oy Helsingin Näyttelijäntie 24	100,0	100,0	As Oy Hannanpiha	19,1	19,1
As Oy Helsingin Pajamäentie 6	100,0	100,0	As Oy Hauenhaavi	2,6	2,6
As Oy Helsingin Pajamäentie 7	100,0	100,0	As Oy Hervannan Juhani	14,9	14,9
As Oy Helsingin Pasilantornit	25,0	25,0	As Oy Kevätesikko	3,4	3,4
As Oy Helsingin Rusthollarinkuja 2	100,0	100,0	As Oy Killerinpuisto	1,3	1,3
As Oy Helsingin Vetelintie 5	100,0	100,0	As Oy Kotipiennar	2,8	2,8
As Oy Helsingin Viulutie 1-3	100,0	100,0	As Oy Kuhakartano	0,7	0,7
As Oy Hollolan Harjukoivu	100,0	100,0	As Oy Kukkolan Koivu	4,3	4,3
As Oy Hollolan Hiihto-Salpa	100,0	100,0	As Oy Kuusihalme	2,3	2,3
As Oy Jyväskylän Karsikkotie 3	100,0	100,0	As Oy Maijalanraitti	6,3	6,3
As Oy Jyväskylän Karsikkotie 5	100,0	100,0	As Oy Malmeken	12,8	12,8
As Oy Kuopion Rypysuontie 63	100,0	100,0	As Oy Marinraitti	4,4	4,4
As Oy Lohjan Koulukuja 14	100,0	100,0	As Oy Matinraitti 14	1,0	1,0
As Oy Lohjan Riihenkias	100,0	100,0	As Oy Mattitapio	7,6	7,6
As Oy Oulun Utelias-Salpa	100,0	100,0	As Oy Muotialantie 31	17,0	17,0
As Oy T:reen Hervannan Puistokallio	100,0	100,0	As Oy Näsinlaine	1,0	1,0
As Oy Turun Uudenmaanlinna	100,0	90,0	As Oy Näsinselkä	1,1	1,1
As Oy Turun Veistämöntori	100,0	100,0	As Oy Peltuhuhta	1,2	1,2
			As Oy Pohjankartano	22,8	22,8

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Puistoraitti	2,3	2,3
As Oy Puolukkasato	5,9	5,9
As Oy Rantasentteri	1,5	1,5
As Oy Reuharinrinne	4,6	4,6
As Oy Sarasipi	1,7	1,7
As Oy Satokaunokki	7,4	7,4
As Oy Satosaila	21,3	21,3
As Oy Satotatti	3,0	3,0
As Oy Satulapuisto	22,3	22,3
As Oy Säästöjurvala	1,1	1,1
As Oy Tasatuomo	1,3	1,3
As Oy Ulpukkaniemi	25,4	25,4
As Oy Vahterantorni	3,2	3,2
As Oy Valtapolku	1,2	1,2
As Oy Varalanrinne	9,8	9,8
As Oy Välkynkallio	0,8	0,8
As Oy Yläaitankatu 4	1,7	1,7
K Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	100,0
K Oy Mannerheimintie 170	15,8	15,8
Helkalax Oy	1,3	1,3
Vatrotalot Oy		
As Oy Ahmonpesä	73,6	73,6
As Oy Forssan Ystävydenaukio	73,8	73,8
As Oy Harjulansato	36,6	36,6
As Oy Harjulehmus	41,0	41,0
As Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
As Oy Helsingin Toini Muonan katu 8	37,4	37,4
As Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	47,7	47,7
As Oy Jukolanniitty	52,6	52,6
As Oy Jukolantanner	52,3	52,3
As Oy Jyväskylän Kakkospesä	18,2	18,2
As Oy Kaarinan Kultarinta	5,9	5,9
As Oy Kajaanin Kannonkatu	18,7	18,7
As Oy Kajaanin Välimaanrinne	47,4	47,4
As Oy Kangasalan Kukkapuisto	18,8	18,8
As Oy Karhukorkalo	29,3	29,3
As Oy Kaukotie 10-12	3,1	3,1
As Oy Kivilanniitty	21,3	21,3
As Oy Kirkkonummen Rihipolku	100,0	100,0
As Oy Kuopion Tikassato	79,1	79,1
As Oy Kuopion Vuorikatu 23	59,8	59,8
As Oy Kylänpäänkaari	32,5	32,5
As Oy Kylänpäänpelto	48,3	48,3
As Oy Laakavuorentie 4	39,1	39,1

Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
As Oy Lahden Roopenkuja	57,7	57,7
As Oy Linkinkoppi	44,2	44,2
As Oy Marilinnankoti	15,4	15,4
As Oy Meriramsi	24,5	24,5
As Oy Merirastilantie 5	23,5	23,5
As Oy Merirastilantie 9	9,1	9,1
As Oy Naantalin Kastovuorenrinne	34,6	34,6
As Oy Nastolan Moreeniraitti	27,2	27,2
As Oy Nurmijärven Kylänpäänniitty	47,2	47,2
As Oy Pirilänportti	14,5	14,5
As Oy Pohjanpoika	24,5	24,5
As Oy Poskilammenpuisto	78,9	78,9
As Oy Puolukkavarikko	33,9	33,9
As Oy Pupumäki	3,2	3,2
As Oy Riviuhkola	49,9	49,9
As Oy Saarenkylän Saarenkartanot	33,3	33,3
As Oy Salon Valhojanrivi	21,2	21,2
As Oy Satosyppi	50,0	50,0
As Oy Satotaival	50,2	50,2
As Oy Tasakuusi	11,7	11,7
As Oy Turun Kivimaanrivi	13,1	13,1
As Oy Turun Maarianportti	89,7	89,7
As Oy Turun Merenneito	2,0	2,0
As Oy Turun Metallikatu	47,0	47,0
As Oy Turun Mietoistenkuja	22,5	22,5
As Oy Turun Pernon Kartanonlaakso	68,8	68,8
As Oy Turun Sipimetsä	19,8	19,8
As Oy Vantaan Minkkikuja 1	74,9	74,9
As Oy Vantaan Omaksi	2,8	2,8
As Oy Vantaan Ravurinmäki	47,8	47,8
As Oy Vantaan Ravurinpuisto	63,7	63,7
K Oy H:gin Muurahaisenpolku 6	64,4	64,4
K Oy Kukkaropohja	51,3	51,3
K Oy Salpalohi	33,3	33,3
Vatro-Osaomistus Oy	100,0	100,0
Suomen Asumisoikeus Oy	50,0	50,0
SATO-Martinpääsky Oy (ent. Satopos 107 V Oy)		
As Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy		
Piipunjuuri Oy	50,0	50,0
K Oy Kupittaan Lähde	50,0	50,0
Etelätullin Rakennuttajat Oy	100,0	100,0

31 Tilinpäätöspäivän jälkeiset tapahtumat

Tammikuun aikana SATO investoi yhteensä noin 150 Helsingissä sijaitsevaan asuntoon. Investointien kokonaisarvo on noin 20 miljoonaa euroa. Helmikuussa SATO uusi noin 18000 asuntoaan koskevat isännöinti- ja manageeraus-sopimukset YIT Kiinteistötekniikka Oy:n, Realia Management Oy:n ja Juhola Management Oy:n kanssa.

