

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2018



SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus 3

Konsernitilinpäätös, IFRS 8

Konsernin tuloslaskelma, IFRS 8

Konsernitase, IFRS 9

Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS 10

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS 11

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS 12

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet 12

2. Johdon harkintaan perustuvat ratkaisut ja konsernitilinpäätöksen taustalla olevat keskeiset arviot ja oletukset 20

3. Segmenttiliitetiedot 21

4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus 21

5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut 21

6. Työsuhte-etuuksista aiheutuvat kulut 22

7. Tilintarkastajien palkkiot 22

8. Poistot ja arvonalentumiset 22

9. Tutkimus- ja kehittämismenot 22

10. Rahoitustuotot ja -kulut 22

11. Tuloverot 22

12. Osakekohtainen tulos 23

13. Sijoituskiinteistöt 23

14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet 25

15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet 26

16. Osuudet muissa yhteisöissä 26

17. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittein 27

18. Muut pitkäaikaiset sijoitukset 28

19. Pitkäaikaiset saamiset 28

20. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana 29

21. Myyntisaamiset ja muut saamiset 30

22. Rahavarat 30

23. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot 30

24. Korottomat pitkäaikaiset velat 31

25. Korolliset velat 31

26. Johdannaiset 32

27. Varaukset 32

28. Ostovelat ja muut velat 32

29. Rahoitusriskien hallinta 33

30. Muut vuokrasopimukset 36

31. Rahavirtalaskelman liitetiedot 36

32. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat 36

33. Lähipiiritapahtumat 37

34. Vieraan pääoman menot 37

35. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat 38

36. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset 38

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 50

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS 50

Emoyhtiön tase, FAS 50

Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS 51

Emoyhtiön liitetiedot, FAS 52

Tuloslaskelman liitetiedot 53

Taseen liitetiedot 54

Hallituksen voitonjakoehdotus 59

Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset 59

Tilintarkastuskertomus 60

Viisivuotiskatsaus 64

Tietoja osakkeenomistajille 66

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2018

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

Suomen talous on kehittynyt viimeiset pari vuotta suotuisasti. Tämän seurauksena työllisyys on vahvistunut, ja se on vaikuttanut myönteisesti myös julkisen talouden tasapainoon. Toimintaympäristö on kuitenkin muuttumassa haasteellisemmaksi. Talouskehityksen ennustaminen on vaikeutunut lukuisien globaalien uhkien takia. On selvää, että Suomen talouden vahvin kasvuvaihe taittuu maailmantalouden kasvun hidastuessa. Kansainvälinen valuuttarahasto IMF ennakoikin tammikuun ennusteessaan maailmantalouden kasvun vaimentuvan. Tänä vuonna kasvu on ennusteen mukaan 3,5 prosenttia ja ensi vuonna 3,6 prosenttia. Vielä viime vuoden lokakuussa IMF ennusti kasvuvauhdin yltävän molempina vuosina 3,7 prosenttiin. Ennusteessaan IMF korostaa, että kasvun ennakoituakin nopeamman hidastumisen riski on huomattava. Heikentyneen kasvuennusteen taustalla ovat maailmankauppaa hidastavat kauppakiistat sekä brexitin aiheuttama epävarmuus. Euroopan Keskuspankin joulukuussa tekemän ennusteen mukaan euroalueen BKT:n kasvu hidastuu 1,7 prosenttiin vuonna 2019.

Suomen talouskasvu jatkuu edelleen, mutta merkkejä hidastumisesta on jo nähtävissä. Vuonna 2018 yllettiin tuoreimpien tilastotietojen ja lyhyen aikavälin ennusteiden perusteella hieman alle kolmen prosentin vuosikasvuun. Kasvun ennustetaan kuitenkin hidastuvan alle kahden prosentin vuonna 2019.

Rakentaminen on edellisvuosien tapaan jatkunut vilkkaana, mutta vahvin kasvuvauhti on taittumassa. Rakennusteollisuus RT ry arvioi rakentamisen volyymin kasvaneen kertomusvuonna noin kuudella prosentilla, asuntoaloitusten määrän yltyessä

vuoden 2017 huippulukemiin 44 000. Vuodelle 2019 rakennusinvestointien kokonaisvolyyymiin ennakoidaan nollakasvu. Haettujen rakennuslupien määrä on ollut reippaassa laskussa vuonna 2018, mikä ennakoii merkittävää hidastumista asuntokohteiden aloituksissa ja sitä kautta valmistuvien asuntojen määrässä vuosina 2020–2021.

Uusia asuntoja rakennetaan erityisesti SATOn päätoimialueille suurimpiin keskuksiin. Kertomusvuoden lopulla oli KTI Kiinteistötieto Oy:n mukaan pääkaupunkiseudulla rakenteilla lähes 7 000 vuokra-asuntoa ja muissa suurissa kaupungeissa (Tampere, Turku, Oulu, Jyväskylä, Lahti ja Kuopio) yhteensä noin 2 900 vuokra-asuntoa.

Yksin ja kaksin asuvien määrä on jo koko Suomessa kolme neljänestä ruokakunnista ja Helsingissä noin 80 prosenttia. Rakenteilla olevat asunnot ovat valtaosin pieniä. Rakenteilla olevien vuokra-asuntojen keskikoko suurissa kaupungeissa on 45 ja 52 neliömetrin välillä.

Vahva talous, markkinoiden runsas likviditeetti, matalat korot ja osakkeiden korkeat arvostukset ovat viime vuosina ohjanneet runsaasti pääomia kiinteistösisijoitusmarkkinoille. Ulkomaisten sijoittajien kiinnostus Suomea kohtaan on jatkunut vahvana ja myös asuntosijoitusmarkkinat ovat kansainvälistyneet.

Vuokra-asuntojen kysyntä ylittää edelleen tarjonnan useimmissa kasvukeskuksissa tarjonnan kasvusta ja rakennuskustannusten noususta huolimatta. Vuokra-asuntotarjonnan kasvu on joillakin alueilla vähentänyt vuokrien nousupaineita, mutta vuokria on vastaavasti nostonut kiinteistöjen hoidosta ja ylläpidosta aiheutuvien kulujen kasvu.

Tilastokeskuksen mukaan vapaarahoitteisten asuntojen vuokrien vuosinousu oli pääkaupunkiseudulla noin 2,5 prosenttia ja muualla Suomessa 2,2 prosenttia. ARA-asuntojen vuokrat nousivat koko maassa 2,4 prosenttia.

Suomen väestöstä jo lähes puolet asuu kuuden suurimman kaupungin alueella. Toimivat vuokra-asuntomarkkinat edistävät työvoiman liikkuvuutta ja myös opiskelupaikan vastaanottamista.

Keskusta-asumisen suosio näkyy paitsi pienten asuntojen pulana, niin myös keskusta-alueiden perheasuntojen kysynnän kasvuna.

Helsingin yleiskaavassa on varauduttu jopa yli 200 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä. Tämä tarkoittaa olemassa olevan kaupunkirakenteen tiivistämistä sekä uusien asuinalueiden kaavoittamista etenkin julkisen liikenteen solmu-kohtiin.

Suomalaiset ovat oppineet vaatimaan asumiseen liittyviä palveluja, ja SATOn teettämän kuluttajakyselyn perusteella asuntoon tai vuokraan kuuluvilla palveluilla on merkitystä asunnon valinnassa. Vastaajista kolmannes käyttäisi enemmän kaikenlaisia asumiseen liittyviä palveluita, mikäli niitä voisi tilata keskitetysti samasta paikasta digitaalisesti. Digitalisaatio onkin yksi SATOn palvelutarjonnan kehittämisen keskeinen mahdollistaja.

Myös tilojen ja palvelujen jakaminen naapurien kesken kiinnostaa suomalaisia iästä ja sukupuolesta riippumatta. Mahdollisuutta muunnella asuntoja muuttuvien tarpeiden mukaan pidetään usein tärkeänä.

STRATEGIA

Megatrendit globalisaatio, digitalisaatio ja kestävä kehitys sekä kaupunkiympäristössä toimiminen muuttavat ihmisten arvoja ja toimintaa. Siksi näemme, että myös asumisen on muututtava. Missiomme on mullistaa asuminen, tarjota asiakkaillemme enemmän kuin seinät. Visiomme mukaan kukoistavissa kaupungeissa asuu hyvinvoivia ihmisiä.

Olemme vuokratien tarjoaja, ja luomme monipuolisia asumisen konsepteja erilaisiin tarpeisiin. Kehitämme palveluja, joista on asiakkaillemme aitoa hyötyä arjessa. Panostamme asiakaskokemukseen perinteisissä kanavissa ja erityisesti digitaalisessa maailmassa. Arjen sujumisen lisäksi huolehdimme asiakkaittemme hyvinvoinnista tukeamalla yhteisöllisyyttä, mikä parantaa sekä asumisviihtyvyyttä että asukkaiden turvallisuuden tunnetta. Kiinnitämme erityistä huomiota asumisterveyteen ja energiatehokkuuteen.

Kasvamme pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä. Rahoituksen rooli kasvuedellytysten luomisessa korostuu edelleen. Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen (nyt Moody's Baa3). Oman pääoman tuottotavoite strategijaksolla on 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuosittelemuus NPS.

SATOn osinkopolitiikan mukaan vuosittain maksettavat osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luottotusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

Hallitus hyväksyi joulukuussa 2018 uudeksi omavaraisuusastetavoitteeksi 40 prosenttia. Aiempi tavoite oli 35 prosentin omavaraisuusaste. Muut konsernin taloudelliset tavoitteet pysyvät muuttomattomina. Korkokatteen tulee tavoitteiden mukaan olla vähintään 1,8-kertainen ja reaalivakuuksista vapaan omaisuuden asteen vähintään 60 prosenttia. Pitkän tähtäimen tavoitteena on, että luototusaste ei ylitä 50 prosenttia.

LIIVEVAIHTO JA TULOS

SATOn liiketoiminta on sijoitustoimintaa, jossa tulos muodostuu vuokratuotoista (eli liikevaihdosta), myyntituloista sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksesta. Liiketoimintaan sijoitettu pääoma vuoden lopussa oli 3 536,7 (3 329,3) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan kannattavuutta arvioitaessa merkittävä mittari on sijoitetun pääoman tuotto, joka oli 7,9 (7,1) prosenttia.

Konsernin liikevaihto oli vuonna 2018 290,4 (280,1) miljoonaa euroa. Liikevaihto kasvoi vertailuvuoteen 2017 nähden 3,7 prosenttia. Kasvu perustui kasvaneeseen asuntomäärään, vuokrausasteen paranemiseen ja kasvavien kaupunkien asuntoihin keskittymiseen.

Liikevoitto oli 273,3 (230,1) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 171,4 (161,6) miljoonaa euroa. Liikevoiton paraneminen johtui liikevaihdon kasvusta, hyvästä hoito- ja korjauskustannusten hallinnasta sekä parantuneesta käyvän arvon muutoksesta. Käyvän arvon muutos oli 102,0 (68,6) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen sekä joidenkin asuin- ja liiketoimintatilojen tuottovaatimusten muutokset.

Tulos ennen veroja oli 230,8 (184,4) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 97,9 (92,4) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 3,26 (2,55) euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2018 oli 3 922,4 (3 693,1) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 1 554,5 (1 397,6) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 27,46 (24,68) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli 39,6 (37,8) prosenttia. Hallitus päivitti joulukuussa omavaraisuusastetavoitteeksi 40 prosenttia aiemman 35 prosentin sijaan. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 257,1 miljoonaa euroa ja luototusaste oli 50,5 (52,1) prosenttia.

Konsernin oman pääoman tuotto oli vuositasolla suhteutettuna 12,4 (11,0) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 7,9 (7,1) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 1 982,2 (1 931,7) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 650,1 (1 552,1) miljoonaa euroa. Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 25. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 2,1 (2,2) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä 42,5 (45,8) miljoonaa euroa. Markkinaehtoisen lainakannan keskimaturiteetti oli 4,4 (4,9) vuotta.

Tilikaudella korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli 1,0 (12,5) miljoonaa euroa.

SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta 65,7 prosenttiin kaikista lainoista.

Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 74,1 prosenttia koko taseesta.

KONSERNIRAKENNE

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 26 (36) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä. Vuoden aikana toteutettiin sulautumisia konsernirakenteen selkeyttämiseksi.

Sato Oyj:n enemmistöomistaja on Balder Finska Otas AB, jonka emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoimintaamme kuuluu vuokraus, asiakaspalvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja digitaalisilla palveluilla varmistetaan asunontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

SATolla oli kertomusvuoden lopussa noin 50 000 asiakasta. Tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asiakkaiden nettosuosittelemuus. NPS parani kertomusvuonna kahdella prosenttiyksiköllä.

Vuokratuotot nousivat 3,7 prosenttia ja olivat 290,4 (280,1) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 97,9 (96,8) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,5 (28,9) prosenttia. Vuokrausaste nousi katsauskaudella erinomaiselle tasolle ja siihen vaikuttivat erityisesti Asiakas ensin -strategian mukaiset toimenpiteet.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsauskauden lopussa 16,86 (16,69) euroa/m²/kk. Vuokrankorotukset ovat pysyneet maltillisella tasolla.

Nettovuokratuotto oli 198,5 (188,4) miljoonaa euroa.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.12.2018 yhteensä 25 893 (25 793) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 403 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 253.

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOille. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asutuskokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asutuskysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärittäisiin.

Suomen ja Pietarin sijoitusomaisuuden käypä arvo oli kertomusvuoden lopussa 3 875,1 (3 632,5) miljoonaa euroa, josta Pietarin sijoitusomaisuuden osuus oli 104,8 (118,9) miljoonaa euroa. Pietarin sijoitusomaisuuden arvon muutos johtuu pääosin ruplan arvon muutoksesta. Sijoitusomaisuuden arvon muutos, johon sisältyy katsauskauden aikana hankitut ja myydyt vuokra-asunnot, oli 242,6 (146,3) miljoonaa euroa. Investointien ja realisointien lisäksi arvonmuutokseen vaikuttivat markkinahintojen sekä joidenkin asuin- ja liiketoimintatilojen tuottovaatimusten muutokset.

Asuntojen arvosta noin 80 prosenttia on pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 13 prosenttia Tampereella ja Turussa, noin 4 prosenttia Oulussa ja Jyväskylässä sekä noin 3 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalakua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yhteensä yli 2,0 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATO:n uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Kertomusvuonna käynnistimme yhteistyössä kaupunkien kanssa uusia täydennyskaavoitushankkeita yhteensä lähes 62 000 kerrosneliömetrin verran eli noin 1 000 uutta asuntoa varten. Jo vireillä olevissa kaavakehityshankkeissa suunnitteilla on noin 272 000 kerrosneliometriä asuntorakennus-oikeutta eli noin 4 500 asunnon verran.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat kertomusvuonna yhteensä 143,5 (156,0) miljoonaa euroa. Uudisasuntojen osuus tästä oli 99,9 (100,8) miljoonaa euroa, mikä oli noin 69,6 prosenttia kaikista investoinneista. Tilikauden lopussa Suomessa oli sitovia hankintasopimuksia 107,9 (54,9) miljoonan euron arvosta.

Asuntoja realisoitiin Suomessa 98 (294) yhteisarvoltaan 12,7 (46,2) miljoonaa euroa.

Omistettujen tonttivarannon kirjanpitoarvo oli 40,9 (54,0) miljoonaa euroa. Omistukseen hankittiin uusia tontteja arvoltaan 19,9 (0) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 800 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikennedyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 403 (856) vuokra- ja 0 (57) myytävää asuntoa. Rakenteilla oli 31.12.2018 yhteensä 985 (834) vuokra- ja 131 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla olevien asuntojen raportointiperiaate muuttui vuoden 2018 alusta lähtien. Investointipäätöksen lisäksi edellytetään allekirjoitettua urakkasopimusta ja lainvoimaista rakennuslupaa. Aiemmin rakenteilla oleviin asuntoihin luettiin kaikki asunnot, joista oli tehty investointipäätös.

Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 53,6 (44,3) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli tilikauden lopussa yhteensä 534 (534) valmista asuntoa. Rakenteilla olevia asuntoja ei katsauskaudella ollut. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 93,1 (89,6) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjällä. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

VASTUULLISUUS

Vastuullisuustyötämme ohjasivat SATO:n strategia, vastuullisuuspolitiikka ja teemat, jotka olemme arvioineet olennaisiksi sidosryhmien kanssa käydyin dialogin perusteella.

Panostimme vastuullisuuteen jälleen vuonna 2018 monilla eri osa-alueilla.

Loimme kertomusvuonna toimintamallin asumisterveys- ja turvallisuusasioihin. Toimintamallissa painotettiin erityisesti nopeaa reagointia, asiakkaiden informointia sekä tiedon kulkua. Nimesimme myös asumisterveyspäällikön, joka on asiantuntija kaikissa asumisterveyteen ja -turvallisuuteen liittyvissä asioissa.

Vuonna 2018 moninkertaistimme myös muovipakkausten keräyspisteiden määrän, ja toimimme lähes 5 000 pääkaupunkiseudun asiakkaamme ulottuville.

Nostimme myös energiatehokkuusinvestoinnit ja elinkaarihallinnan kehitystyön fokusalueiksi ja vakiinnutimme peruskorjauskohteidemme kodinkoneiden kierrätysmallin.

Kertomusvuonna teimme yhteistyötä Vailla vakainasta asuntoa ry:n ja Kuntoutussäätiön kanssa Kämppeä ja duuni -hankkeessa, jonka tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivijalkaa, koti ja työ. SATO:n asunnoissa asui vuoden lopussa yhdeksän hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Menestyimme kiinteistöalan kansainvälisessä vastuullisuusarvioinnissa GRESBissä (Global Real Estate Sustainability Benchmark) saavuttaen neljä tähteä viidestä. SATO:n pitkäjänteinen työ vastuullisuuden eteen näkyi kehityksenä lähes kaikilla osa-alueilla. Omassa vertailuryhmässään SATO:n tulos muihin eurooppalaisiin asutusjohtajiin verrattuna nousi yli keskiarvon.

Kertomusvuonna kehitimme myös vastuullisuuden johtamista ja raportointia sekä päivitimme olennaisuusanalyysimme. SATO raportoi vastuullisuudesta vuosittain Global Reporting Initiative (GRI) raportointiohjeistuksen mukaisesti ja raportissa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmentunut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG Oy Ab. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATO:n liiketapaohje ja vastuullisuuspolitiikka ovat luettavissa internet-sivuilla sato.fi.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Vähennämme ympäristökuormitusta huoltamalla ja korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti elinkaariperiaatteen mukaan sekä rakennuttamalla asuntoja valmiiseen kaupunkiympäristöön ja hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta energiatehokkuuslukua 90. SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku 81.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2014 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Kertomusvuonna jatkoimme merkittäviä investointeja SATO-kotien energiatehokkuuteen ja vedensäätöön sekä kannustimme asukkaitamme säästämään energiaa ja vettä.

Kertomusvuonna sääkorjattu lämmön ominaiskulutus laski 2,6 prosenttia, sähkön ominaiskulutus nousi 0,5 ja veden ominaiskulutus laski 0,7 prosenttia vuoteen 2017 verrattuna. SATO:n asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 2,8 prosenttia vuoteen 2017 nähden ja olivat 33,2 (34,8) hiili-dioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliometriä kohden. Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan.

