

# TILINTARKASTUS- KERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

## *Tilinpäätöksen tilintarkastus*

### **Lausunto**

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2017. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirta-laskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti,
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisäätöiset vaatimukset.

Lausuntonamme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

### **Lausunnon perustelut**

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa *Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa*.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 kohdassa tarkoitettuja kiellettyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonamme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

### **Olennaisuus**

Tarkastuksemme laajuuteen on vaikuttanut soveltamamme olennaisuus. Olennaisuus on määritetty perustuen ammatilliseen harkintaamme ja se ohjaa tarkastustoimenpiteiden luonteen, ajoituksen ja laajuuden määrittämisessä, sekä todettujen virheellisyksien vaikutusten arvioimisessa suhteessa tilinpäätöksen kokonaisuutena. Olennaisuuden taso perustuu arvioomme sellaisten virheellisyksien suuruudesta, joilla yksin tai yhdessä voisi kohtuudella odottaa olevan vaikutusta tilinpäätöksen käyttäjien

tekemiin taloudellisiin päätöksiin. Olemme ottaneet huomioon myös sellaiset virheellisydet, jotka laadullisten seikkojen vuoksi ovat mielestämme olennaisia tilinpäätöksen käyttäjille.

#### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessa sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa. EU-asetuksen 537/2014 10 artiklan 2 c -kohdan mukaiset merkittävät olennaisen virheellisyyden riskit sisältyvät alla kuvattuihin tilintarkastuksen kannalta keskeisiin seikkoihin.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessa huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontroleja. Tähän on sisällynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

#### Sijoitusasuntojen arvostaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1 ja 13)

##### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

— SATO soveltaa omistamiensa sijoitusasuntojen arvostamiseen käyvän arvon periaatetta (IAS 40). Käypään arvoon arvostettavat sijoitusasunnot (3.564,8 milj. euroa) muodostavat 96,5 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017 ja niiden käypien arvojen muutoksella on merkittävä vaikutus konsernin tilikauden tulokseen ja omaan pääomaan.

— Sijoitusasuntojen käyvät arvot määritetään kiinteistön käyttö- ja luovutusrajoitusten mukaan joko kauppaa-arvoihin, tuottoarvoihin tai hankintamenoihin perustuen. Kauppa-arvot määritetään perustuen kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Tuottoarvot määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla netto-tuottovaatimuksilla. SATO käyttää ulkopuolista kiinteistöarvioitsijaa, joka antaa neljä kertaa vuodessa lausunnon yhtiön tekemästä sijoitusasuntojen käypien arvojen määrittämisestä.

— Arvostamisessa käytettäviin ennusteisiin liittyvästä johdon harkinnasta ja tasearvojen merkittävydestä johtuen sijoitusasuntojen arvostaminen on konsernin tilintarkastuksessa keskeinen seikka. Arvostamisessa käytettävien keskeisten oletusten määrittäminen edellyttää johdon harkintaan perustuvia päätöksiä mm. diskonttauskoron osalta.

##### Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

— Olemme arvioineet kiinteistöjen käypiä arvoja koskevissa laskelmissa käytettyjä johdon harkintaa vaativia oletuksia. Olemme myös arvioineet suurimpien käypien arvojen muutosten perusteita. Lisäksi testasimme laskelmissa käytettävien perustietojen oikeellisuuden varmistamiseksi yhtiössä käytössä olevia kontroleja.

— Olemme testanneet otoksen arvostus-laskelmien oikeellisuutta ja verranneet käytettyjä oletuksia markkina- sekä toimialakohtaisiin tietoihin.

— Olemme haastatelleet SATOn käyttämää ulkopuolista kiinteistöarvioitsijaa (AKA) arvioidaksemme konsernin arvonnäilyksessä käytettävien menetelmien asianmukaisuutta.

## Liikevaihto: vuokratuottojen tulouttaminen (Konsernitilinpäätöksen liitetieto 1)

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

- Merkittävä osa konsernin liikevaihdosta ja toiminnan rahavirroista koostuu vuokra-tuotoista. Vuokratuotot sijoitusasunnoista kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.
- Vuokratuottojen kirjauksiin liittyvien laskutustapahtumien lukumäärä on suuri. Toimialalle on tunnusomaista toistaiseksi voimassa olevien vuokrasopimusten suuri lukumäärä.