32 Siirtyminen IFRS-raportointiin

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. IFRS-standardin edellyttämät täsmäytyslaskelmat aiemmin noudatetun tilinpäätössäännöstön ja IFRS:n välillä omasta pääomasta ja tuloksesta eivät ole sisältyneet yhtiökokouksessa esitettyyn tilinpäätökseen. Alla esitetyissä taulukoissa ja niihin liittyvissä liitetiedoissa on selostettu IFRS-periaatteisiin siirtymisen vaikutusta konsernin taloudelliseen asemaan, taloudellisen toiminnan tulokseen ja rahavirtoihin.

Vaikutukset konsernin omaan pääomaan ja tulokseen on selvitetty laskettaessa vuoden 2005 ja 2006 vertailutietoja. Merkittävimmät vaikutukset johtuvat osatuloutukseen siirtymisestä, osaomistusasuntojärjestelyn käsittelyn oikaisusta sekä korkosuojausten vaikutusten esittämisestä. Kokonaisuutena siirtymän vaikutus konsernin omaan pääomaan on positiivinen. SATO soveltaa sijoituskiinteistöihin hankintamenomallia ja esittää sijoituskiinteistöjen käyvän arvon tilinpäätöksen liitetietona. Ohessa esitettävien vertailulukujen (milj. €) tarkoituksena on tilinpäätöksen 31.12.2006 lisäinformaationa tuoda esiin IFRS:n käyttöönoton olennaiset vaikutukset konsernin taseeseen ja omaan pääomaan. Vertailu on laadittu laadintahetkellä voimassa olleiden IFRS-standardien mukaisesti. Vertailu käsittää tase- ja tulosvertailun

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

FAS/IFRS 31.12.2005 ja 31.12.2006 sekä oman pääoman muutosten ja tilikauden tulosten muutosten erittely.

FAS:n mukaiset luvut on täsmäytyslaskelmassa uudelleenluokiteltu IFRS:n mukaista esittämistapaa varten seuraavasti:

1. Sijoituskiinteistöinä käsiteltävät kiinteistöt on siirretty omalle rivilleen taseessa

31.12.2004 900,0 milj. €, jolloin aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet pienenevät 539,2 milj. € ja sijoitukset 360,8 milj. €.

31.12.2005 920,7 milj. €, jolloin aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet pienenevät 513,8 milj. € ja sijoitukset 406,9 milj. €.

31.12.2006 949,3 milj. €, jolloin aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet pienenevät 508,8 milj. € ja sijoitukset 440,5 milj. €.

2. Laskennalliset verosaamiset on siirretty omalle riville pitkäaikaisten varojen ryhmään pitkäaikaisista saamisista

31.12.2004 7,7 milj. €, 31.12.2005 11,0 milj. € ja 31.12.2006 12,3 milj. €.

3. Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset ja -verovelat on siirretty omille riveilleen muista saamisista ja -veloista

4. Konsernireservi ja vähemmistöosuus on esitetty osana omaa pääomaa. Pakolliset varaukset on sisällytetty pitkäaikaisiin velkoihin

Myyntisaamisista on uudelleenluokiteltu vaihto-omaisuuteen 14,0 milj. € 31.12.2004, 15,3 milj. € 31.12.2005 ja 20,8 milj. € 31.12.2006.

5. Tuloslaskelmassa on sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja -tappiot siirretty omalle rivilleen

Vuonna 2006 sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja tappiot olivat yhteensä 10,8 milj. €, jolloin liiketoiminnan muut tuotot pienenevät 12,1 milj. € ja liiketoiminnan muut kulut 1,3 milj. €. Vuonna 2005 sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot ja tappiot olivat yhteensä 13,5 milj. €, jolloin liiketoiminnan muut tuotot pienenevät 13,8 milj. €, satunnaiset tuotot 0,1 milj. € ja liiketoiminnan muut kulut 0,4 milj. €.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj.€

Taseen täsmäytyslaskelma 1.1.2005, 31.12.2005 ja 31.12.2006

Varat	FAS 31.12.2004	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 1.1.2005	FAS 31.12.2005	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 31.12.2005
Sijoituskiinteistöt	900,2	4,7	904,9	920,7	0,2	920,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	1,2	0,7	1,8	1,0	1,0	2,0
Aineettomat hyödykkeet	0,9	-0,2	0,7	1,6	-0,2	1,4
Osuus yhteisyrityksessä	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,7	0,3	1,0	0,7	0,4	1,1
Saamiset	4,4	0	4,4	1,5	0,0	1,5
Laskennalliset verosaamiset	7,7	2,2	9,9	11,0	0,4	11,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	915,3	7,6	922,9	936,8	1,7	938,5
Vaihto-omaisuus	97,2	-31,9	65,3	102,2	-30,1	72,1
Myynti- ja muut saamiset	55,5	-29,2	26,4	65,8	-36,3	29,5
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,6	0,0	1,6	0,0	0,0	0,0
Rahavarat	36,1	1,9	38,0	31,6	2,4	34,0
Lyhytaikaiset varat yhteensä	190,5	-59,2	131,3	199,6	-64,0	135,6
Varat yhteensä	1 105,8	-51,6	1 054,2	1 136,4	-62,3	1 074,0

Oma pääoma ja velat	FAS 31.12.2004	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 1.1.2005	FAS 31.12.2005	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 31.12.2005
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	151,9	3,8	155,7	173,1	4,8	177,9
Konsernireservi	0,2	-0,2	0,0	0,2	-0,2	0,0
Vähemmistöosuus	1,5		1,5	1,3		1,3
Oma pääoma	153,6	3,6	157,2	174,6	4,6	179,2
Velat						
Laskennalliset verovelat	39,2	6,0	45,2	47,2	1,5	48,7
Varaukset	6,0	-0,4	5,6	7,8	-0,9	6,9
Korolliset velat	760,8	-48,1	712,7	741,6	-7,6	734,0
Muut velat	16,6	-16,6	0,0	14,0	-14,0	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	822,6	-59,2	763,4	810,6	-20,9	789,6
Ostovelat ja muut velat	96,7	-54,1	42,6	116,8	-66,2	50,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	3,1	0,0	3,1	5,9	0,0	5,9
Korolliset velat	29,8	58,1	87,9	28,5	20,3	48,8
Lyhytaikaiset velat yhteensä	129,6	4,0	133,6	151,2	-46,0	105,2
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 105,8	-51,6	1 054,2	1 136,4	-62,3	1 074,0

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj.€

	FAS 31.12.2006	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 31.12.2006
Varat			
Sijoituskiinteistöt	949,3	0,1	949,4
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,9	1,1	2,0
Aineettomat hyödykkeet	3,5	-0,1	3,4
Osuus yhteisyrityksessä	0,2	0,0	0,2
Myytavissa olevat rahoitusvarat	0,7	0,5	1,2
Saamiset	2,1	0,0	2,1
Laskennalliset verosaamiset	12,3	0,0	12,3
Pitkäaikaiset varat yhteensä	969,1	1,4	970,6
Vaihto-omaisuus	98,9	-20,6	78,3
Myynti- ja muut saamiset	61,3	-39,4	21,9
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	1,7	0,0	1,7
Rahavarat	39,0	2,2	41,3
Lyhytaikaiset varat yhteensä	201,0	-57,8	143,2
Varat yhteensä	1 170,2	-56,4	1 113,8
	FAS 31.12.2006	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 31.12.2006
Oma pääoma ja velat			
Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma	189,8	6,5	196,3
Konsernireservi	0,2	-0,2	0,0
Vähemmistöosuus	1,3	0,0	1,3
Oma pääoma	191,3	6,3	197,6
Velat			
Laskennalliset verovelat	52,5	2,0	54,4
Varaukset	7,0	0,0	7,0
Korolliset velat	768,8	-41,6	727,2
Muut velat	11,7	-11,7	0,0
Pitkäaikaiset velat yhteensä	840,0	-51,3	788,6
Ostovelat ja muut velat	112,6	-69,1	43,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,1	0,0	0,1
Korolliset velat	26,2	57,7	83,9
Lyhytaikaiset velat yhteensä	138,9	-11,3	127,6
Oma pääoma ja velat yhteensä	1 170,2	-56,4	1 113,7