Kertomusvuonna teimme lisäksi kierrättämisestä helpompaa järjestämällä kierrätyskonttikiertueita, lisäämällä muovinkeräyspisteitä ja suunnittelemalla lajitteluluon innostavat ja opastavat jätteenä.

Vakiinnutimme myös vuonna 2017 alkaneen yhteistyön Pääkaupunkiseudun Kierrätyskeskuksen kanssa. Vuoden 2018 aikana noin 200 peruskorjattujen talojemme toimivaa kodinkonetta löysi uuden kodin yhteistyön kautta.

Konsernin ympäristöohjelma on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla sato.fi.

KEHITYSTOIMINTA

SATOn kehitystoimintaa fokuoitiin kertomusvuonna vahvasti digitaaliseen kehitykseen. Vuoden kohokohta oli OmaSATO-palvelun lanseeraus. Asumisen palvelut tuotiin digitaalisesti asukkaidemme ulottuville ajasta ja paikasta riippumatta. OmaSATOn kehityksessä merkittävää oli myös se, että asiakkaamme olivat tiiviisti mukana suunnittelemassa, testaamassa ja jatkokehittämässä palvelua. Työpajoihin osallistui kertomusvuonna yli 250 asukasta. OmaSATO sai asukkailta innostuneen vastaanoton ja sillä oli vuoden lopussa 8 190 rekisteröitynyttä käyttäjää. Syksyllä toteutetussa kyselyssä yli 75 % kyselyyn vastanneista OmaSATOn käyttäjistä piti palvelun sisältöä joko hyvänä tai erinomaisena.

Digitaalisen kehityksen lisäksi kehitystyötä vietiin vahvasti eteenpäin myös toisen strategisen ohjelmamme, Asiakas ensin, alla. Kehitimme erityisesti asumisterveyteen liittyviä toimintamalleja, kumppaniohjauksemme tapoja, asiakaspalveluamme, sekä yhteisöllisyyden ja asiakasviestinnän konsepteja.

Kolmas strateginen ohjelmamme, monipuoliset asumisen ratkaisut, keskittyi vuonna 2017 valmistuneen ensimmäisen StudioKodin yhteisöllisyysoppian jalostamiseen.

Lisäksi kehitystoiminta kohdistui mm. strategiakehitykseen ja IT-järjestelmien kehittämiseen. Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 1,7 (1,9) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,6 prosenttia liikevaihdosta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Katsauskauden jälkeisiä olennaisia tapahtumia ei ole.

RISKIENHALLINTA

Riskien hallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan.

SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin ja siten varmistamaan asuntojen vuokrattavuuden ja arvon kehityksen.

Viranomaissääntelyn ja lainsäädännön muutoksilla ja niihin liittyvällä epävarmuudella voi olla olennainen vaikutus investointiympäristön luotettavuuteen ja siten SATOn liiketoimintaan. SATO seuraa ja ennakoii näitä sekä tuo esiin haitalliseksi katsomansa sääntelyn vaikutuksia.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenerahoitus- ja korkoriski.

Maksuvalmius- ja jälleenerahoitusriskiä hallitsemme hajuttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittia, 400 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisien velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuuttariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatio-riskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investoinneista Venäjällä.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin internetsivulta www.sato.fi.

VIREILLÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

SATolla ei ole vireillä sellaisia viranomaismenettelyitä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyitä, joilla olisi merkittävä vaikutus yhtiön taloudelliseen

tilanteeseen tai kannattavuuteen eikä SATO ole tietoinen tällaisten menettelyjen uhkasta.

OSAKKEET

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2018 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

SATO Oyj:n omistuksessa on 160 000 kappaletta omia osakkeita. Osakemäärä vastaa 0,3 prosenttia kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä.

Hallituksella ei ole 31.12.2018 ollut valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai liikkeelle laskemiseen.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2018.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2018 lopussa 218 (212) henkilöä. Vakituksessa työsuhhteessa oli 203 (201) ja määräaikaaisessa työsuhhteessa 15 (11) henkilöä. Satolaiset osallistuivat keskimäärin 4,8 koulutuspäivään vuonna 2018. Työtyytyväisyys oli SATOssa edellisvuosien tapaan korkea, ja arviot esimiestyöstä olivat kehittyneet erityisen positiivisesti. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 215 (206) henkilöä. Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2018 yhteensä 17,2 (16,1) miljoonaa euroa.

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään

lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi suurin osakkeenomistaja, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Rakennusliitolle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Hans Spikker), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Hanna Hiidenpalo) ja Rakennusliitto (Matti Harjuniemi).

HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJAT

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 23.3.2018 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2018 puheenjohtaja Erik Selin ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Marcus Hansson, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannes (Hans) Spikker sekä Timo Stenius.

Vuonna 2018 hallitus kokoontui yhdeksän kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

Toimitusjohtajana on toiminut diplomi-insinööri Saku Sipola.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Eero Lumme, KHT. Tilintarkastajan

toimikausi on tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

JOHTORYHMÄN JÄSENET

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2018 toimitusjohtaja Saku Sipola, Antti Aarnio (liiketoimintajohtaja, investoinnit), Monica Aro (kehitysjohtaja), Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja) ja Markku Honkasalo (talousjohtaja).

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kaupungistumiskehitys, asuntopoliittiset linjaukset, kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotasot.

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2019 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

Jatkuva kaupungistuminen luo hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle SATOn päätoimialueilla Suomessa. Nettomuuton osuuden väestönlisäyksestä on ennustettu olevan suurinta SATOn toiminta-alueilla. Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän muuta maata positiivisemmin.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan hintojen ja vuokrien nousu jatkuu, omistusasuntojen kysyntä asuntomarkkinoilla kasvaa ja asuntokaupan vilkastuminen vähentää hieman paineita vuokramarkkinoilla.

Ennätysvilkkaan asuntorakentamisen odotetaan vähenevän tulevina vuosina.

Suomen Pankin ennusteen mukaan maailmantalouden kasvu hidastuu. Kevyt rahapolitiikka tukee euroalueen suotuisaa kehitystä, vaikkakin kasvunäkymiä varjostavat Iso-Britannian EU-vetäytymisneuvotteluihin liittyvä epävarmuus, muut mahdolliset talouden kasvua vaimentavat poliittiset tapahtumat sekä eräiden euromaiden pankkisektorin tilasta ja julkisen talouden näkymistä aiheutuva huoli. Maailmantalouden näkymiä varjostavat vakavat uhat, kuten protektionismin lisääntyminen ja geopolitiittiset jännitteet. Riskejä heikompaan kehitykseen lisäävät myös mahdolliset varallisuushintojen globaalit korjausliikkeet sekä uudistustahdin hiipuminen niin Kiinassa kuin euroalueella samalla kun velkaantuneisuus pysyy suurena.

Yhdenmukaistaakseen toimintamalliaan enemmistöomistajansa kanssa, SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2019 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2018 olivat 302 887 045,77 euroa, josta tilikauden voitto oli 49 670 104,13 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2018 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

Osinkopolitiikan mukaan vuosittaiset osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2018 0,50 euroa/osake (0,50 euroa/osake vuodelta 2017), ja että voittovaroihin siirretään 21 358 570,63 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto	3	290,4	280,1
Kiinteistöjen ylläpitokulut		-91,9	-91,8
Nettotuotot		198,5	188,4
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4, 13	3,8	7,5
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	13	102,0	68,6
Myyntin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-33,5	-35,2
Liiketoiminnan muut tuotot	5	3,8	2,8
Liiketoiminnan muut kulut	5	-1,2	-1,9
Liikevoitto		273,3	230,1
Rahoitustuotot	10	0,9	0,7
Rahoituskulut	10	-43,5	-46,5
		-42,5	-45,8
Voitto ennen veroja		230,8	184,4
Tuloverot	11	-46,5	-39,8
Tilikauden voitto		184,3	144,6
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		184,3	144,7
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1
Tilikauden voitto		184,3	144,6
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	12		
Laimentamaton (euroa)		3,26	2,55
Laimennettu (euroa)		3,26	2,55
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €		1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Muut laajan tuloksen erät			
Etuus pohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät		0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi		0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		0,0	0,0
Rahavirran suojaus	26	1,2	15,6
Muuntoerot		-0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		-0,2	-3,1
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		0,9	12,4
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		0,9	12,4
Tilikauden laaja tulos yhteensä		185,2	157,0
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		185,2	157,0
Määräysvallattomille omistajille		0,0	-0,1
		185,2	157,0

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	13	3 875,1	3 632,5
Aineelliset hyödykkeet	14	2,4	2,2
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	2,6	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	16	0,0	0,0
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	17, 18	1,9	1,7
Saamiset	19, 26	8,5	11,3
Laskennalliset verosaamiset	20	12,9	13,2
Yhteensä		3 903,4	3 662,6
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	21	11,9	13,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,7	2,4
Rahavarat	17, 22	5,4	14,2
Yhteensä		19,0	30,5
VARAT YHTEENSÄ		3 922,4	3 693,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-24,4	-25,4
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		114,8	114,8
Kertyneet voittovarot		1 416,1	1 260,2
Yhteensä	23	1 554,6	1 397,7
Määräysvallattomien omistajien osuus		-0,1	-0,1
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		1 554,5	1 397,6

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	20	273,2	252,1
Varaukset	27	2,0	2,7
Johdannaisvelat	17, 26	39,7	39,4
Korottomat velat	24	1,3	0,0
Korolliset velat	17, 25	1 635,0	1 621,8
Yhteensä		1 951,3	1 915,9
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	28	64,4	59,4
Varaukset	27	2,7	3,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,3	6,8
Korolliset velat	17, 25	347,2	309,9
Yhteensä		416,6	379,6
VELAT YHTEENSÄ		2 367,9	2 295,5
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		3 922,4	3 693,1

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		184,3	144,6
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	31	-102,1	-66,2
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-3,9	0,3
Muut oikaisut		0,0	0,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	43,5	46,5
Korkotuotot	10	-0,9	-0,6
Osinkotuotot		0,0	-0,1
Verot	11	46,5	39,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		167,4	164,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		0,9	2,5
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		5,7	-13,6
Maksetut korot		-45,2	-46,2
Saadut korot		1,0	0,6
Maksetut verot		-29,2	-25,8
Liiketoiminnan nettorahavirta		100,6	82,1
Investointien rahavirrat			
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		1,6	0,0
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-153,2	-156,5
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-2,4	-1,4
Lainasaamisten takaisinmaksut		2,3	2,1
Myönnetyt lainat		0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi		20,5	77,5
Investointien nettorahavirta		-131,2	-78,3

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		42,0	31,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		257,1	273,5
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-249,0	-312,3
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	23	-28,3	0,0
Rahoituksen nettorahavirta		21,9	-7,8
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa		14,2	18,3
Kurssierot		0,0	-0,2
Yritysjärjestelyiden rahavarat		0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa		5,4	14,2

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot				
Oma pääoma 1.1.2017	4,4	-37,9	43,7	114,8	1 115,6	1 240,7	0,0	1 240,7	
Laaja tulos:									
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0	
Rahavirran suojaus	-	12,5	-	-	-	12,5	-	12,5	
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1	
Tilikauden tulos	-	-	-	-	144,7	144,7	-0,1	144,6	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	12,5	0,0	0,0	144,6	157,0	-0,1	157,0	
Liiketoimet omistajien kanssa:									
Osingonjako	-	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	0,0	0,0	-	0,0	
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	12,5	0,0	0,0	144,6	157,0	-0,1	157,0	
Oma pääoma 31.12.2017	4,4	-25,4	43,7	114,8	1 260,2	1 397,7	-0,1	1 397,6	

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus						Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot				
Oma pääoma 1.1.2018	4,4	-25,4	43,7	114,8	1 260,2	1 397,7	-0,1	1 397,6	
Laaja tulos:									
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	-	-	-	-	-	0,0	-	0,0	
Rahavirran suojaus	-	1,0	-	-	-	1,0	-	1,0	
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1	
Tilikauden tulos	-	-	-	-	184,3	184,3	0,0	184,3	
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	1,0	0,0	0,0	184,2	185,2	0,0	185,2	
Liiketoimet omistajien kanssa:									
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3	
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,3	-28,3	0,0	-28,3	
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0	
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	1,0	0,0	0,0	155,9	156,9	0,0	156,8	
Oma pääoma 31.12.2018	4,4	-24,4	43,7	114,8	1 416,1	1 554,6	-0,1	1 554,5	

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

I. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni").

Hallitus on hyväksynyt vuoden 2018 konsernitilinpäätöksen 26.2.2019. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta sekä internet-osoitteesta www.sato.fi.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asutussijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

SATOn asutussijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinotto- ja lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaikat rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määrittämistä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia

ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2018 voimassa olevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölaainsäädännön mukaiset.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina. Tilinpäätöksessä esitetyt luvut on pyöristetty tarkoista arvoista, joten yksittäisten esitettyjen lukujen yhteenlaskettu summa voi poiketa esitetystä summaluvusta.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja oletuksien tekemistä, joihin sisältyy epävarmuutta, ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Liitetiedossa 2 esitetään tietoa niistä keskeisimmistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa ja oletuksissa voivat aiheuttaa merkittävimpiä vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

Uudet laskentastandardit ja muutokset laadintaperiaatteissa

Konserni on ottanut tilikauden 2018 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja kappaleessa "Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit" kuvatulla tavalla.

Konserni on 31.12.2018 muuttanut laadintaperiaatettaan koskien laskennallisten verojen kirjaamista

käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä, kappaleessa "Muutokset laadintaperiaatteissa" kuvatulla tavalla.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, jotka ovat emoyhtiön määräysvallassa. Määräysvalta katsotaan syntyneen, kun sijoittaja olemalla osallisena sijoituskohteessa altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettujen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohdetta koskevaa valtaansa.

Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-alueiden ja rakennusten käypiin arvoihin, kun kyse on kiinteistöomaisuuden hankinnasta.

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, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Yhteisessä toiminnossa SATOlla on järjestelyn varoja koskevia oikeuksia ja sen velkoja koskevia veloitteita. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11

Yhteisjärjestelyt -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista. Yhteisyritykset, joissa konsernilla on järjestelyssä toisen osapuolen kanssa yhteinen määräysvalta ja jotka antavat konsernille oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOn konsernitilinpäätöksessä asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun 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 osaomistuskohteiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset perustuvat niiden taloudellisen toimintaympäristön valuuttaan, joissa konserniyhtiöt toimivat. Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on SATO Oyj:n toimintavaluutta.

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan toimintavaluutan määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi

käyttäen tilinpäätöspäivän kurssseja. Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään tuottojen ja kulujen oikaisuerinä. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuerinä. Rahoituksen kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Muiden tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Konsernitiilinpäätöksessä ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi käyttäen tilikauden keskikurssia. Kaikki tase-erät tilikauden tuloista lukuun ottamatta muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän valuuttakurssseja.

Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten hankintamenojen eliminoinnista sekä näiden tytäryhtiöiden hankinnan jälkeen kerryttämistä voitoista ja tappioista aiheutuvat muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan kyseisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin käyttöön tai toiminnoille varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. Osuomistusasuntoja käsitellään konsernissa strukturoituina yhteisinä konsernin yhdistelyperiaatteiden mukaisesti, eikä niitä siis luokitella sijoituskiinteistöiksi IAS 40 -standardin mukaisesti.

Hankintahetkellä sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisesti. Voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Sijoituskiinteistön käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavankaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

Osaan SATOn omistamia asuntoja kohdistuu lainasäädännöllisiä 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, asukavalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaisia rajoituksia.

Rakenteilla olevat kohteet, aravalainalla tai vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain (1980/867) mukaisella 20-vuotisella korkotukilainalla ("lyhyt korkotuki") rahoitetut kohteet kirjataan alkuperäiseen transaktiomenot sisältävään hankintamenoon kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

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

Sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- kauppa-arvoon asuinkehteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä, ja pääosassa muista kuin asuinkehteistä;
- tuottoarvoon asuinkehteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle, sekä osassa muista kuin asuinkehteistä; ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenoon arava-, lyhyen korkotuen ja rakenteilla olevissa kehteissa sekä rakentamattomissa tonteissa ja kehityshankkeissa, joiden toteutuminen on epävarmaa.

Kauppa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettynä alkuperäiseen hankintamenoon. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapois- toin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana, jotka ovat seuraavat:

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

Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika ja jäännös- arvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätös- päivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset

tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa. Aineellisten käyttö- omaisuushyödykkeiden myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain, jos hyödyke on yksilöitävässä, sen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintameno poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä atk-ohjelmistoja, jotka poistetaan tasapois- toin 3–6 vuodessa.

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineet- tomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko viit- teitä arvonalentumisesta. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumis- tappio kirjataan tuloslaskelmaan.

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

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat luokitellaan IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat (FVTPL) rahoitusvarat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat (FVTOCI) rahoitusvarat sekä jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja perustuu instrumentin sopimuksellisiin ehtoihin sekä konsernin liiketoimintamalliin kyseisen tyyppisille rahoitusinstrumenteille.

Rahoitusvelat luokitellaan IFRS 9:n mukaan jaksotettuun hankintamenuon arvostettuihin rahoitusvelkoihin sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin (FVTPL) rahoitusvelkoihin. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä tarkoituksensa perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IFRS 9 -standardissa määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia, ja ne esitetään taseessa muissa pitkä-

aikaisissa sijoituksissa. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän kurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan hankintamenuon. Realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan pois arvomuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostettavat rahoitusvarat

Jaksotettuun hankintamenuon kirjattavat rahoitusvarat sisältävät pääosin lainasaamisia, myyntisaamisia sekä rahavaroja, joista saatavat rahavirrat muodostuvat pääomasta ja mahdollisesta korosta ja joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Ne sisältyvät taseeseen luonteensa mukaisesti pitkäaikaisiin saamisiin, myyntisaamisiin ja muihin saamisiin tai rahoihin ja pankkisaamisiin.

Lainasaamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon transaktiokuluilla lisätynä ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikaiset myyntisaamiset arvostetaan alun perin transaktiointaan. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen IFRS 9:n mukaista yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti.

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä likvidit sijoitukset, joiden juoksu-aika hankintahetkel-

lä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin, mikäli luottoa on käytössä. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat

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

Johdannaisopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaisopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jokaisena raportointiajankohtana. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korkeusoptioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja.

Konserni käsittelee johdannaisopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena

tai johdannaisopimuksina, jotka eivät täytä IFRS 9:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin. Arvomuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti sillä kaudella, jolla ne syntyvät.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, ja on todennäköistä, että velvoitteen täyttäminen edellyttää taloudellista suoritusta tai aiheuttaa taloudellisen menetyksen, ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Konserni kirjaa ulkopuolisille myydyistä uudisasunnoista rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen. 10-vuotisvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvараusta, kun projektia tulotetaan tuloslaskelmaan. Takuuvараuksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta sekä projektikohtaisiin riskeihin.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

SATO käsittelee sellaiset tuottoerät, jotka eivät kuulu jonkin muun standardin soveltamisalaan, IFRS 15

Myyntituotot asiakkasopimuksista -standardin mukaisesti. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. SATO arvioi myyntisopimukseen sisältyvät suoriteveloitteet, minkä jälkeen myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä

Konsernin sijoituskiinteistöjen myynti muodostuu tavallisesti yhdestä suoriteveloitteesta, jonka tuotto tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen määräysvallan siirtyessä ostajalle. SATO arvioi tapauskohtaisesti, sisältyykö sopimukseen muita suoriteveloitteita, kuten olennaista rahoituskomponenttia, sekä määrittää niistä odotettavissa olevan tuoton. Tuotot mahdollisista muista suoriteveloitteista tuloutetaan ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana, niiden luonteesta riippuen.

