

SATO 1997

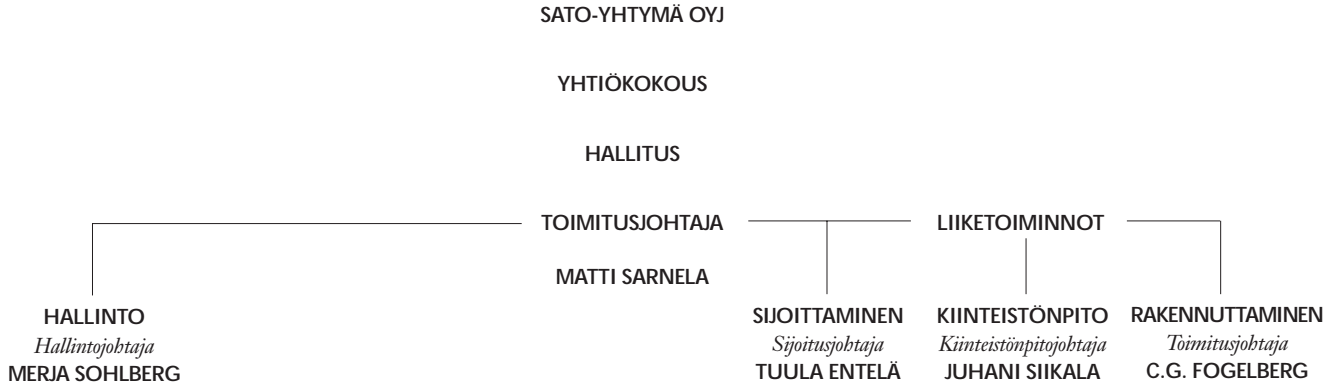
---

## SISÄLTÖ

---

	1	Sato-konsernin rakenne
	2-3	Tietoja osakkeenomistajille
	4-5	Toimitusjohtajan katsaus
	6-7	Sijoittaminen
LIIKETOIMINTO- KATSAUKSET	8-9	Kiinteistönpito
	10-11	Rakennuttaminen
	12-13	Hallinto
SATO-KONSERNI JA SATO-YHTYMÄ OYJ	14-17	Hallituksen toimintakertomus
	18	Tuloslaskelma
	19	Rahoituslaskelma
	20-21	Tase
	22-33	Tilinpäätöksen liitetiedot
	34-35	Konsernin taloudellinen kehitys 1993-1997 ja tunnuslukujen laskentakaavat
	36	Hallituksen allekirjoitukset ja tilintarkastusmerkintä
	37	Tilintarkastuskertomus

## SATO-KONSERNIN RAKENNE



### MERJA SOHLBERG

- ekonomi
- hallintojohtaja 1997 -
- talousjohtaja 1992 - 96
- aiemmin mm. talouden ja hallinnon johtaja- ja pääliiketoimittajissa Suomen Teollisuuden Vartiointi Oy:ssä ja Keskinäinen vakuutusyhtiö Eläke-Varmassa
- useita kiinteistöalan yritysten hallitusjäsenyyksiä
- s. 1956

### TUULA ENTELÄ

- ekonomi, oikeustieteen kandidaatti
- sijoitusjohtaja 1997 -
- toimialajohtaja 1994 - 96
- aiemmin mm. Polar-konsernin ja Sato-konsernin johtajatehtävissä ja SOK:n kiinteistölakimiehenä
- Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:n hallituksen jäsen
- s. 1955

### MATTI SARNELA

- varatuomari
- toimitusjohtaja 1998 -
- aiemmin mm. Merita Kiinteistöt Oy:n, Kansallis-Osake-Pankin ja Polar-Yhtymä Oy:n kiinteistötoimen johtotehtävissä, Vatro Oy:n toimitusjohtajana 1985-88 ja Keskus-Sato Oy:ssä eri tehtävissä 1966-85, viimeksi varatoimitusjohtajana
- s. 1939

### JUHANI SIIKALA

- ekonomi, rakennusinsinööri
- kiinteistönpitojohtaja 1997 -
- aiemmin mm. Pasilan Huolto Oy:n ja Neste Oy:n palveluyksikön johtotehtävissä
- ollut mm. Suomen Isännöitsijäliiton, Suomen Rakennuttajaliiton, Finnsecurity ry:n, Toimialan johdon yhdistys FIFMA:n ja Kiinteistöalan Koulutuskeskus Oy:n luottamustehtävissä
- s. 1945

### C. G. FOGELBERG

- varatuomari
- uuden Sato-Rakennuttajat Oy:n toimitusjohtaja 1997 -
- Helsingin Sato Oy:n, Etelä-Suomen Sato Oy:n ja vanhan Sato-Rakennuttajat Oy:n toimitusjohtaja 1982 -
- aiemmin mm. Otto Wuorio Oy:n johtajatehtävissä
- Helsingin asuntoltk:n jäsen
- Uudenmaan liiton liittovaltuuston jäsen ja tilintarkastuslautakunnan pj.
- Asuntoreformiyhdistyksen vpj.
- s. 1939

## TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

### YHTIÖKOKOUS

Sato-Yhtymä Oyj:n yhtiökokous pidetään 27.4.1998 klo 15.00 Sato-Yhtymä Oyj:n toimitalossa, osoite Malminkaari 5, 00700 Helsinki.

### OSINGONJAKO

Hallitus ehdottaa, että osinkona jaetaan 5 markkaa osakkeelle, yhteensä 9.325.870 markkaa. Osakkeilla, jotka on merkitty 29.8.1997 päätetyssä suunnatussa osakeannissa, ei ole oikeutta vuodelta 1997 jaettavaan osinkoon.