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj.€

Tuloslaskelman täsmäytyslaskelma tilikaudelta 1.1.–31.12.2005 ja 1.1.–31.12.2006

	FAS 1.1.– 31.12. 2005	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 1.1.– 31.12. 2006	FAS 1.1.– 31.12. 2006	IFRS:ään siirtymisen vaikutus	IFRS 1.1.– 31.12. 2006
Liikevaihto	289,6	-3,0	286,5	301,1	-13,4	287,8
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot/-tappiot	13,7	0,0	13,7	10,8	0,0	10,8
Osuus yhteisyrityksen tuloksesta	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Liiketoiminnan muut tuotot	0,5	0,3	0,8	1,5	-1,0	0,5
Aineiden ja palveluiden käyttö	-126,0	-6,2	-132,1	-129,7	3,4	-126,3
Henkilöstökulut	-11,4	0,0	-11,4	-10,6	0,0	-10,6
Poistot ja arvonalentumiset	-19,5	-0,3	-19,8	-19,4	-0,3	-19,7
Liiketoiminnan muut kulut	-80,5	9,1	-71,4	-84,6	8,9	-75,7
Liikevoitto	66,4	-0,1	66,3	69,1	-2,3	66,9
Rahoitustuotot ja -kulut	-23,1	-0,6	-23,7	-25,5	1,3	-24,2
Voitto ennen veroja	43,3	-0,8	42,6	43,6	-1,1	42,6
Tuloverot	-12,0	1,6	-10,4	-11,3	0,1	-11,3
Tilikauden voitto	31,3	0,8	32,2	32,3	-1,0	31,3
Jakautuminen:						
Emoyrityksen omistajille	31,2	0,8	32,0	32,2	-1,0	31,2
Vähemmistölle	0,2	0,0	0,2	0,1	0,0	0,1
Laimentamaton osakekohtainen tulos (EUR)	0,70		0,72	0,72		0,70
Laimennusvaikutuksella oikaistu osakekohtainen tulos (EUR)	0,70		0,72	0,72		0,70

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

Milj.€

Oman pääoman siltalaskelma

1.1.2005, 31.12.2005 ja 31.12.2006

1.1.2005

31.12.2005

31.12.2006

Oma pääoma 2005 ja 2006, FAS

151,9

173,1

189,8

IFRS-oikaisut standardeittain:

IAS 11 Pitkäaikaishankkeet

1.

4,3

4,4

3,4

IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös

2.

1,8

1,8

1,3

IAS 39 Rahoitusinstrumentit

3.

-3,7

-1,3

3,7

IAS 12 Tuloverot

4.

0,9

-1,1

-2,0

IAS 37 Varaukset, ehdolliset varat ja velat

5.

0,4

0,8

0,0

Muut standardit

6.

0,0

0,0

0,1

Vaikutus omaan pääomaan yhteensä

3,8

4,8

6,5

Oma pääoma IFRS

155,7

177,9

196,3

Tilikauden voiton siltalaskelmat

1.1.-
31.12. 2005

1.1.-
31.12. 2006

Tilikauden voitto FAS

(lisättynä vähemmistöosuudella)

31,3

32,3

IFRS-oikaisut standardeittain:

IAS 11 Pitkäaikaishankkeet

1.

0,1

-1,1

IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös

2.

0,0

-0,5

IAS 39 Rahoitusinstrumentit

3.

-0,6

1,3

IAS 12 Tuloverot

4.

0,9

0,0

IAS 37 Varaukset, ehdolliset varat ja velat

5.

0,4

-0,8

Muut standardit

6.

0,1

0,0

Vaikutus tilikauden voittoon

0,8

-1,0

Tilikauden voitto IFRS

32,2

31,3

Liitetiedot täsmäytys-laskelmiin

1. Siirtyminen osatuloutukseen (IAS 11 Pitkäaikaishankkeet)

Suomalaisessa tilinpäätöskäytännössä SATO on tulouttanut rakennuttamishankkeet huoneistojen luovutuksen perusteella.

IFRS-periaatteisiin siirryttäessä rakennuttamiseen on alettu soveltaa osatuloutusta.

Osatuloutukseen siirtyminen vähensi vuonna 2006 myyntituottoja 4,5 milj. € ja materiaalit ja palvelut -kuluja 3,4 milj. €, jolloin tulosvaikutus oli -0,1 milj. €. Vuonna 2005 myyntituotot lisääntyivät 6,3 milj. € ja materiaalit ja palvelut -kulut 6,2 milj. €, jolloin tulosvaikutus oli 0,1 milj. €.

Taseessa vaihto-omaisuudesta kirjattiin pois rakenteilla olevia ja valmiita tiloja ja toisaalta vaihto-omaisuuteen kirjattiin keskeneräiset hankkeet. Vuonna 2006 näiden oikaisujen nettovaikutus vaihto-omaisuuteen oli vaihto-omaisuutta pienentävä 7,4 milj. €. Lisäksi saamiset pienentyivät 42,6 milj. € ja rahavarat lisääntyivät 2,3 milj. €. Pitkäaikaiset velat lisääntyivät 15,1 milj. € ja lyhytaikaiset velat vähentyivät 66,2 milj. €. Oikaisujen vaikutus omaan pääomaan oli yhteensä 3,4 milj. € omaa pääomaa parantava. Vuonna 2005 oikaisu pienensivät vaihto-omaisuutta 15,0 milj. € ja saamisia 36,3 milj. € ja lisäsivät rahavaroja 2,4 milj. €. Pitkäaikaiset velat lisääntyivät 11,7 milj. € ja lyhytaikaiset velat vähentyivät 65,0 milj. €, jolloin oikaisu paransi omaa pääomaa yhteensä 4,4 milj. €.

Avaavassa taseessa osatuloutusoikaisu pienensi vaihto-omaisuutta 14,3 milj. € ja saamisia 29,2 milj. € ja lisäsi rahavaroja 1,9 milj. €. Pitkäaikaiset velat lisääntyivät 9,4 milj. € ja lyhytaikaiset velat vähentyivät 55,3 milj. €. Oikaisu omaan pääomaan oli siten 4,3 milj. €.

2. Osaomistusasuntojen yhdistelyperiaatteen muuttaminen (IAS 27 Konsernitilinpäätös ja erillistilinpäätös, SIC 12 Erityistä tarkoitusta varten perustetut yksiköt)

Suomalaisessa tilinpäätöskäytännössä osaomistusjärjestelyyn liittyvät yhtiöt on jätetty yhdistelemättä konsernitilinpäätökseen. Osaomistusasuntojen rakennuttamiseen ja asuntosijoitukseen liittyviä katteita on osittain jätetty tulouttamatta varovaisuuden periaatteen mukaisesti ja kokonaisuudessaan ne on tuloutettu vasta siinä vaiheessa, kun osaomistaja on käyttänyt lunastusoikeuttaan ja lunastanut asunnon. Asunto-osakeyhtiölle maksettu osakepääoma on sisällynyt vaihto-omaisuuteen ja ennakkomaksuvelkoihin. Osaomistuskoh-teisiin liittyvät vuokratuotot ja vastikekulut on esitetty SATOn tuloslaskelmassa.