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan yhtenä ajanhetkenä silloin, kun määräysvalta myytyyn kohteeseen siirtyy ostajalle. Myytävän asunnon katsotaan muodostavan tällöin yhden suoriteveloitteen. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta määräysvallan katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Tuotot palveluista

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä kirjataan tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa ja esitetään

tuloslaskelmassa liikevaihtona. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingsopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti alkamishetkellään joko rahoitusleasingsopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi.

Vuokrasopimus luokitellaan rahoitusleasingsopimukseksi, mikäli omistamiseen liittyvät riskit ja edut ovat olennaisilta osin siirtyneet SATOlle, jolloin se kirjataan vuokrauden alkaessa taseeseen varoiksi ja veloiksi hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Vuokrattu hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoajana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimus luokitellaan muuksi vuokrasopimukseksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat jaksotetaan kuluksi tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa.

Vieraan pääoman menot

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

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

Julkiset avustukset

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 *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardin mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Muut suorat julkiset avustukset, esimerkiksi investointiavustukset, kirjataan avustuksen kohteena olevien hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeen alkuperäistä hankintamenoa.

Eläkejärjestelyt

SATOn voimassa olevat eläkejärjestelyt on luokiteltu maksupohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy. Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista veloitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suorittamaan 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 verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa. Suurimmat väliaikaiset erot SATOssa syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon laajan tuloksen erien kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Nettotuotot

Nettotuotot on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut.

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun nettotuottoihin lisätään sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, ja kun siitä vähennetään myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut, sijoituskiinteistöjen luovutustappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Lisäksi siihen lisätään tai siitä vähennetään sijoituskiinteistöjen realisoitumaton käyvän arvon muutos. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

SATO on noudattanut vuoden 2018 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista

Konserni otti vuonna 2018 käyttöön IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* -standardin (huhtikuun 2016 muutoksilla täydennettynä), joka tuli voimaan tilikausilla, jotka alkavat 1. tammikuuta 2018 tai sen jälkeen. Uusi standardi korvasi aiemmat IAS 18 - ja IAS 11 -standardit ja niihin liittyvät tulkinnat. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. Myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

Konserni otti IFRS 15 -standardin käyttöön täysin takautuvaa menettelyä soveltaen käyttämättä käytännön apukeinoja, jotka koskevat kokonaan toteutettuja sopimuksia, jotka alkavat ja päättyvät samalla tilikaudella tai joissa on muuttuva vastike, tai sopimuksia, joita on muutettu ennen aikaisimman esitettävän kauden alkua. Konserni on käyttänyt käytännön apukeinoja, joka sallii olla esittämättä kaikilta esitettäviltä soveltamisen aloittamisajankohdasta eli 1. tammikuuta 2018 edeltäviltä raportointikausilta jäljellä oleville suoritevelvoitteille kohdistettua transaktiohintaa tai selitystä siitä, milloin se odottaa tulouttavansa kyseisen määrän.

Konsernin laatimisperiaatteet olennaisten IFRS 15:n soveltamisalaan kuuluvien tuottoerien osalta on kuvattu yksityiskohtaisesti yllä kohdassa "Tuloutusperiaatteet". IFRS 15:n käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta SATOn taseeseen tai taloudelliseen tulokseen muutoin kuin konsernin myyntitapahtumista annettavien lisääntyneiden liitetietojen muodossa.

IFRS 9 Rahoitusinstrumentit

Vuonna 2018 konserni otti käyttöön IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin (heinäkuun 2014 muutoksilla)

sekä siitä seuranneet muutokset muihin IFRS-standardeihin, jotka kaikki tulivat voimaan 1. tammikuuta 2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla. IFRS 9:n siirtymäsäännökset sallivat yhtiöiden olla soveltamatta standardia takautuvasti. Konserni on kuitenkin päättänyt soveltaa standardia takautuvasti rahoitusinstrumenttien luokittelun ja arvostamisen osalta.

Tämän lisäksi konserni otti käyttöön IFRS 9:n voimaantulosta seuranneet muutokset IFRS 7 *Rahoitusinstrumentit: Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardiin. Näitä muutoksia sovelletaan vuodelta 2018 sekä vertailukaudelta esitettäviin liitetietoihin.

IFRS 9 toi uusia vaatimuksia:

- 1) rahoitusvarojen ja -velkojen luokitteluun ja arvostamiseen,
- 2) rahoitusvarojen arvonalentumisiin ja
- 3) yleiseen suojauslaskentaan.

Näiden muutosten yksityiskohtainen kuvaus sekä niiden vaikutus konsernin konsernitiilinpäätökseen on esitetty alla.

Konserni on soveltanut IFRS 9 -standardia sen sisältämien siirtymäsäännösten mukaisesti.

(a) Rahoitusvarojen luokittelu ja arvostaminen

Soveltamisen aloittamisajankohta (eli päivä, jolloin konserni arvioi sen olemassa olevia rahoitusvaroja ja -velkoja IFRS 9:n vaatimusten mukaisesti) on 1. tammikuuta 2018. Tästä seuraa, että konserni on soveltanut IFRS 9:n vaatimuksia niihin instrumentteihin, jotka edelleen kirjataan 1. tammikuuta 2018 ja ei ole soveltanut vaatimuksia niihin instrumentteihin, jotka on jo kirjattu pois taseesta 1. tammikuuta 2018. Tuona päivänä edelleen kirjattavista instrumenteista vertailutietoina annettavat arvot on tarpeen mukaan oikaistu.

Kaikki kirjatut rahoitusvarat, jotka kuuluvat IFRS 9:n soveltamisalaan, on arvostettava alkuperäisen kirjaamisen jälkeen joko jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon perustuen yhtiön liiketoimintamalliin rahoitusvarojen hallinnoimisessa sekä rahoitusvarojen sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteisiin.

Alla kohdassa (e) sekä liitetiedossa 17 on lisätietoa IFRS 9:n käyttöönoton yhteydessä tehdyistä luokitelumuutoksista konsernin rahoitusvaroissa.

(b) Rahoitusvarojen arvonalentuminen

Rahoitusvarojen arvonalentumisen osalta IFRS 9 edellyttää odotettavissa oleviin luottotappioihin perustuvan mallin käyttämistä IAS 39:n syntyneisiin luottotappioihin perustuvan mallin sijaan. Odotettavissa olevien luottotappioiden malli edellyttää, että konserni jokaisena raportointipäivänä ottaa huomioon odotettavissa olevat luottotappiot ja muutokset näissä odotettavissa olevissa luottotappioissa luottoriskissä alkuperäisen kirjaamisen jälkeen tapahtuneiden muutosten huomioimiseksi. Toisin sanoen ei ole enää välttämätöntä, että luottoriskiin vaikuttava tapahtuma on tapahtunut ennen luottotappion kirjaamista.

IFRS 9 edellyttää konsernilta tappiota koskevan vähennyserän kirjaamista odotettavissa olevista luottotappioista, jotka johtuvat:

- 1) Velkasijoituksista, jotka arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen jälkeen jaksotettuun hankintamenuun tai käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta (FVTOCI);
- 2) Vuokrasaamisista;
- 3) Myyntisaamisista ja sopimukseen perustuvista omaisuuseristä; sekä

4) Takauksopimuksista, joihin sovelletaan IFRS 9:n arvonalentumisen vaatimuksia.

IFRS 9 edellyttää konsernia arvostamaan rahoitusinstrumenttiin liittyvän tappiota koskevan vähennyserän määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita (ECL), jos kyseiseen rahoitusinstrumenttiin liittyvä luottoriski on kasvanut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen tai jos rahoitusinstrumentti on ostettu tai alun perin myönnetty luottoriskin johdosta arvoltaan alentunut rahoitusvaroihin kuuluva erä. Jos rahoitusinstrumentin luottoriski ei kuitenkaan ole kasvanut merkittävästi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen (paitsi ostettujen tai alun perin myönnettyjen luottoriskin johdosta arvoltaan alentuneiden rahoitusvaroihin kuuluvien erien kohdalla), konsernin tulee arvostaa tähän rahoitusinstrumenttiin liittyvä tappiota koskeva vähennyserä määrään, joka vastaa 12 kuukaudelta odotettavissa olevia luottotappioita. IFRS 9 edellyttää myös tietyissä olosuhteissa myyntisaamisten, sopimukseen perustuvien omaisuuserien ja vuokrasaamisten kohdalla yksinkertaistetun menettelyn käyttöä tappiota koskevan vähennyserän arvostuksessa arvostamalla se määrään, joka vastaa koko voimassaoloajalta odotettavissa olevia luottotappioita. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen edellä mainittua yksinkertaistettua menettelyä.

IFRS 9:n voimaantulon johdosta konserni on muuttanut luottotappiovarausten kirjauskäytäntöä. Katso kohdista (e) ja (f) alla lisää taloudellisia yksityiskohtia näistä oikaisuista.

Koska konserni on valinnut vertailutietojen oikaismisen, johto on verrannut IFRS 9:n soveltamisen aloittamisajankohtana (eli 1. tammikuuta 2018) edelleen kirjattavien rahoitusinstrumenttien luottoriskiä

niiden alkuperäisenä kirjaamispäivänä niiden luottoriskiin 1. tammikuuta 2017 sen arvioimiseksi, onko luottoriski kasvanut merkittävästi näiden rahoitusinstrumenttien alkuperäisen kirjaamisen jälkeen. Konsernin arvion mukaan tällaisten rahoitusvarojen luottoriskissä ei ole tapahtunut olennaista muutosta alkuperäisen kirjaamisen jälkeen.

IFRS 7 -standardiin IFRS 9:n seurauksena tehtyjen muutosten seurauksena myös konsernitilinpäätöksessä esitettävät liitetiedot konsernin alitumisesta luottoriskille ovat entistä kattavammat.

(c) Rahoitusvelkojen luokittelu ja arvostaminen

IFRS 9 toi merkittävän muutoksen rahoitusvelkojen luokitteluun ja arvostamiseen liittyen käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostettavan rahoitusvelan käyvän arvon muutosten kirjanpitoikäisyyteen silloin, kun nämä muutokset liittyvät muutoksiin liikeeseenlaskijan luottoriskissä. IFRS 9:n käyttöönotto ei kuitenkaan vaikuttanut konsernin rahoitusvelkojen luokitteluun ja arvostamiseen.

(d) Yleinen suojauslaskenta

Uudet yleistä suojauslaskentaa koskevat vaatimukset säilyttävät kolme suojauslaskentamenehtelmää. Suojauslaskennan piiriin hyväksyttävien liiketoimien tyyppeihin on kuitenkin tuotu lisää joustavuutta erityisesti laajentamalla suojausinstrumenttien ehdot täyttävien instrumenttien valikoimaa ja suojauslaskennan piiriin hyväksyttävien rahoituseriin kuuluttamien erien riskikomponenttien valikoimaa. Tämän lisäksi tehokkuustesti on korvattu "taloudellisen suhteen" periaatteella. Suojauksen tehokkuuden takautuvaa arviointia ei myöskään enää vaadita. Vaatimuksia yhtiön riskienhallintatoimenpiteistä annettavista liitetiedoista on myös laajennettu.

IFRS 9:n suojauslaskentaa koskevien siirtymäsääntöjen mukaisesti SATO on ottanut käyttöön IFRS 9:n suojauslaskentavaatimukset soveltamisen aloittamisajankohdasta 1. tammikuuta 2018 eteenpäin. Konsernilla 1. tammikuuta 2018 voimassa olleet ehdot täyttävät suojaussuhteet täyttävät myös IFRS 9:n suojauslaskennan vaatimukset ja käsiteltiin näin ollen jatkuvina suojaussuhteina. Mitään suojaussuhteita ei näin ollen jouduttu uudelleen tasapainottamaan 1. tammikuuta 2018. Koska suojausinstrumenttien ja niitä vastaavien suojauskohteiden keskeiset ehdot täsmäävät toisiinsa, kaikki suojaussuhteet jatkuvat tehokkaina IFRS 9:n tehokkuuden arvioimisen vaatimusten puitteissa. Konserni ei myöskään ole määrittellyt IFRS 9:n alla yhtään sellaista suojausuhdetta, joka ei olisi täyttänyt IAS 39:n suojauslaskennan piiriin hyväksymisen ehtoja.

IFRS 9:n suojauslaskentaa koskevien vaatimusten käyttöönotto ei vaikuttanut SATO:n tulokseen ja taloudelliseen asemaan vuonna 2018 tai aikaisempina vuosina. Liitetiedossa 29 esitetään yksityiskohtainen kuvaus konsernin riskienhallinnan toiminnasta.

(e) IFRS 9:n käyttöönotosta aiheutuvat vaikutukset SATOssa

SATO on käynyt läpi ja arvioinut konsernin olemassa olevat rahoitusvarat ja -velat 1. tammikuuta 2018 sen hetkisten tosiseikkojen ja olosuhteiden valossa ja päättynyt siihen johtopäätökseen, että IFRS 9:n käyttöönotolla oli seuraavat vaikutukset konsernin rahoitusvaroihin niiden luokitteluun ja arvostukseen liittyen:

- Konsernin sijoitukset oman pääoman ehtoihin instrumentteihin (jotka eivät ole kaupankäyntitaroituksessa pidettäviä eivätkä hankkijaosapuolen kirjaamia mahdollisia vastikkeita liiketoimintojen yhdistämisessä), jotka luokiteltiin aiemmin myytävissä oleviksi sijoituksiksi ja jotka IAS 39:n

mukaisesti arvostettiin käypään arvoon jokaisena raportointipäivänä, on luokiteltu FVTOCI-arvostettaviksi. Näiden oman pääoman ehtoisten instrumenttien käyvän arvon muutokset kertyvät edelleen sijoitusten uudelleenarvostusrahastoon;

- Lainoiksi ja saamisiksi IAS 39:n mukaisesti luokitellut rahoitusvarat, jotka arvostettiin jaksotettuun hankintamenuun, arvostetaan edelleen IFRS 9:n mukaisesti jaksotettuun hankintamenuun, sillä niitä pidetään hallussa sellaisen liiketoimintamallin mukaisesti, jonka tavoitteena on kerätä sopimukseen perustuvia rahavirtoja ja nämä rahavirrat ovat yksinomaan pääoman ja jäljellä olevan pääomamäärän koron maksua.

Liitetiedossa 17 esitetään taulukkomuodossa lisätietoja niistä rahoitusvaroista, jotka on luokiteltu uudelleen IFRS 9:n käyttöönoton seurauksena.

IFRS 9:n voimaantulon johdosta konserni on muuttanut luottotappiovarausten kirjauskäytäntöä. Muutoksella oli 1,5 milj. € suuruinen kertaluonteinen negatiivinen vaikutus konsernin omaan pääomaan 1.1.2018. Katso lisätietoja alla kohdassa (f).

IFRS 9:n käyttöönotolla ei ollut vaikutusta konsernin rahoitusvelkojen luokitteluun ja arvostamiseen.

SATolla ei ollut sellaisia rahoitusvaroja tai -velkoja, jotka se olisi aikaisemmin IAS 39:n mukaisesti luokitellut arvostettaviksi alkuperäisen kirjaamisen jälkeen käypään arvoon tuloslaskelman kautta (FVTPL) ja jotka olisi tullut luokitella uudelleen tai jotka se olisi valinnut uudelleen luokiteltaviksi IFRS 9:n käyttöönoton yhteydessä. Konsernilla ei ollut sellaisia rahoitusvaroja tai -velkoja, jotka se olisi päättänyt luokitella alkuperäisen kirjaamisen jälkeen FVTPL-arvostettaviksi IFRS 9:n soveltamisen aloittamisajankohtana.

(f) IFRS 9:n käyttöönoton vaikutus taloudelliseen tulokseen ja faseeseen

Seuraavassa taulukossa esitetään jokaisen tilinpäätöslaskelmien rivin kohdalla IFRS 9:n käyttöönotosta seuranneen oikaisun määrä vuonna 2017. Oikaisut liittyvät myyntisaamisten arvonalentumisten uudistettuun kirjauskäytäntöön. Muilta osin IFRS 9:n käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta konsernin taloudelliseen tulokseen tai faseeseen.

Milj. €	1.1–31.12.2017
Liiketoiminnan muut kulut	-0,5
Tuloverot (laskennallisten verojen muutos)	0,1
Tilikauden tulos	-0,4

Milj. €	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset	0,4
Myyntisaamiset ja muut saamiset	-1,9
Varat yhteensä	-1,5
Kertyneet voittovarot	-1,5
Oma pääoma ja velat yhteensä	-1,5

IFRS 9:n käyttöönotolla ei ole ollut vaikutusta konsernitilinpäätöksen rahavirtoihin.

IFRS 9:n käyttöönoton vaikutus tilikauden 2017 laimentamattomaan ja laimennusvaikutuksella oikaistuun osakekohtaiseen tulokseen oli -0,01 euroa.

Muutokset IFRS 2 -standardiin

– Osakeperusteisesti maksettavien liiketoimien luokittelu ja arvostaminen

IFRS 2 -standardin 1.1.2018 voimaan tulleet muutokset selventävät tietyntyyppisten järjestelyjen

kirjanpitokäsittelyä. Ne koskevat kolmea osa-aluetta: käteisvaroina maksettavien maksujen arvostaminen, osakeperusteiset maksut, joista on vähennetty ennakonpidätys sekä osakeperusteisten maksujen muuttaminen käteisvaroina maksettavasta omana pääomana maksettavaksi. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 40 -standardiin – Sijoituskiinteistöjen siirrot

IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin 1.1.2018 voimaan tulleet muutokset selventävät, että siirroissa sijoituskiinteistöihin tai pois sijoituskiinteistöistä on välttämätöntä arvioida sitä, täyttääkö kiinteistö sijoituskiinteistön määritelmän tai eikö määritelmä enää täyty. Arvioinnin tukena tulee käyttää havainnoitavissa olevaa todistusaineistoa kiinteistön käyttötarkoituksen muuttumisesta. Muutokset täsmentävät edelleen, että myös muut kuin IAS 40:ssä luetellut tilanteet voivat olla todisteita käyttötarkoituksen muuttumisesta ja että käyttötarkoituksen muutos on mahdollinen myös omaisuudelle, joka on vielä rakennusvaiheessa (ts. käyttötarkoituksen muutos ei rajaudu ainoastaan valmiisiin kiinteistöihin).