## Sijoitusasuntojen hankinnat ja realisoinnit (Konsernitilinpäätöksen liitetiedot 1, 4 ja 13)

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- SATO hankkii ja myy sijoitusasuntoja ja asuntoportfolioita vuosittain. Konsernin sijoitusasuntojen hankinnat tilikaudella 2017 olivat 29,1 milj. euroa ja kauppahinnat myydyistä sijoitusasunnoista 45,7 milj. euroa.
- Sijoitusasuntojen hankintaan ja realisointiin liittyvät sopimukset voivat olla monimutkaisia ja sisältää mm. ehdollisia vastikkeita sekä muita sopimusperusteisia oikeuksia ja velvoitteita. Edellä mainitut seikat saattavat edellyttää johdon harkintaan perustuvia ratkaisuja arvioitaessa sopimusten asianmukaista kirjanpito-käsittelyä suhteessa soveltuvaan tilinpäätössäännöstyöhön.

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet vuokratuottoihin liittyvää sisäistä valvontaa ja testanneet keskeisten vuokratuottojen laskutuksen oikeellisuutta koskevien kontrollien tehokkuutta.
- Tarkastuksen painopisteenä on ollut keskeisimpien vuokrankannon kontrollien testaa-minen konsernitilinpäätöksen liikevaihdon olemassaolon, täydellisyyden ja oikeellisuuden arvioimiseksi.

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme arvioineet konsernin sisäistä valvontaa ja testanneet sijoitusasuntojen hankintojen ja realisointien hyväksyntää ja valtuuksia koskevia sisäisiä kontrolleja.
- Olemme perehtyneet sijoitusasuntojen hankintoja ja realisointeja koskeviin sopi-muksiin sekä muihin transaktioihin liittyviin dokumentteihin. Olemme arvioineet trans-aktioiden määrittelyä, luokittelua ja kirjaamista suhteessa sovellettaviin konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin ja tilinpäätössäännöksiin.
- Lisäksi olemme arvioineet transaktioista esitettyjen konsernitilinpäätöksen liitetietojen asianmukaisuutta.

## Rahoitusjärjestelyt (Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja liitetiedot 17, 25, 26, 27 ja 30)

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Korollisten velkojen määrä on 1 931,7 milj. euroa, joka on 52,3 % konsernitaseen loppusummasta 31.12.2017.
- Konsernilla on käypään arvoon arvostettavia johdannaisinstrumentteja. Johdannaisten nimellisarvo on 820,4 milj. euroa 31.12.2017. SATO käyttää sekä korko- että valuuttajohdannaisia suojautuakseen korko- ja valuutariskeiltä. Konserni soveltaa suojauslaskentaa osaan johdannaisinstrumenteista.

### Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat Kuinka kyseisiä seikkoja käsiteltiin tilintarkastuksessa

- Olemme perehtyneet konsernin rahoituspolitiikkaan, rahoitustoimintoihin sekä lainasalkun ja rahoituskulujen kehitykseen tilikauden aikana.
- Olemme arvioineet rahoitustoimintoihin liittyvien keskeisten sisäisten kontrollien toimivuutta suhteessa emoyhtiön hallituksen hyväksymään rahoituspolitiikkaan.
- Olemme perehtyneet konsernin rahoitus-sopimuksiin ja muuhun näihin liittyvään dokumentaation. Lisäksi olemme arvioineet transaktioiden määrittelyä, luokittelua ja kirjaamista suhteessa sovellettaviin konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteisiin ja tilinpäätössäännöksiin.
- Lisäksi olemme arvioineet rahoitusjärjestelyistä ja rahoitusinstrumenteista konserni-tilinpäätöksessä esitettyjen liitetietojen asianmukaisuutta.

### Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

### Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden

riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.

— Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.

— Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

— Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntonne. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.

— Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.

— Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoidimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoidimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuviissa tapauksissa niihin liittyvistä varoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koitua yleinen etu.

## ***Muut raportointivelvoitteet***

### **Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot**

SATO Oyj on muuttunut PIE-yhteisöksi vuonna 2012 listatun velkakirjalainan liikkeeseenlaskun myötä. KPMG Oy Ab on ollut tilintarkastajana koko sen ajan, kun yhtiö on ollut PIE.

## Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömmme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömmme kyseisen päivän jälkeen. Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömmme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

## Muut lausunnot

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista. Hallituksen esitys taseen osoittaman voiton käyttämisestä (sekä muun vapaan oman pääoman jakamisesta) on osakeyhtiölain mukainen. Puollamme vastuuvapauden myöntämistä emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta.

Helsingissä 7. helmikuuta 2018

KPMG OY AB

Lasse Holopainen  
KHT