IFRS-käytäntöön siirryttäessä osaomistusjärjestelyt on tulkittu erityistä tarkoitusta varten perustetuiksi yksiköiksi, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen, koska ne eivät ole SATOn määräysvallassa. Tämän vuoksi myös edellä kuvatut katteet on tuloutettu kokonaisuudessaan avaavasta taseesta sekä vuosilta 2005 ja 2006, ja vastaavasti taseesta on kirjattu pois edellä kuvatut osakkeet varoista ja niitä vastaava ennakkomaksu veloista. IFRS-tuloslaskelmassa esitetään tuotoina ainoastaan vuokranantajapalkkiot ja isännöintipalkkiot.

Osaomistuksen esittämistavan oikaisu IFRS:n mukaiseksi sekä katteiden oikaisu vähensivät vuonna 2006 liikevaihtoa 8,9 milj. € ja liiketoiminnan muita kuluja 8,6 milj. €, jolloin tulosvaikutus oli -0,4 milj. €. Vuonna 2005 vastaavat oikaisu vähensivät liikevaihtoa 9,3 milj. € ja liiketoiminnan muita kuluja 8,9 milj. €, mutta lisäsivät liiketoiminnan muita tuottoja 0,3 milj. €, jolloin tulosvaikutus oli -0,1 milj. €.

Taseessa oikaisu pienensi vuonna 2006 vaihto-omaisuutta 13,3 milj. €, pitkäaikaisia velkoja 11,7 milj. € ja lyhytaikaisia velkoja 2,9 milj. € eli omaan pääoman oikaisu oli 1,3 milj. € tulosta parantava. Vastaavasti vuonna 2005 vaihto-omaisuus pieneni 15,1 milj. €, pitkäaikaiset velat 14,0 ja lyhytaikaiset velat 2,9 milj. €, jolloin omassa pääomassa vaikutus oli 1,8 milj. € tulosta parantava.

Avaavassa taseessa vaihto-omaisuus pieneni 17,6 milj. €, pitkäaikaiset velat 16,5 ja lyhytaikaiset velat 2,9 milj. € parantaen omaa pääomaa 1,8 milj. €.

3. Rahoitusinstrumentit (IAS 39 Rahoitusinstrumentit: Kirjaaminen ja arvostaminen)

SATO käyttää rahavirran suojaukseen koronvaihtosopimuksia. Näillä sopimuksilla suojaudutaan vaihtuvien korkojen aiheuttamilta muutoksilta korkomaksujen rahavirtoihin (rahavirran suojaus). Niiden johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset, jotka ovat suojauslaskennan piirissä, kirjataan suoraan oman pääoman arvomuutosrahastoon. Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät täytä suojauslaskennan vaatimuksia, kirjataan tulosvai-kutteisesti rahoituseriin.

Lisäksi SATOlla on FAS-tilinpäätöksensään ollut hankintahintaan arvostettuja osakkeita. IFRS-tilinpäätöksessä ne luokitellaan IAS 39:n mukaisesti myytävissä oleviksi rahoitusvaroiksi, jotka arvostetaan käypään arvoon ja arvomuutokset kirjataan omaan pääomaan, kunnes omistuksesta luovutaan tai tulee kirjata arvonalentuminen.

Vuonna 2006 johdannaisista kirjattiin tulosta parantaen rahoitustuottoja 1,3 milj. €, kun taas vuonna 2005 niistä kirjattiin tulosta pienentämään rahoitus-kulua 0,6 milj. €.

Vuonna 2006 taseessa kirjattiin johdannaisista saamista 3,2 milj. €. Tästä 2,9 milj. € kirjattiin suojauslaskennassa olevista johdannaisista omaa pääomaa parantaen arvonorotusrahoitukseen ja 0,3 milj. € kirjattiin suojauslaskennan ulkopuolella olevista johdannaisista kertyneisiin voittovaroihin. Lisäksi pitkäaikaisista rahoitusveloista luokiteltiin 57,5 milj. € lyhytaikaiseksi. Vastaavasti vuonna 2005 kirjattiin johdannaisista velkaa 1,6 milj. €, jolloin suojauslaskennassa olevista johdannaisista kirjattiin omaa pääomaa pienentämään arvomuutosrahoitukseen 0,6 milj. € ja suojauslaskennan ulkopuolella olevista johdannaisista kertyneitä voittovaroja pienentämään 1,0 milj. €. Pitkäaikaista rahoitusvelkaa luokiteltiin 20,0 milj. € lyhytaikaiseksi.

Avaavassa taseessa johdannaisista kirjattiin velaksi 4,0 milj. €, jolloin suojauslaskennassa olevista johdannaisista kirjattiin 3,6 milj. € omaa pääomaa heikentäen arvomuutosrahoitukseen ja suojauslaskennan ulkopuolisista johdannaisista kirjattiin 0,4 milj. € kertyneitä voittovaroja pienentämään.

Avaavassa taseessa käypään arvoon arvostetuista osakkeista kirjattiin 0,3 milj. € taseen varoihin ja vastaava summa oman pääoman arvomuutosrahoitukseen omaa pääomaa parantamaan. Vuonna 2005 näiden arvostus taseen varoissa ja vastaavasti arvomuutosrahoitossa oli 0,4 milj. € ja vuonna 2006 0,6 milj. €.

4. Laskennalliset verot (IAS 12 Tuloverot)

Vuonna 2006 edellä kuvattujen oikaisuista lasketulla laskennallisen veron kirjauksella ei ollut vaikutusta tuloslaskelmaan, mutta vuonna 2005 kirjattiin 0,9 milj. € pienentämään laskennallista verokulua.

Vuonna 2006 laskennallisten verojen kirjaukset lisäsivät laskennallista verovelkaa 2,0 milj. €. Vuonna 2005 laskennallista verovelkaa kirjattiin taseeseen lisää 1,4 milj. € ja laskennallista verosaamista lisää 0,4 milj. €.

Avaavassa taseessa kirjattiin laskennallista veroa lisää 2,2 milj. €, joka kirjattiin omaa pääomaa vähentämään.

5. Varaukset (IAS 37 Varaukset, ehdolliset velat ja ehdolliset varat)

Vuonna 2006 varauksista aiheutunut kirjaus pienensi tuloslaskelman muita tuottoja 0,8 milj. €. Vuonna 2005 varauksien kirjaus lisäsi muita tuottoja 0,4 milj. €.

Avaavassa taseessa tehtiin varauksia pienentävä kirjaus 0,4 milj. €, joka paransi omaa pääomaa. Vuonna 2005 varauksia pienentävä kirjaus oli yhteensä 0,8 milj. €. Vuonna 2006 edellä kuvatut varauksia pienentävät oikaisut sisältyivät jo FAS-lukuihin, joten IFRS:ssä peruutettiin aiemmat kirjaukset kirjaamalla kulua 0,8 milj. € tulosvaikutteisesti ja oikaisemalla voittovaroja.

6. Muut oikaisut (IAS 17 Vuokrasopimukset, IAS 8 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet, laatimisperiaatteiden muutokset ja virheet)

Muut oikaisut sisältävät rahoitusleasing-oikaisun sekä virheen korjauksen. Näillä oikaisuilla ei ollut olennaista tulosvaikutusta, vaan oikaisut vaikuttivat tuloslaskelman riveille – vuonna 2006 oikaisut lisäsivät poistoja 0,3 milj. € ja vähensivät liiketoiminnan muita kuluja 0,3 milj. €. Vuonna 2005 oikaisut pienensivät liiketoiminnan muita tuottoja 0,4 milj. €, lisäsivät poistoja 0,3 milj. €, vähensivät liiketoiminnan muita kuluja 0,1 milj. € ja vähensivät verokulua 0,6 milj. €.