Standardimuutoksen yhteydessä SATO on arvioinut uudelleen eräiden omaisuuserien luokittelua taseessa. Vuoden 2018 alusta alkaen konsernin omistama rakentamaton tonttivaranto ja sellaiset rakenteilla olevat kohteet, joita ei aiemmin luokiteltu sijoituskiinteistöihin, luokitellaan konsernin taseessa sijoituskiinteistöiksi. Muutoksen johdosta konsernin sijoituskiinteistöjen arvo 1.1.2018 kasvoi ja aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden arvo pieneni 67,7 milj. €. Vastaavasti maa-alueiden myyntivoitto (tappio), vuonna 2017 yhteensä 7,9 milj. €, joka aiemmin esitettiin tuloslaskelmassa

liiketoiminnan muissa tuotoissa, esitetään sijoituskiinteistöjen realisoituneissa käyvän arvon muutoksissa.

IFRIC 22 -tulkinta Ulkomaanrahan määräiset liiketoimet ja etukäteisvastike

Kun ulkomaanrahan määräinen – omaisuuserään, kuluun tai tuottoon liittyvä – ennakkosuoritus maksetaan tai vastaanotetaan, IAS 21 *Valuuttakurssien muutosten vaikutukset* -standardi ei ota kantaa siihen, miten kyseisen erän muuntamisen toteutumispäivä määritetään. IFRIC 22 -tulkinta selventää, että toteutumispäivä on se päivä, jolloin yhteisö alun perin kirjaa ennakkosuorituksesta ennakkomaksun tai tuloennakon. Liiketoimen muodostuessa useista ennakkosuorituksista, toteutumispäivä määritetään erikseen kullekin yksittäiselle suoritukselle. Standardimuutoksella ei ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutuskokoelma 2014–2016

Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat IFRS 1 ja IAS 28 -standardeja. Standardimuutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

SATO ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

IFRS 16 Vuokrasopimukset (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

IFRS 16 sisältää kattavan mallin vuokrajärjestelyiden tunnistamiseen ja tilinpäätöskäsittelyyn sekä vuokralle ottajille, että vuokralle antajille. Uusi standardi korvaa nykyisen IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat. SATO soveltaa uutta standardia 1.1.2019 alkaen.

(a) Standardin käyttöönoton vaikutus yleisesti

Uuden standardin seurauksena suurin osa vuokralle ottajien vuokrasopimuksista merkitään taseeseen sekä vuokrasopimusten luokittelu rahoitusleasing-sopimukseen ja muihin vuokrasopimukseen poistuu. IFRS 16 -standardin mukaan taseeseen kirjataan vuokrattu hyödyke (käyttöoikeusomaisuuserä), joka koskee oikeutta käyttää vuokralle otettua omaisuuserää, sekä vuokrasopimusvelka, joka koskee veloitetta maksaa tulevia vuokramaksuja. Uusi standardi sisältää valinnaisia helpotuksia koskien lyhytaikaisia vuokrasopimuksia sekä sopimuksia, joissa omaisuuserä on arvoltaan vähäinen.

Vuokralle antajien kirjanpitokäytäntö pysyy melko samankaltaisena verrattuna nykyisen IAS 17 -standardin mukaisiin käytäntöihin. IFRS 16:n mukaan vuokralle antaja jatkaa vuokrasopimusten luokittelua joko rahoitusleasingsopimuksiksi tai operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi ja käsittelee näitä kahta vuokrasopimustyyppiä kirjanpidossa eri tavoin. IFRS 16:n alla edelleenvuokraaja käsittelee päävuokrasopimusta ja edelleenvuokrauksen sopimusta kahtena erillisenä sopimuksena. Edelleenvuokraajan tulee luokitella edelleenvuokraussopimus joko rahoitusleasingsopimukseksi tai operatiiviseksi vuokrasopimukseksi perustuen arviointiin suhteessa päävuokrasopimuksesta kirjattuun käyttöoikeusomaisuuserään (eikä suhteessa vuokrasopimusten kohdeomaisuuserään, kuten IAS 17:n alla).

(b) Siirtymisperiaatteet

Konserni ottaa IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei oikaista. Standardin soveltamisen aloittamisajankohtana eli 1.1.2019 standardin soveltamisen aloittamisesta aiheutunut kertynyt vaikutus kirjataan kertyneiden voittovarojen avaavaan saldoon. Vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä kirjataan soveltamisen aloittamisajankohtana aiempaa standardia sovellettaessa operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi luokitelluista vuokrasopimuksista. Käyttöoikeusomaisuuserä arvostetaan siirtymishetkellä samaan määrään kuin vastaava vuokrasopimusvelka. Lyhytaikaisten vuokrasopimusten tai sellaisten vuokrasopimusten, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, käsittelyä ei muuteta eikä näitä sopimuksia tuoda taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta.

Konserni käyttää IFRS 16:n käyttöönotossa käytännön apukeinoa, jonka mukaan ei ole tarpeen soveltamisen aloittamisajankohtana arvioida uudelleen, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältyykö siihen vuokrasopimus. Tämän seurauksena IAS 17:n ja IFRIC 4:n mukainen vuokrasopimuksen määritelmä on edelleen voimassa ennen 1. tammikuuta 2019 tehtyjen tai muutettujen vuokrasopimusten osalta.

(c) Vaikutusanalyysi

SATO on arvioinut IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutuksia konsernitilinpäätökseen. Arvion mukaan uudella standardilla tulee olemaan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen siltä osin, kuin konserni on vuokralle ottajana. Konsernilla on merkittävä määrä tontteja ja toimitiloja koskevia vuokrasopimuksia, joissa se on vuokralle ottajana ja jotka uuden standardin perusteella tulevat merkittäviksi taseeseen. 1.1.2019 konsernin ei-peruutettavissa olevista muista

vuokrasopimuksista johtuvat vuokraveloitteet olivat 125,3 milj. €. Alustavan arvioinnin perusteella näistä velvoitteista 0,1 milj. € liittyy lyhytaikaisiin vuokrasopimuksiin ja vähäarvoisia omaisuuseriä koskeviin vuokrasopimuksiin. Lisätietoja konsernin vuokravastuista on konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 30.

Konserni on tehnyt analyysin uuden standardin käyttöönotosta johtuvaa kvantitatiivisesta vaikutuksesta konsernitilinpäätökseen. Tällä hetkellä arvioitu vaikutus taseen varoihin on noin 60 milj. € ja taseen velkoihin noin 60 milj. €. Tuloslaskelmassa muiden vuokrasopimusten vuokratulot korvataan poistoilla ja korkokuluilla sekä sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksella siltä osin, kuin on kyse sijoituskiinteistöiksi luokiteltavista maanvuokrasopimuksista. Vuosittaisista vuokratuluista (nykyisellä tasolla ja nykyisen IAS 17 -standardin mukaan käsiteltynä), jotka liittyvät taseeseen 1.1.2019 alkaen kirjattaviin vuokrasopimuksiin, noin 3 milj. € kohdistuu sijoituskiinteistöjen ylläpitokuluihin ja noin 2 milj. € myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin. Konserni arvioi, ettei IFRS 16 -standardilla ole olennaisia vaikutuksia konsernitilinpäätökseen siltä osin, kuin se on vuokralle antajana. Uuden standardin vaikutusten lopullinen arviointi tulee valmistumaan vuoden 2019 ensimmäisen vuosineljänneksen aikana.

IFRS 17 Vakuutusopimukset* (sovellettava 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Uusi standardi koskee vakuutusopimuksia, ja auttaa sijoittajia ja muita tahoja paremmin ymmärtämään vakuuttajien altistumista riskeille, sekä niiden kannattavuutta ja taloudellista asemaa. Tämä standardi korvaa IFRS 4 -standardin. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATON konsernitilinpäätökseen.

IFRIC 23 Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Tulkinta selvittää kirjanpitokäsittelyä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen ratkaisu odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä. Olennainen kysymys on arvioida, tuleeko veroviranomainen hyväksymään yhteisön valitseman ratkaisun. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan ratkaisua. Tulkinna ei odoteta olevan vaikutusta SATON konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 9 -standardiin – Etukäteen suoritettavaa maksua koskevat ominaisuudet, joihin liittyy negatiivinen kompensatio (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset mahdollistavat joidenkin, ennen eräpäivää tapahtuvan maksun mahdollistavien rahoitusinstrumenttien arvostamisen jaksotettuun hankintamenuun. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATON konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 28 -standardiin – Pitkäaikaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset selventävät, että sellaisiin pitkäaikaisiin osuuksiin osakkuus- ja yhteisyrityksissä, jotka muodostavat osan nettosijoituksesta osakkuus- tai yhteisyritykseen, sovelletaan IFRS 9 -standardia. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATON konsernitilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin*, muutoskokoelma 2015–2017 (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset

muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Muutokset koskevat IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 ja IAS 23 -standardeja. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATON konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 19 -standardiin – Järjestelyn muuttaminen, järjestelyn supistaminen tai veloitteen täyttäminen* (sovellettava 1.1.2019 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)

Muutokset selventävät työsuorituksen perustuvien menojen laskentaa sekä etuus pohjaisen velan (tai omaisuuserän) arvostamista etuus pohjaisissa järjestelyissä. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATON konsernitilinpäätökseen.

IFRS 10 - ja IAS 28 -standardien muutokset: Omaisuuserien myynti tai siirto sijoittajayrityksen ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä

IFRS 10 - ja IAS 28 -standardien muutokset koskevat tilanteita, joissa sijoittajayrityksen ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä tapahtuu omaisuuserien myynti tai siirto. Erityisesti muutoksilla todetaan, että voitoista ja tappioista, jotka syntyvät määräysvallan menettämisestä sellaisessa tytäryhtiössä, jossa ei ole liiketoimintaa, liiketoimella pääomaosuusmenetelmällä käsiteltävän osakkuus- tai yhteisyrityksen kanssa, kirjataan emoyhtiön tuloslaskelmaan vain se osa, joka liittyy ulkopuolisten sijoittajien osuuteen kyseisestä osakkuus- tai yhteisyrityksestä. Samoin voitoista ja tappioista, jotka syntyvät entisessä tytäryhtiössä (joka on muuttunut pääomaosuusmenetelmällä käsiteltäväksi osakkuus- tai yhteisyritykseksi) jäljellä olevan osuuden uudelleen arvostuksesta käypään arvoon kirjataan entisen emoyhtiön tuloslaskelmaan vain sen osa, joka liittyy ulkopuolisten sijoittajien osuuteen uudessa osakkuus- tai yhteisyrityksessä.

IASB ei ole vielä päättänyt muutosten voimaantulo-päivää; ennenaikainen soveltaminen on kuitenkin sallittua. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATON konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 3 -standardiin – Liiketoiminnan määritelmä*

Liiketoiminnan määritelmän (IFRS 3:n muutokset) julkaisun mukanaan tuomat muutokset tuovat selvennyksiä IFRS 3 -standardin liitteeseen A Määritelmät, sekä lisäyksiä soveltamisohjeistukseen ja havainnollistaviin esimerkkeihin. Muutokset tulevat voimaan koskien liiketoimintojen yhdistämiä, joissa hankintahetki on 1. tammikuuta 2020 tai sen jälkeen alkavan tilikauden alussa tai myöhemmin. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATON konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 1 - ja IAS 8 -standardiin – Olennaisuuden määritelmä (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)*

IAS 1 - ja IAS 8 -standardien muutokset selkeyttävät olennaisuuden määritelmää ja yhdenmukaistavat käsitteellisessä viitekehyksessä ja standardeissa käytetyt määritelmät. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATON konsernitilinpäätökseen.

* Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2018.

Muutokset laadintaperiaatteissa

SATO on muuttanut 31.12.2018 laadintaperiaatteitaan koskien laskennallisten verojen kirjaamista käypään arvoon arvostetusta sijoituskiinteistöistä. Muutos perustuu IFRS Interpretations Committee:n 15.–16. heinäkuuta 2014 tekemään agendapäätökseen IAS 12 -standardin tulkinna, koskien tilanteita joissa yksittäisen omaisuuserän (kuten kiinteistön)

omistus on järjestetty tätä tarkoitusta varten perustetun tytäryhtiön kautta. Johtuen toiminta-alueellaan vallitsevasta markkinakäytännöstä kiinteistötransaktioissa, SATO sovelsi aiemmin omistamiensa asunto-osakeyhtiöiden ja muiden keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ("asuntoyhtiö") osalta käytäntöä, jossa sijoituskiinteistön laskennallinen vero laskettiin asuntoyhtiön osakkeiden hankintamenon (omistajayhtiön tuloverotuksessa) ja sijoituskiinteistön käyvän arvon välisen erotuksen perusteella. Uudistetun laadintaperiaatteen mukaan laskennallinen vero lasketaan asuntoyhtiön omistaman kiinteistön hankintamenon (asuntoyhtiön tuloverotuksessa) ja sijoituskiinteistön käyvän arvon välisen erotuksen perusteella. Muutoksen aiheuttamat oikaisut konsernitilinpäätöksessä on huomioitu takautuvasti IAS 8 -standardin edellyttämällä tavalla. Muutoksen takautuva vaikutus pienensi konsernin tilikauden 1.1.–31.12.2017 tulosta 1,3 milj. €, eli 0,02 euroa osakkeelta. Konsernin taseen 31.12.2017 mukainen oma pääoma pienentyi muutoksen johdosta 12,1 milj. € ja laskennalliset verovelat kasvoivat vastaavasti 12,1 milj. €.

Tilikauden 2019 alusta alkaen konserni siirtyy noudattamaan kiinteistöveron kirjaamisessa IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkintaa, jonka mukaan kiinteistöverot kirjataan kokonaisuudessaan kuluksi niiden määrääntymisajankohtana. Kuluvalle ja aiemmilla tilikausilla kiinteistövero on jaksotettu koko tilikaudelle. Muutos ei vaikuta konsernin koko tilikauden tulokseen. Konsernin kiinteistöverot tilikaudella 2018 ovat yhteensä noin 7,0 milj. €.

2. JOHDON HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT JA KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TAUSTALLA OLEVAT KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Seuraavassa on esitetty tilinpäätöksen alueet, joissa tehty arviot, oletukset ja harkinta on merkittävin vaikutus tilinpäätöksen laatimiseen.

Johdon harkintaa edellyttävät ratkaisut

Konsernitilinpäätöstä laadittaessa johto on käyttänyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on merkittävä vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määriin.

- Hankintojen luokittelu. Konserni hankkii tytäryhtiöitä, jotka omistavat kiinteistöjä. Hankintahetkellä konserni harkitsee jokaisen hankinnan kohdalla, onko kyseessä liiketoiminnan vai varojen hankinta. Konserni harkitsee, edustaako hankinta IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaista liiketoimintaa, toisin sanoen saadaanko hankinnassa kiinteistön lisäksi yhtenäinen joukko toimintoja ja prosesseja. Jos hankittu tytäryhtiö ei muodosta liiketoimintaa, käsitellään hankinta varojen ja velkojen ryhmän hankintana. Hankintameno kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden suhteellisiin käypiin arvoihin perustuen, eikä liikearvoa tai laskennallisia veroja kirjata.

- Kiinteistöjen luokittelu. Konserni määrittää, luokitellaanko kiinteistö sijoitus- vai käyttöomaisuudeksi. Sijoituskiinteistöt muodostuvat maa-alueista sekä rakennuksista (pääosin asuinhuoneistoista), jotka eivät ole konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja, tai tavanomaisessa liiketoiminnassa myytäväksi tarkoitettuja, vaan ne pidetään ensisijaisesti vuokratuottojen hankkimiseksi ja sijoitetun pääoman arvon kasvattamiseksi. Kyseiset rakennukset on vuokrattu olennaisilta osin vuokralaisille. Käyttöomaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin sijoituskiinteistöjä, ja ne ovat konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja.

Keskeiset arviot ja oletukset

Tilinpäätöstä laadittaessa tehty arviot ja oletukset perustuvat johdon aikaisempaan kokemukseen, parhaaseen tilinpäätöshetkellä käytävissä olevaan tietoon tapahtumista ja muista tekijöistä, kuten tulevaisuutta koskevista odotuksista, joiden katsotaan olevan olosuhteet huomioon ottaen järkeviä. Näihin liittyvästä epävarmuudesta johtuen on mahdollista, että lopulliset toteumat poikkeavat merkittävästi tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista. Arvioiden ja oletusten toteutumista sekä näiden taustalla olevien tekijöiden muutoksia seurataan konsernissa käyttämällä sekä sisäisiä että ulkoisia tietolähteitä.

Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoksesta että myöhempiä kausia, arvion muutoksesta johtuva

vaikutus kirjataan vastaavasti sekä muutokaudelle että tuleville kausille.

Keskeiset arviot ja oletukset, joihin arvioidaan liittyvän merkittävä riski vastaisuudessa tapahtuvista kirjanpidollisten arvioiden tarkistuksista, on kuvattu seuraavassa.

- Asuntohankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Varausten määrä perustuu johdon arvioon jokaisen projektin ominaisista riskeistä. Johto tarkastelee arviossaan keskeisiä projekteihin liittyviä teknisiä, sopimusperusteisia ja oikeudellisia tekijöitä, sekä ottaa huomioon konsernin aiemman kokemuksen vastaavista projekteista.
- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen tunnistettuja arvostusmenetelmiä sekä IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisia periaatteita. Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Konsernin käyttämät merkittävät menetelmät ja oletukset sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä esitellään liitetiedossa 13.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

SATOn on yksi toimintasegmentti. SATOn merkittävät operatiiviset päätökset tekee hallitus, joka tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena.

SATOn ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 prosenttia koko konsernin tuotoista.

Konserni toimii kahdella maantieteellisellä alueella, jotka ovat Suomi ja Venäjä.

Milj. €	1.1.–31.12.2018			1.1.–31.12.2017		
Liikevaihto alueittain						
Suomi			284,4			273,4
Venäjä			6,0			6,7
Yhteensä			290,4			280,1

Milj. €	31.12.2018			31.12.2017		
	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Pitkäaikaiset varat alueittain						
Sijoituskiinteistöt	3 770,3	104,8	3 875,1	3 513,6	118,9	3 632,5
Aineelliset hyödykkeet	2,3	0,0	2,4	2,2	0,0	2,2
Aineettomat hyödykkeet	2,6	0,0	2,6	1,8	0,0	1,8
Osuudet yhteis- ja osakkuus-yrityksissä	0,0	-	0,0	0,0	-	0,0
Yhteensä	3 775,3	104,8	3 880,1	3 517,6	118,9	3 636,4

4. MYYTYJEN SIOJITUSASUNTOJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	4,3	9,9
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,4	-2,4
Yhteensä	3,8	7,5

Tuotto sijoituskiinteistöjen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoituskiinteistöjen käyväällä arvolla. Myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa edellisessä julkaistussa taseessa

esitettyä käypää arvoa johon on lisätty mahdolliset kaudella aktivoidut lisäinvestoinnit.

SATO raportoi vuoden 2018 ensimmäisestä neljänneksestä alkaen maa-alueiden myyntituotot ja niihin liittyvät kulut, tuloslaskelman erässä "Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet".

Aiemmin kyseiset erät esitettiin liiketoiminnan muissa tuotoissa.

Yhteenveto merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	15,4	45,7
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-14,9	-46,2
Yhteensä	0,4	-0,5

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tuotot maa-alueiden myynnistä		
Maa-alueiden myyntituotot	10,0	14,9
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-6,7	-7,0
Yhteensä	3,4	7,9

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan muut tuotot		
Uudisasuntojen myyntituotot	1,0	30,0
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-0,1	-28,7
Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä	1,7	0,0
Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo	-0,2	0,0
Muut tuotot	1,5	1,6
Yhteensä	3,8	2,8

Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä liittyvät SATO HotelliKoti Oy:n myyntiin, joka toteutui helmikuussa 2018.

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan muut kulut		
Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä	-2,4	-2,4
Jälkiperintätuotot	1,3	1,1
Muut kulut	-0,1	-0,6
Yhteensä	-1,2	-1,9

6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Henkilöstökulut		
Palkat	14,3	13,3
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	2,5	2,4
Muut henkilösivukulut	0,4	0,4
Yhteensä	17,2	16,1

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 215 (206) henkilöä.

7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tilintarkastajien palkkiot		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot	0,0	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
Yhteensä	0,1	0,2

Vuonna 2018 tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy ja vuonna 2017 tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab.

Tilintarkastukseen katsotaan kuuluvat palkkiot, jotka koskevat konsernitilinpäätöksen tilintarkastusta sekä SATOn ja sen tytäryritysten tilintarkastusta. Muihin tilintarkastukseen liittyviin toimeksiantoihin luetaan tilintarkastukseen liittyvät varmennus- ja muut palvelut.

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,5	0,3
Aineettomat hyödykkeet	15	0,8	0,8
Yhteensä		1,3	1,1

9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,2 (1,3) milj. € tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 1,5 (0,6) milj. €.

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	1,0	0,5
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,1
Valuuttakurssivoitot	-0,1	0,1
Yhteensä	0,9	0,7

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusveloista	-27,3	-29,0
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-11,6	-12,9
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Muut rahoituskulut	-4,6	-4,6
Yhteensä	-43,5	-46,5
Yhteensä	-42,5	-45,8

II. TULOVEROT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	24,4	23,0
Edellisten tilikausien verot	0,9	1,4
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21,2	15,4
Yhteensä	46,5	39,8

SATOn verokulun ja emoyhtiön kotimaan verokannalla (20 prosenttia) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tulos ennen veroja	230,8	184,4
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	46,2	36,9
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	-0,4	0,5
Ulkomaan liiketoimintojen poikkeavien verokantojen vaikutus	0,7	1,1
Verot aiemmilta tilikausilta	-0,1	0,3
Muut erät*	0,2	1,1
Oikaisut yhteensä	0,4	1,6
Verot tuloslaskelmassa	46,5	39,8
Efektiiivinen verokanta, %	20,2	21,6

* SATO muutti 31.12.2018 laadintaperiaatettaan koskien laskennallisten verojen kirjaamista käypään arvoon arvostetuista sijoituskiinteistöistä. Muutoksen takautuva vaikutus vertailukauden verokuluun, 1,3 milj. €, sisältyy muihin eriin.

12. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osaakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla

keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2018 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	184,3	144,7
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	56,6	56,6
Osaakekohtainen tulos (€)		
Laimentamaton	3,26	2,55
Laimennettu	3,26	2,55

13. SIOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	liite	2018	2017
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden alussa*		3 632,5	3 486,2
Hankitut sijoituskiinteistöt		5,6	29,1
Uudisrakentaminen ja muut lisäinvestoinnit		155,0	127,4
Myydyt sijoituskiinteistöt		-21,7	-81,9
Aktivoidut vieraan pääoman menot	34	1,7	1,9
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä		0,1	1,2
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta**		102,0	68,6
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo kauden lopussa		3 875,1	3 632,5

* SATO on 1.1.2018 alkaen luokitellut konsernin rakentamattoman tonttivarannon ja sellaiset rakenteilla olevat kohteet, joita ei aiemmin luokiteltu sijoituskiinteistöihin, sijoituskiinteistöiksi. Muutoksen johdosta konsernin sijoituskiinteistöjen arvo kauden 2018 alussa kasvoi 67,7 milj. € ja kauden 2017 alussa 103,0 milj. €.

** Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita -15,3 (-9,3) milj. €.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:

SATO ei tehnyt raportointikaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:

Vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 98 (294) yhteisarvoltaan 12,7 (46,2) miljoonaa euroa. Merkittävimmät realisoinnit olivat 24 vuokra-asunnon myynti Kouta Kiinteistöt Oy:lle heinäkuussa ja 26 vuokra-asunnon myynti ABC Invest Oy:lle elokuussa. Realisoidut asunnot sijaitsivat pääosin SATON tavoitetoimialueen ulkopuolella.

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATOn sijoituskiinteistöt koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Lisäksi sijoituskiinteistöihin sisältyy liike-tiloja, autopaikkoja sekä rakentamattomia tontteja ja kehityshankkeita.

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80,0 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

Osaan asuntoja 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.

Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimeteodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoituskiinteistöt arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. SATOn käyttämät sijoituskiinteistöjen arvostusmenetelmät ovat kauppa-arvo, tuottoarvo ja hankintameno eli tasearvo.

Kauppa-arvo

Kauppa-arvoon arvostetaan asuinkohteet, jotka ovat asunnoittain myytävissä ilman rajoituksia.

Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinadatalähteenä käytetään CGI Suomi Oy:n tarjoamaa hintaseurantapalvelua (HSP), joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa tietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. SATOn arvion mukaan kyseinen lähde edustaa parhaiten saatavilla olevaa markkinadataa. Kauppa-arvoon tehdään kohdekohtainen vuokratulovähennys kunnon, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella. Pietarin valmiit sijoitusasunnot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Lisäksi kauppa-arvoon arvostetaan valtaosa toimitiloista.

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan asuinkohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratyövelvoitteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo. Tuottoarvon laskennassa käytetyt kohdekohtaiset nettotuottovaatimukset vuonna 2018 olivat pääosin välillä 5–7 prosenttia. Lisäksi tuottoarvoon arvostetaan osa toimitiloista.

Hankintameno

Rakenteilla olevat kohteet ja aravakohteet arvostetaan hankintamenoon mahdollisilla arvonalentamisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Sijoituskiinteistöjen arvo arvostusluokittain		
Kauppa-arvo	3 138,0	2 932,8
Tuottoarvo	516,2	478,9
Tasearvo	220,8	220,8
Yhteensä	3 875,1	3 632,5

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet

Milj. €	-10 %		-5 %		5 %		10 %	
	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %
Kauppa-arvokohteet								
Kauppahintojen muutos	-282,5	-9,7 %	-141,2	-4,9 %	141,2	4,9 %	282,5	9,7 %
Tuottoarvokohteet								
Tuottovaatimus	58,9	12,0 %	27,9	5,7 %	-25,2	-5,1 %	-48,2	-9,8 %
Vuokratuotot	-73,4	-14,9 %	-36,7	-7,5 %	36,7	7,5 %	73,4	14,9 %
Hoitokulut	20,5	4,2 %	10,2	2,1 %	-10,2	-2,1 %	-20,5	-4,2 %
Käyttöaste	-73,4	-14,9 %	-36,7	-7,5 %	-	-	-	-

Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon

määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnointitavissa olevaan markkinatietoon.

14. AINEELLISET KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

2018				
Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2018 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,7	1,3	6,0
Lisäykset		0,7	0,0	0,8
Vähennykset		-0,4	0,0	-0,4
Siirrot erien välillä		-0,1	0,1	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		4,9	1,4	6,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,6	0,3	3,8
Vähennysten kertyneet poistot		-0,4	0,0	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,3	0,1	0,5
Siirrot erien välillä		-0,2	0,2	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		3,4	0,6	4,0
Kirjanpitoarvo 1.1.		1,1	1,1	2,2
Kirjanpitoarvo 31.12.		1,5	0,8	2,4

2017				
Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2017 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,6	1,4	6,0
Lisäykset		0,5	0,1	0,6
Vähennykset		-0,4	-	-0,4
Siirrot erien välillä		0,0	-0,1	-0,1
Kirjanpitoarvo 31.12.		4,7	1,3	6,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,6	0,3	3,9
Vähennysten kertyneet poistot		-0,4	-	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,3	-	0,3
Siirrot erien välillä		-	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		3,6	0,3	3,8
Kirjanpitoarvo 1.1.		1,0	1,1	2,1
Kirjanpitoarvo 31.12.		1,1	1,1	2,2

15. AINEETTOMAT KÄYTTÖMAISUUSHYÖDYKKEET

2018				
Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2018 Yhteensä
Hankintameno kauden alussa		0,3	6,9	7,2
Lisäykset		0,0	1,7	1,7
Vähennykset		-0,3	-0,4	-0,7
Siirrot erien välillä		0,0	-0,1	-0,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa		0,0	8,2	8,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa		0,3	5,1	5,4
Vähennysten kertyneet poistot		-0,3	0,0	-0,3
Tilikauden poistot	8	0,0	0,8	0,8
Siirrot erien välillä		0,0	-0,4	-0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa		0,0	5,6	5,6
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	1,8	1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	2,6	2,6

2017				
Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2017 Yhteensä
Hankintameno kauden alussa		0,3	6,0	6,3
Lisäykset		-	0,9	0,9
Vähennykset		-	-	0,0
Siirrot erien välillä		-	0,1	0,1
Kirjanpitoarvo kauden lopussa		0,3	6,9	7,2
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden alussa		0,3	4,4	4,7
Vähennysten kertyneet poistot		-	-	0,0
Tilikauden poistot	8	-	0,8	0,8
Siirrot erien välillä		-	-	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset kauden lopussa		0,3	5,1	5,4
Kirjanpitoarvo 1.1.		0,0	1,6	1,6
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0	1,8	1,8

16. OSUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ

Konsernin rakenne

SATOlla on 26 (36) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATOlla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessäkään konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistuosuutta.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. SATO käsittelee yhteiset toiminnot

konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistuosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuotonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistuosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista. Mikään näistä yhteisöistä ei ole yksinään olennainen konsernin kannalta.

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityksistä on esitetty liitetiedossa 36.

Voitonjakorajoitukset

Yleishyödylliseen toimintaan liittyvillä tytäryrityksillä on voitonjakoon liittyviä rajoituksia. Lisää rajoituksista on kerrottu liitetiedossa 23: Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.

Strukturoidut yhteisöt

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin kuin yhtiöiden katsotaan olevan SATO:n toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun.

Yhteisön osuuksiin konsernitilinpäätökseen sisältyvissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaista riskiä. Osaomistusasunnoista on kerrottu laadintaperiaatteissa (liitetieto 1) sekä niiden lunastusvastuista liitetiedossa 32: Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat.

Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOlla ei ole ollut olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2018 ja 2017.

17. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN

31.12.2018					Käyvät arvot hierarkiatasoin			31.12.2017					Käyvät arvot hierarkiatasoin		
Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankintameno	2018 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3	Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankintameno	2017 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat															
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18	1,9	-	1,9	-	1,9	-	Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18	1,7	-	1,7	-	1,7	-
Lainasaamiset	19	-	8,4	8,4	-	8,4	-	Lainasaamiset	19	-	10,7	10,7	-	10,7	-
Johdannaissaamiset	19, 26	0,0	-	0,0	-	0,0	-	Johdannaissaamiset	19, 26	0,6	-	0,6	-	0,6	-
Yhteensä		1,9	8,4	10,3				Yhteensä		2,2	10,7	13,0			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat															
Myyntisaamiset	21	-	7,0	7,0	-	7,0	-	Myyntisaamiset	21	-	8,9	8,9	-	8,9	-
Rahavarat	22	-	5,4	5,4	-	5,4	-	Rahavarat	22	-	14,2	14,2	-	14,2	-
Yhteensä		0,0	12,4	12,4				Yhteensä		0,0	23,1	23,1			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat															
Joukkovelkakirjalainat	25	-	647,0	647,0	643,4	24,0	-	Joukkovelkakirjalainat	25	-	745,9	745,9	760,5	24,0	-
Muut lainat	25	-	987,9	987,9	-	991,8	-	Muut lainat	25	-	876,0	876,0	-	879,3	-
Johdannaisvelat	26	39,7	-	39,7	-	39,7	-	Johdannaisvelat	26	39,4	-	39,4	-	39,4	-
Yhteensä		39,7	1 635,0	1 674,7				Yhteensä		39,4	1 621,8	1 661,2			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat															
Joukkovelkakirjalainat	25	-	100,0	100,0	100,9	-	-	Joukkovelkakirjalainat	25	-	100,0	100,0	100,6	-	-
Muut lainat	25	-	247,2	247,2	-	247,2	-	Muut lainat	25	-	209,9	209,9	-	209,9	-
Johdannaisvelat	26	1,1	-	1,1	-	1,1	-	Johdannaisvelat	26	3,3	-	3,3	-	3,3	-
Ostovelat	28	-	4,9	4,9	-	4,9	-	Ostovelat	28	-	4,5	4,5	-	4,5	-
Yhteensä		1,1	352,2	353,2				Yhteensä		3,3	314,4	317,7			

Rahavirran suojauslaskennan piirissä olevat johdannaiset on arvostettu käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta.

Käyvän arvon hierarkiatasolle 1 määritettyjen varojen ja velkojen arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Hierarkiatason 2 käyvät arvot perustuvat

diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

SATO on luokitellut rahoitusvarat ja -velat IFRS 9 -standardin mukaisesti. Standardin ensimmäisenä soveltamispäivänä 1.1.2018 konsernin rahoitusinstrumentit olivat seuraavat:

	Luokittelu		Kirjanpitoarvo, milj. €	
	Alkuperäinen (IAS 39)	Uusi (IFRS 9)	Alkuperäinen	Uusi
Rahoitusvarat				
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	Myytävikissä olevat rahoitusvarat	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	1,7	1,7
Lainasaamiset	Lainat ja muut saamiset (jaksotettu hankintameno)	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat	10,7	10,7
Suojauslaskennan alaiset johdannaiset	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	0,6	0,6
Myyntisaamiset	Lainat ja muut saamiset (jaksotettu hankintameno)	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat	8,9	7,0
Rahavarat	Lainat ja muut saamiset (jaksotettu hankintameno)	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvarat	14,2	14,2
Rahoitusvelat				
Joukkovelkakirjalainat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	845,9	845,9
Muut lainat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	1 085,8	1 085,8
Suojauslaskennan alaiset johdannaiset	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	42,7	42,7
Ostovelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	Jaksotettuun hankintamenoan arvostettavat rahoitusvelat	4,5	4,5

18. MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Muut osuudet	1,9	1,7
Yhteensä	1,9	1,7

SATO esittää muut pitkäaikaiset sijoitukset jaettuna noteerattuihin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Näiden varojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvomuutosrahastoon vero-

vaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenoan, mikäli niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset saamiset			
Johdannaissaamiset	17, 26	0,0	0,6
Lainasaamiset	17	8,4	10,7
Yhteensä		8,5	11,3

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamia osaomistusasuntoja omistavilta asunto-osaakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu jaksotettuun hankintamenoan kon-

sernitilinpäätöksessä eikä niihin konsernin arvion mukaan sisälly olennaista luottoriskiä.

20. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

Milj. €	1.1.2018	Uudet standardit ja laadintaperiaatteiden muutokset	Tulosvaikutteisesti kirjajat	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjajat	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	6,8	-	-	-	-0,2	6,6
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,4	-	0,0	-	-	6,4
Yhteensä	13,2	0,0	0,0	0,0	-0,2	12,9
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	191,4	-	23,8	-	-	215,2
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,1	-	-0,1	-	-	1,0
Tilinpäätössiiirroista ja poistoeroista	58,0	-	-2,6	-	-	55,4
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	-	1,6
Yhteensä	252,1	0,0	21,2	0,0	0,0	273,2

SATO otti 1.1.2018 käyttöön IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin. Standardin käyttöönoton vaikutus konsernin laskennallisiin verosaamisiin oli vertailukauden alussa 0,3 milj. € ja tilikauden 2018 alussa 0,4 milj. € aiempaan raportointikäytäntöön verrattuna.

SATO muutti 31.12.2018 laadintaperiaatettaan laskennallisen veron kirjaamisesta sijoituskiinteistöistä. Muutoksen vaikutus konsernin laskennallisiin verovelkoihin oli vertailukauden alussa 10,8 milj. € ja tilikauden 2018 alussa 12,1 milj. € aiempaan raportointikäytäntöön verrattuna.

Milj. €	1.1.2017	Uudet standardit ja laadintaperiaatteiden muutokset	Tulosvaikutteisesti kirjajat	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjajat	31.12.2017
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	9,5	0,3	0,1	-	-3,1	6,8
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,5	-	-0,2	-	-	6,4
Yhteensä	16,1	0,3	-0,1	0,0	-3,1	13,2
Laskennalliset verovelat						
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	162,6	10,8	18,0	-	-	191,4
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,1	-	0,0	-	-	1,1
Tilinpäätössiiirroista ja poistoeroista	60,6	-	-2,6	-	-	58,0
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	-	1,6
Yhteensä	225,9	10,8	15,4	0,0	0,0	252,1

Liitetiedossa 1 on lisätietoja edellämaituista muutoksista.

21. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset	17	7,0	8,9
Siirtosaamiset		0,9	1,1
Muut saamiset		4,0	3,9
Yhteensä		11,9	13,9

Milj. €	31.12.2018			31.12.2017		
	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjan-pitoarvo	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjan-pitoarvo
Myyntisaamisten ikäjakama						
Ei-erääntyneet ja alle yhden kuukauden erääntyneet	3,8	-0,2	3,6	6,5	-0,3	6,3
1-6 kuukautta erääntyneet	2,0	-0,4	1,6	2,1	-0,6	1,5
Yli 6 kuukautta erääntyneet	3,5	-1,6	1,9	2,2	-1,1	1,1
Yhteensä	9,2	-2,2	7,0	10,8	-1,9	8,9

SATO kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista 1.1.2018 alkaen IFRS 9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voi-

massaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 2,2 (1,9) milj. €.

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,0	0,7
Rakennuttamistoiminta	0,1	0,0
Ennakkomaksut	0,1	0,1
Kauppahintasaaminen	0,1	0,1
Korkosaamiset	0,2	0,1
Muut siirtosaamiset	0,3	0,2
Yhteensä	0,9	1,1

22. RAHAVARAT

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Käteinen raha ja pankkitilit	17	5,4	14,2
Yhteensä		5,4	14,2

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 1,0 (11,1) milj. €.

23. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Osinko 0,50 (0,00) euroa/osake	-28,3	0,0
Yhteensä	-28,3	0,0

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2018 tai 2017.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2018 oli 4 442 192 euroa, joka oli täysin maksettu, jakautuen 56 783 067 osakkeeseen. Yhtiön hallussa oli raportointihetkellä 160 000 omaa osaketta. SATOlla on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Kauden aikana yhtiön osakemäärässä tai omien osakkeiden lukumäärässä ei tapahtunut muutoksia. Hallituksella ei raportointipäivänä 31.12.2018 ollut voimassa olevia valtuutuksia koskien uusien osakeantien järjestämistä.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutos ja muut rahastot

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (SVOP) sisältää muut oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2018 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,50 euroa/osake (2017: osinkoa 0,50 euroa/osake).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 1 416,1 (1 260,2) milj. €, sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 185,2 (182,9) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyssä sääntösten tuotontuloutusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

24. KOROTTOMAT PITKÄAIKAISET VELAT

Korottomat pitkäaikaiset velat 1,3 (0,0) milj. € liittyvät kokonaisuudessaan konsernin kiinteistökehityshankkeisiin.

25. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	647,0	745,9
Pankkilainat	693,9	528,3
Korkotukilainat	243,9	290,6
Aravalainat	50,2	57,0
Yhteensä	1 635,0	1 621,8

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 40 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin oli kauden lopussa 39,6 (37,8) prosenttia. Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenanttiehtoja. Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointikaudella.

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Lyhytaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,0
Yritystodistukset	182,9	140,9
Pankkilainat	26,3	37,0
Korkotukilainat	31,5	24,1
Aravalainat	6,5	7,9
Yhteensä	347,2	309,9

Katsauskaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 257,1 (273,5) milj. €. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun kesikorko oli 2,1 (2,2) prosenttia.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj. €, sitovia luottolimiittejä 400 (400) milj. €, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (400) milj. €, sekä ei-sitova luottolimiitti 5 (5) milj. €, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 5 (5) milj. €.

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät seuraavat SATO Oyj:n vuosina 2015–2016 liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat: syyskuussa 2020 erääntyvä viisivuotinen 300 miljoonan euron reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jolle maksetaan kiinteää 2,25 % vuotuista kuponkikorkoa ja maaliskuussa 2021

erääntyvä viisivuotinen 300 miljoonan euron reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jolle maksetaan kiinteää 2,375 % vuotuista kuponkikorkoa. Lainoilla on tytäryhtiön takaus, ne ovat listattu Irlannin pörssiin ja niillä on julkinen Moody'sin Baa3 -luotto-luokitus. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät myös SATO Oyj:n vuonna 2012–2013 liikkeeseen laskemat reaalivakuudelliset joukkovelkakirjalainat. Vuonna 2012 liikkeeseen laskettu 100 miljoonan euron reaalivakuudellinen laina erääntyy huhtikuussa 2019, ja lainalle maksetaan kiinteää 3,375 % vuosikorkoa. Vuonna 2013 liikkeeseen lasketut 24 miljoonan euron ja 25 miljoonan euron reaalivakuudelliset lainat erääntyvät kesäkuussa 2023 ja joulukuussa 2022, ja lainoille maksetaan marginaalin lisäksi vaihtuvaa Euribor -korkoa. Reaalivakuudelliset joukkovelkakirjalainat ovat listattu Nasdaq Helsinkiin, ja niillä ei ole luottoluokitusta.

26. JOHDANNAISET

Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €			31.12.2018		31.12.2017	
	Positiivinen	Negatiivinen	netto	Positiivinen	Negatiivinen	netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-25,7	-25,7	0,6	-25,2	-24,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-14,0	-14,0	-	-14,2	-14,2
Yhteensä	0,0	-39,7	-39,7	0,6	-39,4	-38,8
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	0,0	-1,1	-1,1	-	-0,4	-0,4
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	0,0	-	-2,9	-2,9
Yhteensä	0,0	-1,1	-1,1	0,0	-3,3	-3,3
Yhteensä	0,0	-40,8	-40,8	0,6	-42,7	-42,1
Milj. €			31.12.2018			31.12.2017
Johdannaissopimusten nimellisarvot						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			775,5			716,6
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus			73,4			103,8
Yhteensä			848,9			820,4

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahaan 1,0 (12,5) milj. € ja valuuttajohdannaisista 0,0 (0,0) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. SATO suojautuu korkorisiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 275,0 (205,0) milj. €. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa

valuutariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin. Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaus erääntyvät 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit yhden vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimukseen sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

27. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio-	Oikeudenkäynti-	Muut varaukset	Yhteensä
	kuluvaraus	kuluvaraus		
Varaukset kauden alussa 1.1.2018				
Varausten lisäykset	4,0	0,2	2,0	6,1
Käytetyt varaukset	0,2	-	0,9	1,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,9	-0,2	-1,1	-2,1
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,7	0,0	-	-0,7
Siirrot erien välillä	0,4	0,0	-0,1	0,3
Varaukset kauden lopussa 31.12.2018	2,9	0,0	1,8	4,7
Milj. €			31.12.2018	31.12.2017
Pitkäaikaiset varaukset				
			2,0	2,7
Lyhytaikaiset varaukset				
			2,7	3,4
Yhteensä			4,7	6,1

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistointaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisivastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

SATOn Helsingissä sijaitsevan kohteen rakennuttamiseen liittyneisiin oikeudenkäynteihin perustuvat kuluvaraukset on purettu kokonaisuudessaan. Oikeudenkäynnit ovat kaikilta osiltaan päättyneet vuonna 2018 eikä niihin liittyviä korvauksia ole enää maksettavissa tai odotettavissa.

28. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
		Ostovelat ja muut velat	
Saadut ennakot		17,6	9,3
Ostovelat	17	4,9	4,5
Muut velat		3,2	5,3
Siirtovelat		38,6	40,3
Ostovelat ja muut velat yhteensä		64,4	59,4

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Palkat sosiaalikuluneen		6,2	5,0
Korot		13,2	15,3
Johdannaisvelat	26	1,1	3,3
Rakennuttamistoiminta		8,2	7,7
Vuokraustoiminta		9,6	8,0
Muut kuluvaraukset		0,3	0,4
Muut		0,0	0,5
Yhteensä		38,6	40,3

29. RAHOITUSRISKIEN HALLINTA

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määritellään SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa ja SATOn konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritetyt periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

SATOn rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoisiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen

korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaisopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla siten, että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 68,9 (78,2) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 4,4 (4,8) vuotta.

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, korkoriski".

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron yllittäväle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Oma-vastuukorot korkotukilainoille vaihtelevat välillä 2,75–3,50 prosenttia. Vuosina 2009–2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia. Merkittävä osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden

viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään oma-kustannusperusteista vuokranmääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. Tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin.

Valuuttariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuuttariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla ei ollut investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplamääräiset arvot yhdistellään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän kurssiin. Pietarissa liiketoiminta on rajattu maksimissaan 10 prosenttiin koko omaisuudesta.

Konsernin ulkomaan valuutassa nostamiin lainoihin liittyy valuuttariski, joka on kokonaisuudessaan suojattu koron- ja valuutanvaihtosopimuksin. Ulkomaan valuutan arvon muutoksen vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, valuuttakurssi".

Hintariski

Tällä hetkellä SATOlla ei ole sellaisia eriä, joihin kohdistuisi merkittävä hintariski.

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokrasaamisista. SATOlla on yli 26 000 vuokra-laista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 (0,7) prosenttia vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaisopimukseen, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

Liiketoiminnan rahoitustarvetta seurataan jatkuvasti, jotta varmistetaan rahoituksen riittävytydestä kaikissa tilanteissa. SATOn perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen ja olennaisimmat vaihtelut muodostuvat investointien kassavirroista.

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 400 (400) milj. euroa, sitovilla luottolimiiteillä, 400 (400) milj. €, sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5 (5) milj. €. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 183,0 (141,0) milj. €. Luottolimiittejä ei ollut tilinpäätöshetkellä käytössä (2017: käytössä 0,0 milj. €). Lisäksi SATOlla oli tilinpäätöshetkellä 100 milj. € muuta pitkäaikaista sitoutunutta reaali-va-kuudfonta rahoitusta nostamatta. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Moody's on myöntänyt SATOille Baa3 -luottoluokituksen vakain näkymän. SATO:n tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATO:n rahoitussopimukseen sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATO:n vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototus-

asteen tulee olla alle 70 prosenttia ja korkokatekerroin yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 74,1 (66,3) prosenttia, luototusaste oli 50,5 (52,1) prosenttia, ja korkokatekerroin 4,4 (4,5).

Herkkyysanalyysi, korkoriski

Milj. €	2018				2017			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-0,7	0,7	-	-	-0,8	0,8	-	-
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset	0,1	-0,1	0,2	-0,2	0,1	-0,1	0,3	-0,3
Koronvaihtosopimukset	0,4	-0,4	3,4	-3,4	0,4	-0,4	3,1	-3,1
Vaikutus yhteensä	-0,2	0,2	3,6	-3,6	-0,4	0,4	3,3	-3,4

Herkkyysanalyysi, valuuttariski

Milj. €	2018				2017			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Valuuttalainat	-5,8	7,1	-	-	-8,5	10,4	-	-
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset	5,8	-7,1	-	-	8,5	-10,4	-	-
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma
31.12.2018

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2018 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-329,5	-1 034,4	-348,4	-29,5	-36,9	-1 778,6
Korkotukilainat	-40,6	-142,5	-38,5	-42,9	-34,8	-299,2
Aravalainat	-7,1	-23,8	-20,4	-4,2	-3,6	-59,2
Ostovelat	-4,9	-	-	-	-	-4,9
Yhteensä	-382,1	-1 200,7	-407,3	-76,6	-75,2	-2 141,9
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-10,7	-27,9	-6,9	-	-	-45,5
Yhteensä	-10,7	-27,9	-6,9	0,0	0,0	-45,5
Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä	-392,8	-1 228,6	-414,2	-76,6	-75,2	-2 187,4

31.12.2017

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2017 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-306,5	-1 085,8	-221,7	-30,8	-44,6	-1 689,2
Korkotukilainat	-27,1	-172,6	-48,4	-40,6	-59,7	-348,4
Aravalainat	-9,0	-24,5	-19,9	-8,3	-5,8	-67,6
Ostovelat	-4,5	-	-	-	-	-4,5
Yhteensä	-347,1	-1 282,9	-290,0	-79,7	-110,0	-2 109,7
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-10,7	-29,2	-7,9	-	-	-47,9
Yhteensä	-10,7	-29,2	-7,9	0,0	0,0	-47,9
Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä	-357,9	-1 312,1	-297,9	-79,7	-110,0	-2 157,6

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

30. MUUT VUOKRASOPIMUKSET

Konserni vuokralle ottajana

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:		
Yhden vuoden kuluessa	5,6	5,5
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	20,0	21,6
Yli viiden vuoden kuluttua	99,8	99,8
Yhteensä	125,3	126,9

Konsernin muut vuokrasopimukset muodostuvat pääosin maanvuokrasopimuksista sekä toimitilojen vuokrasopimuksista. Maanvuokrasopimukset koskevat tontteja, joita konserni on vuokrannut kaupungeilta ja kunnilta, ja niiden keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika on 19,0 vuotta. Kaikki toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät viiden vuoden kuluessa, ja niistä maksettavat vähimmäisvuokrat ovat yhteensä 8,1 (10,1) milj. €.

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimitiloja. Näistä vuokrasopimuksista vastaisuudessa saatavien vähimmäisvuokrien yhteismäärä on 0,5 milj. € (0,6 milj. € vuonna 2017). Tilikaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,4 (0,5) milj. €.

31. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot ja arvonalentumiset	8	1,3	1,1
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13	-102,0	-68,6
Varausten muutos	27	-1,4	1,2
Yhteensä		-102,1	-66,2

Milj. €	2018	2017
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana		
Korolliset velat 1.1.	1 931,7	1 943,0
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	50,2	-7,8
Ei-rahamääräiset muutokset:		
Valuuttakurssien muutos	0,1	-2,7
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	0,7	1,6
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-0,5	-2,4
Korolliset velat 31.12.	1 982,2	1 931,7

32. VAKUUDET, VASTUUSITOUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2018	31.12.2017
Lainavakuudet		
Vakuudelliset velat	671,2	894,5
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	999,8	1 245,4
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	7,8	11,4
Rs-takaukset	4,2	2,5
Muut vakuudet		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	7,8	7,4
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	9,1	7,3
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	107,9	54,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	0,8	3,4
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	39,3	45,1

SATOssa asunto-osaakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoiduina yhteisinä, joita ei yhdistellä konsernitilin-

päätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osaakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 21,8 (35,0) milj.€.

33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuusyrietykset. Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosenttia luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2018 lähipiiriin on luettu Balder Finska Ofas AB (omistaja: Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary

APG Strategic Real Estate Pool (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa sekä yhteisyritys SV-Asunnot Oy. Johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, markkinointi- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiirin kanssa toteutuneiden liiketoimien ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	0,0	0,0
Vakuutusmaksut	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Johdon työsuhte-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,9	2,2
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,1	0,1
Yhteensä	2,1	2,3

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Johdolle maksetut palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,5	0,4
Toimitusjohtajan sijainen	0,0	0,0
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
Yhteensä	0,7	0,6

Tuhat €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot, t €		
Saku Sipola	531	386
Erik Selin	42	40
Jukka Hienonen	28	28
Esa Lager	24	24
Tarja Pääkkönen	24	24
Timo Stenius	25	24
Marcus Hansson	25	23
Hans Spikker	24	16
Yhteensä	722	562

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

Johtoryhmän jäsenten lisäksi tulospalkkiojärjestelmän piirissä on noin 75 yrityksen johto-, päällikkö-

ja asiantuntijatehtävissä työskentelevää henkilöä. Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän ehdot ja niiden maksun. Palkkiojärjestelmän tavoitteena on omistajien, johdon ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöiden sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

34. VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

	liite	31.12.2018	31.12.2017
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	1,7	1,9
Aktivointikorkokanta, %		2,4	2,6

35. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Ei olennaisia raportointikauden päättymisen jälkeisiä tapahtumia.

36. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
SATOkoti 18 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 21 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 23 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 24 Oy	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 2	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 3	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 21 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 24 Oy	100,0	100,0
Sato VK 18 Oy	100,0	100,0
Sato VK 19 Oy	100,0	100,0
Sato VK 20 Oy	100,0	100,0
Sato VK 21 Oy	100,0	100,0
Sato VK 22 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 2 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 3 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 5 Oy	100,0	100,0
Sato KT-Asunnot Oy	100,0	100,0
Uusi Sarfvik Oy	60,0	18,3

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	18,3
Vantaan SATO-Kartano KOy	100,0	100,0

Osuudet osakkuusyrittäksissä

SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
---------------	------	------