Vuonna 2006 edellä kuvatut oikaisut lisäsivät taseen varoja 1,0 milj. € ja vastaavasti lisäsivät pitkäaikaisia velkoja 0,8 milj. € ja lyhytaikaisia velkoja 0,2 milj. €. Vuoden 2005 taseen varat ja velat lisääntyivät vastaavin luvuin. Avaavassa taseessa varojen lisäys oli 0,6 milj. € ja pitkäaikaisten velkojen lisäys 0,5 milj. € ja lyhytaikaisten velkojen lisäys 0,1 milj. €.

Emoyhtiön tuloslaskelma

Tuloslaskelma, FAS

Milj. €	Liitetieto	1.1.– 31.12. 2007	1.1.– 31.12. 2006
Liikevaihto	1	3,7	9,1
Liiketoiminnan muut tuotot	2	6,2	6,1
Materiaalit ja palvelut	3	-0,9	-1,9
Henkilöstökulut	4 -6	-3,0	-2,1
Poistot ja arvonalentumiset	7	-0,5	-0,5
Liiketoiminnan muut kulut	8	-7,1	-5,9
Liikevoitto		-1,6	4,9
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-0,4	0,6
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		-2,1	5,5
Satunnaiset erät	10	23,7	16,0
Voitto ennen veroja		21,6	21,5
Tuloverot	11	-5,4	-5,7
Tilikauden voitto		16,2	15,8

Emoyhtiön tase

Tase, FAS

Milj. €	Liitetieto	31.12. 2007	31.12. 2006
Vastaavaa			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset			
Aineettomat hyödykkeet	12	1,2	1,0
Aineelliset hyödykkeet	13	0,9	0,9
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14	62,3	62,3
Muut osakkeet ja osuudet	15–16	5,4	4,8
		69,9	69,1
Vaihto- ja rahoitusomaisuus			
Vaihto-omaisuus	17	6,2	1,8
Pitkäaikaiset saamiset	18	33,5	29,9
Lyhytaikaiset saamiset	19	104,4	51,6
Rahoitusarvopaperit		4,0	3,5
Rahat ja pankkisaamiset		1,2	0,8
		149,3	87,7
Vastaavaa yhteensä		219,1	156,8
Vastattavaa			
Oma pääoma	20–22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		3,9	1,1
Edellisten tilikausien voitto		17,1	17,2
Tilikauden voitto		16,2	15,8
		85,3	82,2
Pakolliset varaukset	23	0,9	1,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen	24	0,8	0,8
Lyhytaikainen	25	132,1	72,7
		132,9	73,6
Vastattavaa yhteensä		219,1	156,8

Emoyhtiön rahavirtalaskelma

Rahavirtalaskelma, epäsuora malli

Milj. €	2007	2006
Liiketoiminnan rahavirta		
Tilikauden voitto	16,2	15,8
Oikaisut:		
Poistot	0,5	0,5
Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)	0,4	-0,6
Tuloverot	5,4	5,7
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-0,0	-0,1
Muut oikaisut	-23,7	-16,0
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	-1,1	5,4
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys(+)/lisäys(-)	5,1	-6,8
Vaihto-omaisuuden vähennys (+)/lisäys (-)	-4,4	2,8
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/lisäys (+)	0,9	-5,8
Pakollisten varausten lisäys (+)/vähennys (-)	-0,1	-0,3
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	0,4	-4,7
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-3,9	-1,8
Saadut osingot	0,0	0,0
Saadut korot	4,2	2,5
Maksetut välittömät verot	-7,0	-7,3
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	-6,3	-11,3
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-6,3	-11,3
Investointien rahavirta		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-0,7	-0,5
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,0	0,1
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,6	0,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	-37,3	-6,1
Investointien rahavirta (B)	-38,6	-6,5
Rahoituksen rahavirta		
Rahastomuutos	2,8	
Lainojen nostot	60,2	40,1
Lainojen takaisinmaksut	-1,4	-6,9
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	0,0	
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-15,9	-15,4
Rahoituksen rahavirta (C)	45,7	17,8
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	0,9	0,0
Rahavarat tilikauden alussa	4,3	4,3
Rahavarat tilikauden lopussa	5,2	4,3

Tuloslaskelman liitetiedot, FAS

2007

2006

Milj. €

1 Liikevaihto

Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,2	2,3
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	0,0	0,0
Osakemyynti	0,4	1,0
Muut tuotot	1,0	5,8
	3,7	9,1

2 Liiketoiminnan muut tuotot

Liiketoiminnan muut tuotot	0,2	0,5
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,0	0,1
Hallintokuluveloitukset	6,0	5,5
	6,2	6,1

3 Materiaalit ja palvelut

Aineet ja tarvikkeet

Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	0,8	-0,9
Varastojen muutos	0,1	2,8
	0,9	1,9

4 Henkilöstökulut

Palkat	2,4	1,7
Eläkekulut	0,4	0,3
Muut henkilösivukulut	0,2	0,1
	3,0	2,1

5 Johdon palkat ja palkkiot

Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	1,5	0,5
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.		

6 Emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin

Henkilöitä	25	23
------------	----	----

7 Poistot

Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	0,5	0,5
	0,5	0,5

Tuloslaskelman liitetiedot, FAS

2007

2006

Milj. €

8 Liiketoiminnan muut kulut

Vuokrat	1,6	1,7
Kiinteistöjen hoitokulut	0,2	0,3
Muut kiinteät kulut	5,2	3,9
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0
	7,1	5,9

9 Rahoitustuotot ja -kulut**Osinkotuotot**

Muilta	0,0	0,0
--------	-----	-----

Osinkotuotot yhteensä**0,0 0,0****Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista**

Saman konsernin yrityksiltä	4,1	2,2
-----------------------------	-----	-----

Muilta	0,3	0,2
--------	-----	-----

4,5 2,4**Korkokulut ja muut rahoituskulut**

Saman konsernin yrityksille	0,5	0,4
-----------------------------	-----	-----

Muille	4,4	1,4
--------	-----	-----

4,9 1,8**Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä****-0,4 0,6****10 Satunnaiset erät**

Satunnaiset tuotot		
--------------------	--	--

Konserniavustus	23,7	16,0
-----------------	------	------

23,7 16,0**11 Tuloverot**

Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	5,4	5,6
-------------------------------------	-----	-----

Laskennallisen verosaamisen muutos		0,1
------------------------------------	--	-----

5,4 5,7

Taseen liitetiedot, FAS

2007

2006

Milj. €

12 Aineettomat hyödykkeet**Muut pitkävaikutteiset menot**

Hankintameno 1.1.	1,6	3,1
Lisäykset	0,5	0,3
Siirrot erien välillä	-0,2	-1,9
Hankintameno 31.12.	1,8	1,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,5	2,2
Siirtojen kertyneet poistot	-0,2	-1,9
Tilikauden poisto	0,3	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	0,6	0,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,2	1,0

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

1,2

1,0

13 Aineelliset hyödykkeet**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	3,5
Lisäykset	0,2	0,2
Vähennykset	-0,0	-0,0
Siirrot erien välillä	-0,2	-1,9
Hankintameno 31.12.	1,8	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,8	2,4
Siirtojen kertyneet poistot	-0,2	-1,9
Tilikauden poisto	0,2	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	0,9	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,9	0,9