Muut osakkeet

Outakessa Koy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	2,2

Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt

Sato-Asunnot Oy

Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Sato-Neva Oy	100,0	100,0
OOO SATO RUS	100,0	100,0
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8
Albertus As Oy	1,1	1,1
Amos As Oy	0,5	0,5
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52,2	52,2
Asunto Oy 4 linja 24	33,6	33,6
Asunto Oy Kalasataman Fregatti, Helsinki	25,3	25,3
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1
Erkintalo As Oy	1,1	1,1
Espoon Elosalama As Oy	73,7	73,7
Espoon Elosalama As Oy (Uudisosa)	26,3	26,3
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0
Espoon Henttaan puistokatu 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Henttaan puistokatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	10,3	10,3
Espoon Hopeavillakko As Oy	100,0	100,0
Espoon Interior As Oy	11,4	11,4
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kala-Maija 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy (Sato-Asunnot)	48,7	48,7
Espoon Kilvoituksentie 1 Asunto Oy	100,0	100,0
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	22,0	13,5
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Espoon Kyyhkysmäki 16 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kyyhkysmäki 9 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lansantie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Likusterikatu 1 D As Oy	100,0	100,0
Espoon Linnustajantie 17 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Magneettikatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Matinniitynkuja 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Merituulentie 38 As Oy	100,0	100,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Espoon Niittyhuippu As Oy	28,1	28,1
Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittysillankulma 2 C-D As Oy	100,0	100,0
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Espoon Perkkankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 D-E As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58,4	55,8
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D-E As Oy	100,0	100,0
Espoon Runoratsunkatu 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0
Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Siniheinä As Oy	100,0	100,0
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	4,3
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Suvikäytävä As Oy	29,9	29,9
Espoon Taivalmäki 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Taivalrinne As Oy	100,0	100,0
Espoon Tähtimötie As Oy	100,0	100,0
Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Etelä-Hämeen Talo Oy (Sato-as.)	81,3	81,3
Eura III As Oy	100,0	100,0
Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Harjulehmus As Oy	19,4	19,4
Helkalax As Oy	1,3	1,3
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5
Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 2-4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Helsingin Aurinkotuulenkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3
Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7
Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0
Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8
Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1
Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Gadolininkatu 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2
Helsingin Heikkiläntie 10 K Oy	100,0	100,0
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Helsingin Hämeenpenger As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
Helsingin Kallioliina As Oy	0,8	0,8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8
Helsingin Kangaspellontie 1-5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	10,0	10,0
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Helsingin Klaavuntie 8-10 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1
Helsingin Koroistentie As Oy	9,4	9,4
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Kutomotie 10a KOy	75,5	75,5
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 14 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kuusihovi As Oy	25,4	25,4
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Helsingin Laponia As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7
Helsingin Leikovuono As Oy	9,1	9,1
Helsingin Leirikuja 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	55,1	55,1
Helsingin Malagankatu 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1
Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3
Helsingin Mestari As Oy	100,0	100,0
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0
Helsingin Navigatortalo KOy	44,7	44,7
Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	15,5	15,5
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	4,4	4,4
Helsingin Näkinkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	52,7	52,7
Helsingin Pakilantie 17 As Oy (uudisosa)	47,3	47,3
Helsingin Pasilantornit As Oy	53,4	53,4
Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2
Helsingin Päivöläntie 72 As Oy	7,7	7,7
Helsingin Pääskylänrinne As Oy	100,0	100,0
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Riontähti As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	30,7	30,7
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	19,7	19,7
Helsingin Sateenkaari As Oy	100,0	100,0
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (asunnot)	85,2	85,2
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (muut tilat)	14,9	14,9
Helsingin Solarus As Oy (ASSI)	5,9	5,9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	71,0	71,0
Helsingin Solnantie 22 As Oy (LT)	27,0	27,0
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7
Helsingin Tila As Oy (Sato-As.)	24,5	13,1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	6,6	6,6
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	68,8	68,8
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	42,8	42,8
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Venemestarintie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuuhu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	85,7	85,7
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Humalniementie 3-5 As Oy	1,1	1,1
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	33,4	33,4
lidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	6,6
Jukolanniitty As Oy	15,3	15,3
Jukolantanner As Oy	7,8	7,8
Jussinhoivi As Oy	3,5	3,5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Harjukartano As Oy	23,0	23,0
Jyväskylän Harjunportti As Oy	18,7	18,7
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy (asunnot)	6,8	4,6
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24,1	24,1
Jyväskylän Torihovi As Oy (asunnot)	2,7	2,7
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Jyväskylän Äijälänrannan Ansaritie 4 As Oy	100,0	100,0
Järvenpään Alhonorinne As Oy	18,4	18,4
Järvenpään Kotokartano As Oy	100,0	100,0
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Auranpihat As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	12,2	6,9
Kaarinan Verkatruuna As Oy	30,3	11,7
Kaidanpääty As Oy	100,0	100,0
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6,3	6,3
Kasarminkatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kangasalan Unikkoniitty KOy	100,0	100,0
Kapellimestarinparkki KOy	9,1	9,1
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1
Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5,5	5,5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
Kauniaisten Ratapolku 6 As Oy	100,0	100,0
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100,0	100,0
Kirkkonummen Sarvikinrinne 4 As Oy	100,0	100,0
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Kivisaarentie As Oy	2,7	2,7
Kolehmaisentori As Oy	11,6	11,6
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7
Kuhakartano As Oy	1,3	1,3
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Kupittaa Kotka, Turku As Oy	10,9	10,9
Kupittaa Kurki, Turku As Oy	6,1	6,1
Kupittaa Kyyhky, Turku As Oy	100,0	100,0
Kupittaa Satakieli As Oy	6,1	6,1
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Kuusihalmes As Oy	2,3	2,3
Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8
Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Lahden Jyrkkärinteenuisto As Oy	41,2	41,2
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6
Lahden Mesisurri As Oy	100,0	100,0
Lahden Nuolikatu 9 As Oy	100,0	100,0
Lahden Roopenkuja As Oy	25,6	25,6
Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9
Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	18,2	18,2
Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Lempäälän Moisionaukea 25 As Oy	100,0	100,0
Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1
Linjala 14 As Oy	4,2	4,2
Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0,8	0,8
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0
Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Mannerheimintie 170 KOy	63,3	16,1
Mannerheimintie 170 KOy	63,3	47,2
Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2
Mannerheimintie 83–85 As Oy	0,7	0,7
Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3
Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3
Matinkylän Poutapilvi As Oy	100,0	100,0
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Mellunsusi As Oy	1,5	1,5
Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6
Messeniuksenkatu 8 As Oy	2,0	2,0
Messilä As Oy	70,0	70,0
Minna Canthin katu 22 As Oy	2,4	2,4
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Mursu As Oy	0,5	0,5
Myllysalama As Oy	59,8	59,8
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	16,7	16,7
Nekalanpuisto K Oy	2,9	2,9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Niittaajankadun Klaava As Oy	100,0	100,0
Niittyhovi K Oy	100,0	100,0
Niittykummun Huippuparkki K Oy	36,5	36,5
Nokian Miharintie 38–40 As Oy	32,4	32,4
Nokian Virran Ritari As Oy	100,0	100,0
Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5
Näkinukuja 2 As Oy	2,5	2,5
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Oskelantie 5 As Oy	4,1	4,1
Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1
Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6
Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8
Oulun Aleksanteri As Oy	100,0	100,0
Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0
Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1
Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0
Oulun Hoikantie 14–22 As Oy	100,0	100,0
Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12,8	12,8
Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0
Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0
Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0
Oulun Paalikatku 23 As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 78 Asunto Oy	100,0	100,0
Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0
Pohjankartano As Oy	9,0	9,0
Pohjanpoika As Oy	8,0	8,0
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3
Raision Tasontorni As Oy	39,3	39,3
Raision Toripuisto As Oy	56,9	20,8
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Riviuhkola As Oy	4,4	4,4
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Sammon Parkki K Oy	21,2	21,2
Satakallio As Oy	0,2	0,2
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Satosyppi As Oy	12,1	12,1
Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Savilankatu 1 b As Oy	33,3	33,3
Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3
Sulkaolku 6 As Oy	0,4	0,4
Säästökartano As Oy	0,3	0,3
Taapuri As Oy	2,5	2,5
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9
Tampereen Aitolahdentie 22 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Aitolahdentie 24 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Alapeusonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Atanväylä 4A As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Tampereen Atanväylä 4B As Oy	100,0	100,0
Tampereen Charlotta As Oy (ASSI)	2,0	2,0
Tampereen Hannulanpolku 10 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio KOy	100,0	100,0
Tampereen Härmälänrannan Sisu As Oy	100,0	100,0
Tampereen lidesranta 18 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56,3	56,3
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kokinpellonrinne 2 As Oy	86,9	86,9
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7
Tampereen Kyyhky As Oy	11,1	8,1
Tampereen Linnanherra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Puistofasaani As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	48,2	48,2
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Sammon Kalervo As Oy	100,0	100,0
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Tampereen Strada As Oy	46,6	46,6
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tuiskunkatu 7 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri As Oy (ASSI)	23,9	23,9
Tapiolan Itäkartano, Espoo As Oy	53,6	53,6
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy (ASSI)	6,8	6,8
Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Tikkamatti As Oy	9,8	9,8
Tohlopinkontu Koy (Sato-As.)	100,0	60,0
Turun Asemanlinna As Oy	20,9	20,9
Turun Eteläranta II As Oy	3,2	3,2
Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9
Turun Eteläranta IV As Oy (ASSI)	3,0	3,0
Turun Fregatfinranta As Oy	4,7	4,7
Turun Förinranta II As Oy	1,0	1,0
Turun Gränsbackankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Turun Hehtokatu As Oy	51,2	19,1
Turun Ipnoksenrinne As Oy (ASSI)	6,7	6,7
Turun Joutsenpuisto 7 As Oy	100,0	100,0
Turun Kaivokatu 10 As Oy	100,0	100,0
Turun Kivimaanrivi As Oy	6,5	6,5
Turun Kiviniemenpuisto As Oy	4,9	4,9
Turun Kupittaa Peippo, As Oy	34,6	34,6
Turun Linnanhuippu As Oy	1,1	1,1
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7
Turun Linnanpuisto As Oy	8,8	8,8
Turun Marmoririnne 2 As Oy	100,0	100,0
Turun Metallikatku As Oy	100,0	100,0
Turun Mietoistenkuja As Oy	9,4	9,4
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	42,3	42,3
Turun Pryssinkatu 13 As Oy	100,0	100,0
Turun Pulmussuonpuisto As Oy	7,6	7,6
Turun Puutarhakatku 50 As Oy	13,1	13,1
Turun Ratavahdinrinne As Oy	100,0	100,0
Turun Rauhankatu 8 As Oy	100,0	100,0
Turun Sato-Koto As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	24,0	14,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Turun Sipimetsä As Oy	8,5	8,5
Turun Sukkulakoti As Oy	100,0	100,0
Turun Tallgreninkartano As Oy	37,1	37,1
Turun Tervaporvari As Oy	100,0	100,0
Turun Uudenmaanlinna As Oy (SATOhousing)	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Turun Westparkin Tuija As Oy	100,0	100,0
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Tykkikuja 7 As Oy	100,0	100,0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Töölön Estradi, Helsinki As Oy	63,0	63,0
Töölön Gaala As Oy	50,3	50,3
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Horsmakuja 4a As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kesäniitty As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kevätpuro As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	70,2	70,2
Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vantaan Krassipuisto As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kukinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kärjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Vantaan Leksankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy (ASSI)	2,5	2,5
Vantaan Lummepiha As. Oy	100,0	100,0
Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Vantaan Minkkikuja As Oy	49,0	49,0
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkikuja 1a As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkikuja 1b As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Vantaan Pakkalanportti As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanrinne 3 As Oy	41,8	41,8
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanruusu As Oy	3,1	3,1
Vantaan Peltolantie 14 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Raikukuja 4B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Ravurinmäki As Oy	33,2	33,2
Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Solkikuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Solkikuja 5 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Sompakuja 2-4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Talvikkitie 38 As Oy	96,1	96,1
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Vantaan Tempo Koy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vantaan Teodora KOy	100,0	100,0
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Vantaan Tykkikuja 11 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2
Vantaan Uomarinne 5 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Vihvilätie 3 As Oy	100,0	100,0
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Viikinkisankari As Oy	31,1	31,1
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy – Bost. Ab		
Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Vuoreksen Vega, Tampere As Oy	88,8	88,8
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7
Ylöjärven Soppeenkatuja As Oy	100,0	100,0
Ylöjärven Viljavainio As Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy		
Helsingin Tila As Oy (SATO-Rak.)	24,5	11,4
Helsinki, Kalasataman Huvilat As Oy	8,4	8,4
Oulun Peltopyy As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Puutorin Pysäköinti KOy	51,6	51,6
Uudenmaantulli KOy	24,3	24,3
Uusi Sarfvik Oy	60,0	41,7
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	41,7
SATOkoti Oy		
Ida Aalbergintie 1 KOy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Tohlopinkontu Koy (SATOkoti)	100,0	40,0
SATOkoti 18 Oy		
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0
SATOkoti 21 Oy		
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 3 Oy		
Turun Westparkin Eeben As Oy	100,0	100,0
Vantaan Piparminttu As Oy	100,0	100,0
Vantaan Rubiinikahä 1B As Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy		
Pellervon Pysäköinti KOy	16,0	16,0
Suomen Satokodit 21 Oy		
Espoon Kaskenkaatajantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy		
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Sato VK 18 Oy		
Espoon Ristinientie 22 As Oy	7,9	5,4
Helsingin Mustankivenraitti 5 As Oy	94,6	94,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	14,8	9,1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	5,7	5,7
Helsingin Tulisuoventie 20 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	66,7	50,7
Sato VK 19 Oy		
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	61,6	12,1
Kaarinan Katariinankallio As Oy	79,5	23,5
Kaarinan Kultarinta As Oy	39,8	26,5
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	87,7	41,6
Turun Merenneito As Oy	24,7	14,6
Turun Meripoika As Oy	40,8	26,0
Tuusulan Naavankierro 10 As Oy	87,4	5,3
Sato VK 20 Oy		
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	75,4	6,1
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	80,6	10,2
Oulun Laamannintie As Oy	96,4	43,5
Sato VK 21 Oy		
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	82,0	17,4
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	85,9	19,8
Kaarinan Mattelipiha As Oy	94,2	36,0
Turun Unikkoniitty As Oy	88,1	13,9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	85,4	31,2
Sato VK 22 Oy		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	81,0	9,2
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	91,7	29,6
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	96,0	61,9
Tampereen Kyläläni As Oy	96,3	70,7
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sato-Osaomistus Oy		
Espoon Nostoväenkuja 1 As Oy (VA)	3,5	3,5
Espoon Numersinkatu 6 As Oy (OOA)	81,0	71,8
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58,4	2,5
Espoon Ristinientie 22 As Oy (VA)	7,9	2,5
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy (VA)	5,8	1,6
Espoon Säterinkatu 10 As Oy (OOA)	75,4	69,3
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy (OOA)	82,0	64,6
Helsingin Pasaunatie 8 As Oy (OOA)	14,8	5,8
Helsingin Taavetin aukio 4 As Oy (VA) 1	3,9	3,9
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy (OOA)	80,6	70,4
lidesranta 42 Tampere As Oy (VA)	9,9	3,4
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy (OOA)	61,6	49,5
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy (OOA)	85,9	66,0
Kaarinan Katariinankallio As Oy (OOA)	79,5	55,9
Kaarinan Katariinrinne As Oy (VA)	12,2	5,3
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy (OOA)	91,7	62,1
Kaarinan Kultarinta As Oy (OOA)	39,8	13,4
Kaarinan Mattelipiha As Oy (OOA)	94,2	58,1
Kaarinan Verkapatruuna As Oy (VA)	30,3	18,6
Lahden Kauppakatu 36 As Oy (VA)	7,9	4,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy (VA)	96,0	34,1
Oulun Laamannintie As Oy (OOA)	96,4	52,9
Raision Siirinsopukka As Oy (VA)	15,3	15,3
Raision Toripuisto As Oy (VA)	56,9	36,2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy (OOA)	66,7	16,0
Tampereen Kyläläni As Oy (OOA)	96,3	25,6
Tampereen Kyyhky As Oy (VA)	11,1	3,0
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy (OOA)	87,7	46,1
Turun Hehtokatu As Oy (VA)	51,2	32,1
Turun Merenneito As Oy (OOA)	24,7	10,1

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Turun Meripoika As Oy (OOA)	40,8	14,8
Turun Pakanpoika As Oy	50,0	50,0
Turun Seiskarinkulma As Oy (VA)	24,0	10,0
Turun Unikkoniitty As Oy (OOA)	88,1	74,3
Tuusulan Naavankierto 10 As Oy (OOA)	87,4	82,1
Vantaan Herttuantie 3 As Oy (OOA)	85,4	54,2
Vatrotalot 2 Oy		
Sato-Osaomistus Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 3 Oy		
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	43,8	43,8
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	45,0	45,0

Tilanne 31.12.2018	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vatrotalot 5 Oy		
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	10,6	10,6
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Meriramsi As Oy	25,6	25,6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	61,1	61,1

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liikevaihto	2	11,0	12,4
Liiketoiminnan muut tuotot	3	0,2	0,2
Materiaalit ja palvelut	4	0,6	-1,9
Henkilöstökulut	5, 6, 7	-3,6	-3,0
Poistot ja arvonalentumiset	8	-1,3	-1,1
Liiketoiminnan muut kulut	9	-26,4	-13,0
Liikevoitto/-tappio		-19,5	-6,4
Rahoitustuotot ja -kulut	10	-41,0	-41,1
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		-60,5	-47,5
Konserniavustukset	11	127,2	125,6
Tuloverot	12	-17,0	-15,6
Tilikauden voitto		49,7	62,5

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	13	3,0	2,1
Aineelliset hyödykkeet	14	1,9	1,7
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15	1 066,9	1 081,2
Osuudet osakkuusyrietyksissä	16	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	17	1,0	1,0
Yhteensä		1 072,9	1 086,0

Milj. €	liite	31.12.2018	31.12.2017
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	18	1,4	1,8
Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	19	599,5	395,0
Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset	19	0,3	0,4
Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	20	181,6	176,3
Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset	20	0,7	0,3
Rahat ja pankkisaamiset		0,0	0,0
Yhteensä		783,6	573,7
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 856,5	1 659,7
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	21, 22		
Osakepääoma	23	4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		116,0	116,0
Edellisten tilikausien voitot		137,2	103,0
Tilikauden voitto		49,7	62,5
Yhteensä		351,0	329,7
Pakolliset varaukset	24	0,0	0,0
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset	25	1 195,4	1 068,1
Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt	26	0,5	0,4
Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset	26	309,5	261,5
Yhteensä		1 505,5	1 330,0
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 856,5	1 659,7

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	49,7	62,5
Oikaisut:		
Poistot	1,3	1,1
Rahoitustuotot (-) tai -kulut (+)	41,0	41,1
Tuloverot	17,0	15,6
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-1,8	-0,2
Konserniavustukset	-127,2	-125,6
Muut oikaisut	15,7	-0,5
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	-4,4	-5,9
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (-)	1,5	1,7
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	0,1	2,9
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	-0,5	-0,2
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	-3,3	-1,4
Maksetut korot	-35,1	-48,1
Saadut korot	6,5	3,3
Muut rahoituserät	-9,5	-12,5
Maksetut välittömät verot	-18,0	-19,7
Liiketoiminnan rahavirta (A)	-59,4	-78,5

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-2,5	-1,4
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,1	0,2
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	0,0	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	0,0	-0,1
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	1,7	0,0
Luovutustulot muista sijoituksista	0,1	0,0
Myönnetyt lainat	-204,5	-395,0
Lainasaamisten takaisinmaksut	0,0	7,8
Investointien rahavirta (B)	-205,2	-388,4
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	272,0	281,4
Lainojen takaisinmaksut	-100,0	-3,9
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	-4,7	66,5
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	125,6	110,2
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-28,3	0,0
Rahoituksen rahavirta (C)	264,6	454,3
Laskelman mukainen rahavarojen muutos	0,0	-12,5
Rahavarat tilikauden alussa	0,0	12,6
Rahavarat tilikauden lopussa	0,0	0,0

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

I. SATO OYJ, EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Perustiedot

SATO Oyj:n kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00610 Helsinki.

SATO Oyj kuuluu Balder Fastighets Ab-konserniin. SATO Oyj:n suurin osakkeenomistaja on Balder Finska Ofas Ab 54,4 %:n omistusosuudella. Balder Finska Ofas Ab on Balder Fastighets Ab:n tytäryhtiö.

Yleiset laatimisperiaatteet

Sato Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetusten sekä osakeyhtiölain mukaisesti.

Vuokraustoimintaan ja hallintokuluveloituksiin liittyvät tuotot

Vuokraustoiminta- ja hallintokuluveloitustuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostus

Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisten pitoaikojen perusteella.

Poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	10 vuotta
Rakennukset	67 vuotta
Rakennelmat	15 vuotta
Koneet ja kalusto	5–10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3–6 vuotta
Väestönsuojat	40 vuotta
Autot	4 vuotta

Osuudet saman konsernin yrityksissä on merkitty taseeseen hankintamenoa vähennettynä mahdollisilla arvonalennuksilla.

Eläkemenojen jaksotus

Eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisen eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot on kirjattu suoriteperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

Kehitysmenot

Kehitysmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Vaihto-omaisuuden arvostus

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoa tai sitä alemman todennäköisen myyntihinnan määräraisenä.

Johdannaissopimukset, laadintaperiaatteiden muutos

Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä. Johdannaisten korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle.

Yhtiö on muuttanut laadintaperiaatteitaan liittyen johdannaisten käypien arvojen käsittelyyn kirjanpidossa 1.1.2018 alkaen. Aikaisemmin johdannaissopimuksia ei arvostettu käypään arvoon kirjanpidossa ja käyvät arvot esitettiin liitetiedoissa. Uuden laadintaperiaatteen mukaisesti yhtiö on 1.1.2018 alkaen kirjannut negatiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten osalta koko käyvän arvon velan taseeseen pitkä- ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Velasta ei ole kirjattu laskennallista verosaamista 1.1.2018 eikä 31.12.2018.

Positiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten käypää arvoa ei edelleenkään arvosteta kirjanpidossa ja positiiviset käyvät arvot esitetään ainoastaan liitetiedoissa.

Laadintaperiaatteen muutoksen johdosta vertailukauden 31.12.2017 tasetta on oikaistu ja yhtiön kertyneitä voittovaroja on pienennetty 20 827 436,00 eurolla. Vertailukauden tulosta ei ole oikaistu. Laskennallinen tulosvaikutus vuodelle 2017 olisi ollut 9 897 752,00 euroa, joka sisältyy vertailukauden kertyneiden voittovarojen oikaisuun.

1.1.2018 jälkeen tapahtuvat negatiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten arvonmuutokset esitetään tuloslaskelmassa. Johdannaisten käyvänarvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 26.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2. LIIKEVAIHTO

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,5	2,2
Muut tuotot	2,0	5,3
Hallintokuluveloitukset	6,5	4,9
Yhteensä	11,0	12,4

3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,1
Välityspalkkiot myydyistä kohteista	0,1	0,0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,1	0,2
Yhteensä	0,2	0,2

4. MATERIAALIT JA PALVELUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	0,0	0,6
Varastojen muutos	-0,6	1,3
Yhteensä	-0,6	1,9

5. HENKILÖSTÖKULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Palkat	3,0	2,5
Eläkekulut	0,5	0,5
Muut henkilöstösivukulut	0,1	0,1
Yhteensä	3,6	3,0

6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,7	0,6

7. EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN

	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Henkilöitä	16	18

8. POISTOT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,8	0,6
Poistot aineellisista hyödykkeistä	0,5	0,5
Yhteensä	1,3	1,1

9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Vuokrat	0,5	0,5
Kiinteistöjen hoitokulut	0,6	0,5
Muut kiinteät kulut*	11,3	11,9
Liiketoiminnan muut kulut	0,0	0,0
Fuusiotappio, SVK Yhtymä Oy	14,0	0,0
Yhteensä	26,4	13,0

* Tilikaudella 2018 tilintarkastajana toimi tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy ja tilikaudella 2017 tilintarkastusyhteisö KPMG Oy Ab. Tilintarkastuspalkkiot ja tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot olivat 0,0 milj. € vuonna 2018 ja 0,1 milj. € vuonna 2017. Tilintarkastusyhteisöltä hankitut vero- ja muut neuvontapalvelut olivat 0,0 milj. € vuonna 2018 ja 0,0 milj. € vuonna 2017.