Taseen liitetiedot, FAS**2007****2006**

Milj. €

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintameno 1.1.	0,0	0,4
Lisäykset	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	-0,3
Hankintameno 31.12.	0,1	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,4
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	-0,3
Tilikauden poisto	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

Aineelliset hyödykkeet yhteensä**0,9****0,9****14 Osuudet saman konsernin yrityksissä**

Hankintameno 1.1.	62,3	62,3
Hankintameno 31.12.	62,3	62,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	62,3	62,3

15 Muut osakkeet ja osuudet

Hankintameno 1.1.	0,7	0,7
Lisäykset	0,1	
Vähennykset		-0,0
Hankintameno 31.12.	0,9	0,7
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,8	0,7

16 Sijoitukset/asoyt ja kkoyt**4,5****4,1****Sijoitukset yhteensä****67,7****67,1****17 Vaihto-omaisuus**

Valmiit asunnot ja liiketilat	0,1	0,1
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	5,8	1,4
Muu vaihto-omaisuus	0,3	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	6,2	1,8

Taseen liitetiedot, FAS	2007	2006
Milj. €		
18 Pitkäaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset, konserni	33,0	29,2
	33,0	29,2
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,5	0,8
	0,5	0,8
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	33,5	29,9
19 Lyhytaikaiset saamiset		
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	1,5	1,5
Lainasaamiset	98,9	25,3
Siirtosaamiset	1,1	0,1
Muut saamiset		16,0
	101,6	42,9
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,4	6,5
Lainasaamiset		0,2
Muut saamiset	0,0	0,0
Siirtosaamiset	2,4	2,0
	2,9	8,7
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	104,4	51,6
Saamiset yhteensä	137,9	81,5
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Verot	1,6	1,7
Korot	0,5	0,0
Saamiset rakennuttamistoiminto	0,9	
Muut	0,5	0,3
	3,6	2,0

Taseen liitetiedot, FAS	2007	2006
Milj. €		
20 Oma pääoma		
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoman korotus	0,0	
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.	1,1	1,1
Muiden rahastojen lisäys	2,7	
Muut rahastot 31.12.	3,9	1,1
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	33,0	32,6
Osingonjako	-15,9	-15,4
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	17,1	17,2
Tilikauden voitto	16,2	15,8
Oma pääoma yhteensä 31.12.	85,3	82,2
21 Laskelma voitonjakokelpoisista varoista		
Muut rahastot	3,9	1,1
Voitto edellisiltä tilikausilta	17,1	17,2
Tilikauden voitto	16,2	15,8
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	37,2	34,1
22 Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti		
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	44 421 920	2 197 846
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo		4,4
23 Pakolliset varaukset		
Reklamaatiokuluvaraus	0,9	1,0
	0,9	1,0

Taseen liitetiedot, FAS	2007	2006
Milj. €		
24 Pitkäaikainen vieras pääoma		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat, konserni	0,8	0,8
	0,8	0,8
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	0,8	0,8
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua		
Lainat rahoituslaitoksilta	0,8	
	0,8	
25 Lyhytaikainen vieras pääoma		
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Lainat	11,8	11,7
Ostovelat	0,4	0,4
Siirtovelat	0,5	0,1
	12,7	12,3
Velat muille		
Lainat rahoituslaitoksilta	117,1	58,3
Saadut ennakot	0,0	0,1
Ostovelat	0,7	0,6
Muut velat	0,1	0,1
Siirtovelat	1,5	1,4
	119,4	60,5
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	132,1	72,7
Vieras pääoma yhteensä	132,9	73,6
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluineen	0,5	1,1
Verot		0,0
Korot	1,3	0,0
Muut	0,2	0,4
	2,0	1,6

Taseen liitetiedot, FAS	2007	2006
Milj. €		
26 Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut		
Omasta velasta		
Pantatut osakkeet	0,3	0,3
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	0,5	0,5
	0,7	0,7
Konserniyhtiön velasta		
Pantit	2,0	1,6
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	4,5	
Takaukset	302,6	199,3
	309,2	200,9
Muiden puolesta		
Takaukset	27,9	31,5
Muut omat vastuut		
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,1	0,1
Myöhemminä tilikausina maksettavat	0,2	0,2
	0,3	0,2
Yhteensä		
Pantit	2,3	1,9
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	5,0	0,5
Takaukset	330,5	230,8
Muut vastuut	0,3	0,2
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	338,1	233,4

Tilintarkastus- kertomus

SATO Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, toimintakertomuksen, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2007. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laaditun konsernitilinpäätöksen, joka sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, rahavirtalaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista ja liitetiedot sekä Suomessa voimassa olevien määräysten mukaisesti laaditut toimintakertomuksen ja emoyhtiön tilinpäätöksen, joka sisältää emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon konsernitilinpäätöksestä sekä toimintakertomuksesta, emoyhtiön tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteutukseksi, etteivät toimintakertomus ja tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Konsernitilinpäätös

EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaan laadittu konsernitilinpäätös antaa näiden standardien ja kirjanpitolain tarkoittamalla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Emoyhtiön tilinpäätös, toimintakertomus ja hallinto

Emoyhtiön tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain ja tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Toimintakertomus on laadittu kirjanpitolain ja toimintakertomuksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Toimintakertomus on yhdenmukainen tilinpäätöksen kanssa ja antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin ja emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Konsernitilinpäätös ja emoyhtiön tilinpäätös voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 13. helmikuuta 2008

KPMG OY AB
Markku Sohlman
KHT

Tunnusluvut

Viisivuotiskatsaus	2003	2004	2005*	2006*	2007*
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Liikevaihto M€	248	362	287	284	266
Liikevoitto M€	46	60	66	67	66
prosentteina liikevaihdosta	18,7	16,6	23,1	23,5	24,9
Nettorahoituskulut M€	-28	-26	-24	-24	-32
prosentteina liikevaihdosta	-11,4	-7,2	-8,3	-8,5	-12,0
Tulos ennen satunnaisia eriä M€	18	34	43	43	34
prosentteina liikevaihdosta	7,2	9,4	14,9	15,0	12,9
Tulos ennen veroja M€	18	32	43	43	34
prosentteina liikevaihdosta	7,2	8,9	14,9	15,0	12,9
Taseen loppusumma M€	1 074	1 106	1 074	1 114	1 263
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	163	153	179	198	210
Vieras pääoma M€	910	952	895	916	1 053
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	6,6	15,8	19,1	16,6	12,4
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,2	6,6	7,0	7,0	7,2
Omavaraisuusaste-%	15,8	14,3	16,9	17,9	16,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	38	134	65	60	149
prosentteina liikevaihdosta	15,3	37,1	22,7	21,0	56,1
Henkilökunta keskimäärin	339	228	181	173	176
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake euroa	0,26	0,51	0,72	0,70	0,57
Oma pääoma/osake euroa	3,10	3,42	4,01	4,42	4,70
Osinko/osake euroa **)	0,19	0,27	0,35	0,36	0,36
Osinko M€	8,2	12,1	15,4	15,9	16,0
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	44 421 920	44 421 920	44 421 920	44 421 920	44 421 920

*) IFRS

**) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2007

Tunnuslukujen laskentakaavat

Oman pääoman tuotto %	=	(Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä – verot) x 100 Oma pääoma + vähemmistöosuus (keskimäärin tilikauden aikana)	Tulos/osake €	=	Tulos ennen satunnaisia eriä – verot +/- vähemmistöosuus Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)
Sijoitetun pääoman tuotto %	=	(Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä + korkokulut ja muut rahoituskulut) x 100 Taseen loppusumma – korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)	Oma pääoma/osake €	=	Oma pääoma Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä
Omavaraisuusaste %	=	(Oma pääoma + vähemmistöosuus) x 100 Taseen loppusumma – saadut ennakot	Osinko/osake €	=	Tilikauden jaettu osinko Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä

Hyvä hallintotapa SATO-konsernissa

SATO Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja SATO Oyj:n yhtiöjärjestykseen. Lisäksi noudatetaan Helsingin pörssin, Keskuskauppakamarin sekä Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliiton antamaa, 1.7.2004 voimaantullutta suositusta listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä. Koska SATO Oyj:n osake ei ole julkisesti noteerattu, yhtiö ei kuitenkaan noudata suosituksen kohtaa 10. Sisäpiirihallinto.

Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken.

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.

1. tilinpäätöksen ja konsernitilinpäätöksen vahvistaminen
2. taseen osoittaman voiton käyttäminen
3. vastuuvapauden myöntäminen hallituksen jäsenille ja toimitusjohtajalle
4. hallituksen jäsenten ja puheenjohtajan sekä tilintarkastajan valinta
5. 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 17 päivää ennen kokousta pääkaupungissa ilmestyvässä päivälehdessä. Lisäksi kokouskutsu julkaistaan yhtiön internet-sivuilla.

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka on merkittynä osakasluetteloon kymmenen päivää 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. Hallituksen jäsenten toimikausi päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

29.3.2007 kokoontunut varsinainen yhtiökokous valitsi hallitukseen seitsemän jäsentä. Hallitus kokoontuu yleensä 10–12 kertaa vuodessa. Vuonna 2007 hallitus kokoontui 16 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 93,2% hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen puheenjohtajaa ja jäseniä koskevat henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 105.

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 päätöksen-tekomenettelyä.

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

1. konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta
2. vuosibudjetin, toimintasuunnitelman ja niihin liittyvien investointi- ja realisointisuunnitelmien vahvistaminen ja seuranta
3. tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen sekä osavuosisikastausten käsitteleminen
4. yhtiön osinkopolitiikan vahvistaminen.

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

Hallituksen valiokunnat

Tarkastusvaliokunnan ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunnan muodostavat hallituksen valitsevat 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 päätettäväksi ja ne raportoivat toimistaan jatkuvasti hallitukselle. Työjärjestykset ovat nähtävillä konsernin internet-sivuilla www.sato.fi.

Tarkastusvaliokunta kokoontui tilikauden aikana kaksi kertaa ja nimitys- ja palkitsemisvaliokunta kolme kertaa.

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 sivulla 107.

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, Asuntosijoituksesta vastaava toimialajohtaja, Asuntorakennuttamisesta vastaava toimialajohtaja, lakiasiaintoimialajohtaja, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja. Johtoryhmän jäsenten tehtävät ja vastualueet sekä henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 107.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Palkat ja palkkiot

1. Hallitus ja tilintarkastajat

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 29.3.2007 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 36 000 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 2007 olivat yhteensä 253 250 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2007 tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa 116 507 euroa.

2. Toimitusjohtaja ja konsernin johtoryhmä

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja 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 2007 olivat 317 711 euroa, ja vuosilta 2004–2006 maksettu pitkäaikainen kannustepalkkio oli 454 974 euroa. Toimitusjohtajan sijaiselle maksetut

palkat ja muut etuudet olivat 186 792 euroa, ja vuosilta 2004–2006 maksettu pitkäaikainen kannustepalkkio oli 270 846 euroa.

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

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja kunkin omaan vastuualueeseen liittyvien 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. Samalla Habinvest Oy:n osakkeenomistajat ovat sitoutuneet pitämään omistamansa Habinvest Oy:n osakkeet omistuksessaan 31.12.2010 saakka.

Tilintarkastajat ja sisäinen tarkastus

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.–31.12.2007 toiminut KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut KTM Markku Sohlman, KHT. Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Riskienhallinta ja sisäinen tarkastus

Vastuu riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan järjestämisestä kuuluu yhtiön hallitukselle. Sisäinen tarkastus tehostaa hallituksen valvontavelvollisuuden hoitoa. Tavoitteena on varmistaa eri toimintojen tehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus, taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuus sekä toiminnan lainmukaisuus sekä varmistaa, että yhtiön varallisuus on turvattu.

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.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

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

Yhtiön osakepääoma on 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä on 44 421 920 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Suomen Arvopaperikeskus Oy.



Vasemmalta oikealle: Jouko Tuunainen, Esko Torsti, Eino Halonen, Juha Laaksonen, Jorma Kuokkanen, Raimo Lind, Asko Salminen



Juha Laaksonen

s. 1952, ekonomi
talousjohtaja, Fortum Oyj
hallituksessa vuodesta 2007
hallituksen puheenjohtaja vuodesta 2007
riippumaton 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 ja jäsen
Fortumin taidesäätiön hallituksen puheenjohtaja

Raimo Lind

s. 1953, kauppatieteiden maisteri
varatoimitusjohtaja, talous- ja rahoitusjohtaja, Wärtsilä Oyj Abp
hallituksessa vuodesta 2001
hallituksen varapuheenjohtaja vuodesta 2007
riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Wärtsilä Oyj Abp: talous- ja rahoitusjohtaja 1998–, varatoimitusjohtaja 2005–
Tamrock Oy: talousjohtaja, Huoltoliiketoiminta-alueen johtaja, Coal-liiketoiminta-alueen johtaja 1992–1998
Scantrailer Ajoneuvo-teollisuus Oy: toimitusjohtaja 1990–1991
Oy Wärtsilä Ab: talous- ja tulosvastuutehtävät 1976–1989

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:

Useiden Wärtsilä-konserniin kuuluvien yhtiöiden hallituksen jäsen

Eino Halonen

s. 1949, ekonomi, rahoitusneuvos
hallituksessa vuodesta 2006
ei riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi: toimitusjohtaja 2000–2007
Henkivakuutusyhtiö Pohjola: toimitusjohtaja 1998–1999
Merita Nordbanken: varatoimitusjohtaja, aluepankinjohtaja 1998
Merita Pankki Oy: johtaja, johtokunnan jäsen 1995–1997
Kansallis-Osake-Pankki: 1971–1995

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen: hallituksen jäsen 2000–2007
YIT Oyj: hallituksen varapuheenjohtaja
Cramo Oyj: hallituksen jäsen
Finsilva Oyj: hallituksen jäsen
OKO Osuuspankkien Keskuspankki: hallituksen jäsen
Metsäliitto Osuuskunta: hallituksen jäsen

Jorma Kuokkanen

s. 1953, varatuomari, oikeustieteen kandidaatti ja kauppatieteiden maisteri
sijoitusjohtaja, Varma
hallituksessa vuodesta 2005
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

Asko Salminen

s. 1947, insinööri, KJs, rakennusneuvos
toimitusjohtaja, Kiinteistö-Tapiola Oy
hallituksessa vuodesta 2007
SATOn osakeomistus: 20 000 kpl
ei riippumaton merkittävistä osakkeen-omistajista

Keskeinen työkokemus:

Kiinteistö-Tapiola Oy:n toimitusjohtaja 1.1.2007 alkaen
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:

Asunto-, toimila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry, hallituksen pj.
Kiinteistö- ja rakennusfoorumin neuvottelukunnan pj.
Tapiolan Alueen Kehitys Oy, hallituksen pj.

Esko Torsti

s. 1964, valtiotieteiden lisensiaatti, kansantaloustiede johtaja, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen
hallituksessa vuodesta 2006
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
World Trade Center Helsinki Oy: hallituksen jäsen
Keskuskauppakamari: kiinteistöarviointi-lautakunnan jäsen

Jouko Tuunainen

s. 1945, ekonomi, kauppaneuvos
hallituksessa vuodesta 1998
hallituksen puheenjohtaja 2000–2007
riippumaton merkittävistä osakkeenomistajista

Keskeinen työkokemus:

Kesko Oyj:ssä 35 vuotta johtotehtävissä, mm. 18 vuotta konsernin hallituksen jäsenenä. Lisäksi lukuisten muiden yhtiöiden hallituksissa, mm. rakentamisen, luottotoiminnan, logistiikan, liikennepalveluiden, elin-tarviketeollisuuden ja tietoliikennepalveluiden aloilla.

Keskeisimmät samanaikaiset luottamustehtävät:

Hallitusammattilaiset ry: hallituksen jäsen
Helsingin seudun kauppakamari: valtuuskunnan jäsen
Keskuskauppakamari: valtuuskunnan jäsen
Puolustushallinnon rakennuslaitos: johtokunnan puheenjohtaja

Johtoryhmä



Vasemmalta oikealle: Tuula Entelä, Harri Huttunen, Monica Aro, Katri Innanen, Pekka Komulainen, Erkkä Valkila



Erkka Valkila

s. 1953, insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003

Keskeinen työkokemus:

Polar-yhtymä Oy / Polar Kiinteistöt Oy: toimitusjohtaja
1999–2003, johtaja, vastuualueena kiinteistö-
liiketoiminta 1993–1998
Ferenda Oy: toimitusjohtaja 1991–1993
Kiinteistösolar Oy: toimitusjohtaja 1988–1991

Keskeiset 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 varajäsen
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

Tuula Entelä

s. 1955, ekonomi, oikeustieteen kandidaatti
toimialajohtaja, Asuntosijoitus, toimitusjohtajan sijainen
satolainen vuodesta 1981

Keskeinen työkokemus:

Polar-konserni: hallintojohtaja kiinteistö-
liiketoiminnassa 1992–1994
SATO-konserni: johtaja asuntorakennuttamisessa
1989–1992
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta SOK:
kiinteistölakimies 1987–1989
SATO-konserni: rakennuttaja-asiamies 1981–1986

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserni-yhtiön hallituksen jäsen
Sponda Oy: hallituksen jäsen
Helsingin Osuuskauppa Elanto: hallituksen
varapuheenjohtaja
Helsingin Diakonissalaitos: diakoniatöiden
johtokunnan jäsen
Asuntoliitto ry: hallituksen jäsen
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto
RAKLI ry: Sijoittaminen-toimikunnan jäsen
Habinvest Oy: hallituksen jäsen

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

Pekka Komulainen

s. 1958, diplomi-insinööri
toimialajohtaja, Asuntorakennuttaminen
satolainen vuodesta 2004

Keskeinen työkokemus:

Polar Kiinteistöt Oy: erilaiset johtotehtävät 1994–2004
Kiinteistösolar Oy:
toimitusjohtaja 1991–1994, projektipäällikkö 1989–1991

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Helsingin seudun kauppakamari ry:
Alue- ja asuntoasiain valiokunnan jäsen
Habinvest Oy: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: suora osakeomistus
97 200 kpl,
välillinen osakeomistus Habinvest Oy:n
kautta 90 000 kpl

Harri Huttunen

s. 1957, kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 2005

Keskeinen työkokemus:

Patria Oy: talousjohtaja 2001–2005
Asko/Uponor Oy: sisäisen tarkastuksen johtaja
1993–2000

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Habinvest Oy: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: välillinen osakeomistus
Habinvest Oy:n kautta 35 000 kpl

Monica Aro

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

Keskeinen työkokemus:

SATO-konserni: markkinointijohtaja 2002–2003,
johtaja kiinteistösijoitustoiminnassa 1998–2002,
rakennuttamistoiminnassa projektipäällikkö 1998,
rakennuttaja-asiamies 1990–1997

Keskeiset 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

Katri Innanen

s. 1960, varatuomari, oikeustieteen kandidaatti
lakiasiaintoimittaja
satolainen vuodesta 1998

Keskeinen työkokemus:

SATO-konserni: lakiasia- ja henkilöstöjohtaja
1999–2004, lakimies 1998–1999
Lemminkäinen Oy: lakimies 1987–1998

Keskeiset luottamustehtävät:

Usean SATOn konserniyhtiön hallituksen jäsen
Suomen Asumisoikeus Oy: hallituksen jäsen
Habinvest Oy: hallituksen jäsen

SATOn osakeomistus: suora osakeomistus 17 000 kpl,
välillinen osakeomistus Habinvest Oy:n kautta
35 000 kpl

Tietoja osakkeen- omistajille

Kutsu yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään keskiviikkona 26.3.2008 klo 14.00 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 14.3.2008 on merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoitettava siitä viimeistään keskiviikkona 19.3.2008. Ilmoittautuminen on tehtävä kirjallisesti osoitteella SATO Oyj, Tessa Kaario, PL 401, 00601 Helsinki, puhelimitse numeroon 0201 34 4002 / Tessa Kaario, telefaksilla numeroon 0201 34 4452 tai sähköpostilla osoitteeseen tessa.kaario@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 31.12.2007 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 0,36 euroa osakkeelta. Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 31.3.2008 merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan maanantaina 7.4.2008.

Taloudelliset julkaisut

Osavuosikatsausten julkaisupäivät:
tammi-maaliskuulta 29.4.2008
tammi-kesäkuulta 8.8.2008
tammi-syyskuulta 23.10.2008

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

Osakkeiden jakauma 8.2.2008

Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma	39,5 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,3 %
Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi	15,1 %
Tapiola-yhtiöt	7,4 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Tapiola	5,2 %
Wärtsilä Oyj Abp	4,5 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Fennia	3,4 %
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	2,8 %
Notalar Oy	2,0 %
Habinvest Oy	1,0 %
Muut	2,8 %

SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus tilikauden aikana on ollut 19 %.

Kertomusvuonna merkittävin muutos SATO Oyj:n osakeomistuksessa oli, kun Kesko Oyj myi helmikuussa 16,5 % SATO Oyj:n osakekannasta Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varmalle.

Yhteystiedot

Valtakunnallinen vaihde 0201 34 4000

Helsinki

SATO Oyj
Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki

Asuntojen vuokraus:
SATO-Asuntopalvelu
Elielinaukio 2 F
00100 Helsinki

Asuntojen myynti:
SATO-Asuntomyynti
Panuntie 4
PL 601, 00601 Helsinki

Jyväskylä

Gummeruksenkatu 8,
40100 Jyväskylä
3/2008 alkaen:
Väinönkatu 15,
40100 Jyväskylä

Oulu

Uusikatu 58 B 18
PL 15, 90101 Oulu

Tampere

Satakunnankatu 28
PL 5, 33211 Tampere

Turku

Brahenkatu 20
PL 669, 20101 Turku

Julkaisujen tilaaminen:
SATO Oyj
Viestintä, Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4025
Faksi 0201 34 4454
Sähköposti:
viestinta@sato.fi



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