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	6,5	3,3
Sijoitusomaisuuden myyntivoitot, tytäryhtiö SATO HotelliKoti Oy	1,7	0,0
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	8,2	3,3
Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	-5,6	-8,1
Muille:		
Korkokulut	-33,2	-31,8
Muut rahoituskulut	-4,3	-4,4
Johdannaisten käyvän arvon muutos*	-6,0	-0,0
Yhteensä	-43,5	-36,3
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-41,0	-41,1

* Johdannaisten kirjanpitoikäisyyttä on muutettu tilikaudella 2018. Lisätietoa laadintaperiaatteissa.

11. KONSERNIAVUSTUKSET

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Saadut konserniavustukset	127,2	125,6
Yhteensä	127,2	125,6

12. TULOVEROT

Milj. €	1.1.–31.12.2018	1.1.–31.12.2017
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	17,0	15,6
Yhteensä	17,0	15,6

TASEEN LIITETIEDOT

13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	2018	2017
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	6,6	5,7
Lisäykset	1,7	0,9
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	8,3	6,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	4,5	3,8
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0
Tilikauden poistot	0,8	0,6
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	5,3	4,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,0	2,1
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	3,0	2,1

14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. €	2018	2017
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 ja arvonalennukset 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

Milj. €	2018	2017
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	3,5	3,5
Lisäykset	0,7	0,5
Vähennykset	-0,2	-0,4
Hankintameno 31.12.	4,1	3,5
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2,5	2,5
Vähennysten kertyneet poistot	-0,1	-0,4
Tilikauden poistot	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	2,7	2,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,3	1,0
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	1,4	1,3
Lisäykset	0,0	0,1
Hankintameno 31.12.	1,4	1,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,7	0,5
Tilikauden poistot	0,1	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,8	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,6	0,7
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1,9	1,7

15. OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

Milj. €	2018	2017
Hankintameno 1.1.	1 081,2	1 081,2
Lisäykset	0,0	0,0
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	0,2	0,0
Vähennykset	-14,5	0,0
Hankintameno 31.12.	1 066,9	1 081,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 066,9	1 081,2

16. OSUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Milj. €	2018	2017
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

17. MUUT OSAKKEET JA OSUDET

Milj. €	2018	2017
Hankintameno 1.1.	1,0	1,0
Lisäykset	0,0	0,1
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	1,1	1,0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	1,0
Sijoitukset yhteensä	1 067,9	1 082,2

18. VAIHTO-OMAISUUS

Milj. €	2018	2017
Valmiit asunnot ja liiketilat	0,0	0,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	1,1	1,2
Muu vaihto-omaisuus	0,3	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,4	1,8

19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2018	2017
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	599,5	395,0
Yhteensä	599,5	395,0
Milj. €	2018	2017
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,3	0,4
Yhteensä	0,3	0,4
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	599,8	395,4

20. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2018	2017
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Myyntisaamiset	0,0	0,0
Muut saamiset	181,6	176,3
Siirtosaamiset	0,0	0,0
Yhteensä	181,6	176,3
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,5	0,1
Siirtosaamiset*	0,2	0,1
Yhteensä	0,7	0,3
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	182,3	176,5
Saamiset yhteensä	782,1	571,9

Milj. €	2018	2017
* Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot	0,1	0,0
Muut	0,1	0,1
Yhteensä	0,2	0,1

21. OMA PÄÄOMA

Milj. €	2018	2017
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7
Käyttöraho 1.1.	1,1	1,1
Käyttöraho 31.12.	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	114,8	114,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	114,8	114,8
Voitto edellisiltä filikausilta 1.1.	165,6	123,9
Kertyneiden voittovarojen oikaisu	0,0	-20,8
Osingonjako	-28,3	0,0
Voitto edellisiltä filikausilta 31.12.	137,2	103,0
Tilikauden voitto	49,7	62,5
Oma pääoma yhteensä 31.12.	351,0	329,7

22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

Milj. €	2018	2017
Käyttöraho	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta	137,2	103,0
Tilikauden voitto	49,7	62,5
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	302,9	281,5

23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

	2018	2017
Osakkeiden lukumäärä, kpl	56 783 067	56 783 067

SATO Oyj:llä on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääoma oli tilinpäätöshetkellä 4 442 192,00 euroa, joka oli täysin maksettu. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

24. PAKOLLISET VARAUKSET

Milj. €	2018	2017
Reklamaatiokuluvaraus	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

25. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2018	2017
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalainat*	648,1	747,7
Muut lainat rahoituslaitoksilta	521,7	300,0
Johdannaisvelat	25,7	20,5
Yhteensä	1 195,4	1 068,1
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	1 195,4	1 068,1

* Lisätietoja konsernitalinpäätöksen liitteessä 25.

Herkkyysanalyysi, korkoriski	2018			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,4	-3,4	3,4	-3,4
Vaikutus yhteensä	3,4	-3,4	3,4	-3,4

	2017			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,1	-3,1	3,1	-3,1
Vaikutus yhteensä	3,1	-3,1	3,1	-3,1

Suojauslaskentaa ei sovelleta SATO Oyj-tasolla, jolloin herkkyysanalyysin vaikutus tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on sama.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	304,2	178,2
--	--------------	--------------

Johdannaiset

Milj. €	2018	2017
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, velat	755,4	474,6
Koronvaihtosopimukset, saamiset	0,0	120,0
Netto	755,4	594,6

Milj. €	2018	2017
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	0,0	0,3
Negatiivinen	-26,8	-20,8
Netto	-26,8	-20,6

Konserniyhtiöiden vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä suojaudutaan rahoituspolitiikan mukaisesti johdannais-sopimuksilla. Suojausaste noudattaa konsernin rahoituspolitiikkaa, jonka mukaan kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Keskikorko-sidonnaisuutta pyritään pitämään 3–5 vuoden välillä.

Johdannaisveloista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaaminen olisi ollut 5,4 miljoonaa euroa 31.12.2018 ja 4,2 miljoonaa euroa 31.12.2017.

Johdannaisten kirjanpitosäilytys on muutettu 1.1.2018. Lisätietoja laadintaperiaatteessa.

26. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2018	2017
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	0,1	0,0
Siirtovelat 100 % omistetuille asunto-osakeyhtiöille	0,0	0,0
Yhteensä	0,5	0,4

Milj. €	2018	2017
Velat muille*		
Lainat rahoituslaitoksilta	191,3	140,9
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,0
Saadut ennakot	0,2	0,1
Ostovelat	0,6	0,8
Muut velat	0,9	0,8
Siirtovelat	16,6	18,8
Yhteensä	309,5	261,5

Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	310,0	261,9
---	--------------	--------------

Vieras pääoma yhteensä	1 505,5	1 330,0
-------------------------------	----------------	----------------

* Lyhytaikaiset velat sisältävät johdannaisvelkoja 1,1 milj. € (2017: 0,0 milj. €).

Milj. €	2018	2017
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuuluineen	2,6	2,1
Korot	12,5	13,8
Verojaksotus	1,4	2,5
Muut	0,2	0,4
Yhteensä	16,6	18,8

27. ANNETUT VAKUUEDET, VASTUUSITOUTUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Milj. €	2018	2017
Takaukset		
Takaukset konserniyhtiöiden velasta ja johdannaisista	169,6	222,3
Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta	6,5	4,3
Yhteensä	176,1	226,5

Milj. €	2018	2017
Muut vastuut		
Vuokrasopimukset, Panuntien toimistotilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1,8	1,7
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	5,3	5,2
Kunnallistekniikkavastuut	0,3	0,7
Yhteensä	7,3	7,6

SATO Oyj on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäis-vuokrien määrä on 0,5 milj. euroa (0,6 milj. euroa vuonna 2017). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,4 (0,5) milj. euroa.

SATO Oyj on antanut rajoittamattoman yleistakauksen Sato-Pietari Oy:n ja Sato-Neva Oy:n puolesta sekä yhteisötakauksen Sato-Asunnot Oy:n puolesta.

SATO Oyj:n rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoidotkykyyn. Ehtojen mukaan vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototusasteen tulee olla alle 70 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 74,1 (66,3) prosenttia, luototusaste oli 50,5 (52,1) prosenttia, ja korkokatekerroin 4,4 (4,5). Kovenanttiehdot ovat täyttyneet jokaisella tarkistuskaudella.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2018 olivat 302 887 045,77 euroa, josta tilikauden voitto oli 49 670 104,13 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2018 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

Osinkopolitiikan mukaan tavoitteena on jakaa vakaata ja kilpailukykyistä osinkoa. Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 0,50 (osinko 0,50 vuonna 2017) euroa osakkeelta, yhteensä 28 311 533,50 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 21 358 570,63 euroa.

Osinko maksetaan osakkeenomistajalle, joka on maksun täsmäytyspäivänä 5.4.2019 merkitty osakkeenomistajaksi Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Ehdotuksen mukaan osinko maksetaan 12.4.2019.

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

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 26. päivänä helmikuuta 2019

Erik Selin	Jukka Hienonen	Marcus Hansson
Esa Lager	Tarja Pääkkönen	Timo Stenius
Hans Spikker	Saku Sipola Toimitusjohtaja	

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 26. päivänä helmikuuta 2019
Tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy

Eero Lumme, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2018. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman 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 suorittamamme 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.

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.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessaamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riski.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso liitetieto 13 konsernitilinpäätöksessä.

Konsernitilinpäätökseen 31.12.2018 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 3 875,1 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 tarkoittamaan käypään arvoon.

Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon tekemää harkintaa ja olettamia.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä. Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä:

- arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi
- yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen
- sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen ulkopuolisiin markkinalähteisiin
- johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen
- keskeisten kontrollien toiminnallisen tehokkuuden testaaminen.

Olemme arvioineet esittämistävän asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Sijoituskiinteistöihin kohdistuvan laskennallisen verovelan laadintaperiaatteen muutos

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso liitetiedot 1 ja 20 konsernitilinpäätöksessä.

Konsernitilinpäätöksessä 31.12.2018 laskennalliset verovelat ovat 273,2 miljoonaa euroa, josta sijoituskiinteistöjen arvostamisesta johtuvaa verovelkaa yhteensä 215,2 miljoonaa euroa.

SATO muutti 31.12.2018 laadintaperiaatettaan koskien laskennallisten verojen kirjaamista sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutoksista. Muutos perustuu IFRS Interpretations Committee'n 2014 tekemään agendapäätökseen IAS 12 -standardin tulkinnasta, koskien tilanteita, joissa yksittäisen omaisuuserän (kuten kiinteistön) omistus on järjestetty tätä tarkoitusta varten perustetun tytäryhtiön kautta. Laadintaperiaatteen muutoksen vaikutus laskennallisiin verovelkoihin oli tilikauden 2018 alussa 12,1 miljoonaa euroa.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisuuden riski.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Olemme arvioineet sijoituskiinteistöjen laskennallisen verovelan kirjaamiseen sovellettuja uusia laadintaperiaatteita ja menetelmiä.

Olemme arvioineet johdon käyttämien oletusten kohtuullisuutta.

Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä sijoituskiinteistöihin kohdistuvan laskennallisen verovelan arvostukseen ja täydellisyyteen testaamalla yhtiön laskentamallin teknistä oikeellisuutta ja käytetyn informaation täydellisyyttä.

Lisäksi olemme arvioineet, miten johto on varmistunut laskentamallin oikeellisuudesta.

Olemme arvioineet esittämistavan asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 26 ja emoyhtiön tilinpäätöksen liitetieto 25.

31.12.2018 taseeseen kirjatut johdannaisvelat ovat konsernitilinpäätöksessä 40,8 miljoonaa euroa ja emoyhtiön tilinpäätöksessä 26,8 miljoonaa euroa.

Johdannaisten käyvän arvon määrittämisessä ja suojauslaskennan soveltamisessa käytetään arvioita, jotka sisältävät johdon tekemiä oletuksia.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Tilintarkastustoimenpiteisiimme sisältyi johdon valvontaympäristön sekä prosessien arviointia liittyen suojauslaskentadokumentaatioon, tehokkuustestaukseen ja käypien arvojen määrittämiseen.

Lisäksi olemme arvioineet käytäntöjä ja oletuksia, joita johto on käyttänyt käyviä arvoja määrittäessään.

- Olemme arvioineet käytettyjen arvostusmallien ja kirjauskäytäntöjen asianmukaisuutta suhteessa IFRS 9 ja IFRS 13 -standardien vaatimuksiin konsernitilinpäätöksen osalta ja kirjanpitolain vaatimuksiin emoyhtiön tilinpäätöksen osalta.
- Olemme verranneet johdon käyvän arvon määrittämisen yhteydessä käyttämiä oletuksia ulkopuoliseen markkinainformaatioon.
- Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä avointen johdannaissovimusten olemassaoloon ja täydellisyyteen pyytämällä vahvistuksia vastapuolilta.
- Olemme arvioineet suojauslaskennan soveltamisen asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS 9 -standardin vaatimuksiin.

Olemme arvioineet johdannaisten esittämistavan asianmukaisuutta ja niistä annettuja liitetietoja konsernitilinpäätöksessä ja emoyhtiön tilinpäätöksessä.

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 virheellisyyttä.

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 virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntonne. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä,

että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä 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, vääräntämistä, 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 aiheutta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esittäviin 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.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnittelusta 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 kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

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 koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 23.3.2018 alkaen.

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 lausuntonne 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.

Helsingissä 26. helmikuuta 2019

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme
KHT

VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2018	2017	2016**	2015**	2014**
Liikevaihto, milj. €	290,4	280,1	262,7	249,4	243,2
Nettovuokratuotto, milj. €	198,5	188,4	167,1	151,8	146,2
Nettovuokratuotto, %	5,5 %	5,6 %	5,6 %	6,0 %	6,3 %
Liikevoitto, milj. €	273,3	230,1	267,2	196,5	191,3
Nettorahoituskulut, milj. €	-42,5	-45,8	-47,8	-37,0	-39,1
Tulos ennen veroja, milj. €	230,8	184,4	219,4	159,4	152,2
Taseen loppusumma, milj. €	3 922,4	3 693,1	3 562,2	2 979,6	2 801,6
Oma pääoma, milj. €	1 554,5	1 397,6	1 252,6	993,2	892,3
Korollinen vieras pääoma, milj. €	1 982,2	1 931,7	1 943,0	1 676,2	1 584,9
Sijoitetun pääoman tuotto, %	7,9 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %	7,7 %
Oman pääoman tuotto, %	12,4 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %	14,0 %
Omavaraisuusaste, %	39,6 %	37,8 %	35,2 %	33,3 %	31,8 %
Henkilöstö keskimäärin***	215	206	170	172	165
Henkilöstö kauden lopussa	218	212	175	170	169
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake, €	3,26	2,55	3,22	2,49	2,37
Oma pääoma/osake, €****	27,46	24,68	22,12	19,53	17,55
Osakkeita, milj., kpl*	56,6	56,6	56,6	50,8	50,8
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus					
Operatiivinen tulos, milj. €	96,0	82,8	69,5	64,5	65,1
Operatiivinen tulos/osake, €	1,70	1,46	1,28	1,27	1,28
Nettovarallisuus, milj. €	1 855,7	1 678,7	1 517,5	1 227,8	1 120,3
Nettovarallisuus/osake, €	32,77	29,65	26,80	24,15	22,04
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	97,9	92,4	86,2	78,1	72,9
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,73	1,63	1,59	1,54	1,43

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

** IFRS 9 Rahoitusinstrumentit -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuosille 2018 ja 2017. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.

*** Sisältää kesätyöntekijät

**** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto, €	Vuokratuotot – Ylläpito- ja korjauskulut – Tontinvuokrat	
Nettovuokratuotto, %	$\frac{\text{Nettovuokratuotto}}{\text{(Sijoitusomaisuuden käypä arvo – rakenteilla olevat kohteet) keskimäärin}}$	x 100
Sijoitetun pääoman tuotto, %	$\frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Oman pääoman tuotto, %	$\frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääöma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	x 100
Omavaraisuusaste, %	$\frac{\text{Oma pääöma}}{\text{Taseen loppusumma – saadut ennakot}}$	x 100
Tulos/osake, €	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$	
Oma pääöma/osake, €	$\frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääöma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$	
Operatiivinen tulos	Tilikauden tulos IFRS –/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos – Sijoitusasuntojen luovutusvoitot + Sijoitusasuntojen luovutustappiot –/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut –/+ Tonttirealisointien myyntikate –/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos –/+ Edellisten erien laskennalliset verot – Määräysvallattomien osuus	
Nettovarallisuus	Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääöma –/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja –/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)	
Operatiivinen kassavirta (CE)	Liikevoitto +/- Voitto / tappio käypään arvoon arvostamisesta + Poistot +/- Varausten muutokset +/- Etuuspohjaiset eläkekulut – Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut – Kassavirtavaikutteiset verot +/- Muut erät	

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

SATO OYJ:N VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

SATO Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään keskiviikkona 3.4.2019 klo 13.00 SATO-talon auditoriossa, Panuntie 4, 00610 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jakaminen aloitetaan klo 12.30.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaiset asiat.

YHTIÖKOKOUSASIAKIRJAT

Kokouskutsu asialistan mukaisine päätösehdotuksineen on saatavilla SATO Oyj:n internet-sivuilla www.sato.fi 27.2.2019 alkaen. SATO Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla internet-sivuilla www.sato.fi viimeistään 5.3.2019. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat myös saatavilla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internet-sivuilla viimeistään 17.4.2019.

OHJEITA KOKOUKSEEN OSALLISTUJILLE

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 22.3.2019 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään perjantaina 29.3.2019 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeroon 0201 34 4002/ Kati Laakso, ma–pe klo 8.00–16.00 tai
- sähköpostin kautta osoitteeseen yhtiokokous@sato.fi

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovuttamia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustamisoi-keutensa.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osak-

keiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon 22.3.2019. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään perjantaina 29.3.2019 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehoitetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä.

Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivätty valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu

yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki ennen ilmoittautumisaajan päättymistä.

Muut ohjeet ja tiedot

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

TALOUDELLISET JULKAISUT

Osavuosisikatsusten ja puolivuosisikatsuksen julkistus:
tammi–maaliskuulta 8.5.2019
tammi–kesäkuulta 17.7.2019
tammi–syyskuulta 25.10.2019

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

OSAKKEIDEN JAKAUMA 31.12.2018

Omistaja	Osakkeet, kpl	Omistusosuus, %
BALDER FINSKA OTAS AB (omistaja: Fastighets AB Balder, 100 %)	30 882 806	54,4 %
STICHTING DEPOSITARY APG STRATEGIC REAL ESTATE POOL	12 811 647	22,6 %
KESKINÄINEN TYÖELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ELO	7 233 081	12,7 %
VALTION ELÄKERAHASTO	2 796 200	4,9 %
RAKENNUSLIITTO RY	619 300	1,19 %
ERKKA VALKILA	390 000	0,7 %
HENGITYSSAIRAUKSIEN TUTKIMUSSÄÄTIÖ	227 000	0,4 %
RAUSANNE OY	194 920	0,3 %
TUULA ENTELÄ	179 000	0,3 %
MUUT OSAKKEENOMISTAJAT (106 KPL)	128 9113	2,3 %

31.12.2018 SATO Oyj:llä oli 116 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa. SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus on ollut kertomusvuoden aikana 0,71 %.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2018 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 56 783 067 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

YHTIÖJÄRJESTYS JA OSAKKEET

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 19.4.2018. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

sato

asiakaspalvelu@sato.fi

p. 020 334 443

sato.fi

kotona.fi