### TALOUDELLINEN INFORMAATIO

Sato-Yhtymä Oyj julkaisee vuosikertomuksen lisäksi vuonna 1998 kesäkuun lopulla osavuositiedon ajalta 1.1. - 30.4.1998 ja lokakuun lopulla osavuositiedon ajalta 1.1. - 31.8.1998

#### JULKAISUJA VOI TILATA:

Sato-Yhtymä Oyj, tiedotus, Malminkaari 5,  
PL 157, 00701 Helsinki,

### VUOSI 1997 LYHYESTI

Konsernin rakennuttamana valmistui kaikkiaan 3.101 uudisasuntoa.

Konsernin asuntokanta lisääntyi nettomääräisesti 4.003 asunnolla ja oli 31.12. 1997 yhteensä 20.898 asuntoa.

Emoyhtiön osakepääoma korotettiin 29.8.1997 päätetyssä suunnatussa osakeannissa 3.326.720 markalla. Emission kokonaisarvo oli 132,8 miljoonaa markkaa.

Konsernin tulos ennen varausten muutosta ja veroja oli 51,7 miljoonaa markkaa.

Sato-Yhtymä Oyj:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.12.1997 päätettiin yhtiöjärjestyksen muutoksesta, jolla yhtiön nimi muutettiin muotoon Sato-Yhtymä Oyj, hallintoneuvosto lakkautettiin ja yhtiön hallituksen enimmäisjäsenmäärä korotettiin kahdeksaan henkilöön. Yhtiöjärjestyksen muutos rekisteröitiin 31.12.1997.

puhelin (09) 351 9350,

faksi (09) 351 9300

sähköposti arto.rautio@sato.fi.

### HALLITUS

#### **Matti Honkala,**

s. 1945, puheenjohtaja, varapääjohtaja  
Kesko Oyj,  
hallituksessa vuodesta 1987

#### **Heikki Hyppönen,**

s. 1945, toimitusjohtaja  
Merita Kiinteistöt Oy,  
hallituksessa vuodesta 1989

#### **Mauri Jaakonaho,**

s. 1946, varatoimitusjohtaja  
Valmet Oyj,  
hallituksessa vuodesta 1997

#### **Ole Johansson,**

s. 1951, varatoimitusjohtaja  
Metra Oyj Abp,  
hallituksessa vuodesta 1997

#### **Petri Olkinuora,**

s. 1957, kiinteistöjohtaja  
Asko Oyj,  
hallituksessa vuodesta 1993

#### **Jukka Peltola,**

s. 1947, johtaja  
Vakuutusosakeyhtiö Pohjola,  
hallituksessa vuodesta 1993

#### **Martti Porkka,**

s. 1951, sijoitusjohtaja  
Vakuutusosakeyhtiö Sampo,  
hallituksessa vuodesta 1997

#### **Jukka Salminen,**

s. 1947, hallintojohtaja  
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta,  
hallituksessa vuodesta 1993

### TOIMITUSJOHTAJA

#### **Matti Sarnela,**

s. 1939, varatuomari

## TILINTARKASTAJA

KPMG Wideri Oy Ab  
Pentti Savolainen KHT

## SATO-YHTYMÄ OYJ:N OSAKKEIDEN JAKAUTUMA 31.12.1997

Center-Yhtiöt Oy	16,5 %
Asko Oyj	10,4 %
Suomen Osuuskauppojen	
Keskuskunta	8,7 %
Merita Kiinteistöt Oy	6,7 %
Vakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2 %
Vakuutusosakeyhtiö Sampo	6,0 %
Merita Oy:n eläkesäätiö s.r.	5,7 %
Metra Oyj Abp	4,5 %
Eläkevakuutusosakeyhtiö Ilmarinen	4,4 %
Valmet Oy:n Eläkesäätiö s.r.	3,7 %
Teollisuusvakuutus Oy	3,4%
Valmet Oy:n Eläkesäätiön Asunnot Oy	3,2 %
Valmet Oyj	3,0 %
Pons Brevis Oy	2,1 %
Metsä-Serla Oyj	1,5 %
Kone Oyj	1,5 %
Outokumpu Polarit Oy	1,4 %
Keskinäinen vakuutusyhtiö Kaleva	1,2 %
Turun Osuuskauppa	1,1 %
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	1,0 %
Muut	7,8 %

## SATO-KONSERNIN TOIMIPISTEET

HELSINKI  
Malminkaari 5  
PL 157, 00701 Helsinki  
Puh. (09) 35 191  
Faksi (09) 351 9300

SATO-RAKENNUTTAJAT OY  
Kaupintie 18  
PL 11, 00441 Helsinki  
Puh. (09) 540 7000  
Faksi (09) 5407 0010

SATO-ASUNTOPALVELU  
Mannerheimintie 3 B  
00100 Helsinki  
Puh. (09) 35 191  
Faksi (09) 351 9296

LAPPEENRANTA  
Koulukatu 11  
53100 Lappeenranta  
Puh. (05) 415 2270  
Faksi (05) 415 2302

TURKU  
SATO-TASO OY  
Uudenmaankatu 19 A  
PL 669, 20701 Turku  
Puh. (02) 273 3100  
Faksi (02) 233 7702

PORI  
SATO OY SATAKUNTA  
Yrjönkatu 15, 28100 Pori  
Puh. (02) 633 5544  
Faksi (02) 632 6698

TAMPERE  
Satakunnankatu 28  
PL 5, 33211 Tampere  
Puh. (03) 223 3111  
Faksi (03) 222 5365

JYVÄSKYLÄ  
Kauppakatu 17  
40100 Jyväskylä  
Puh. (014) 212 511  
Faksi (014) 212 605

KUOPIO  
Kauppakatu 17  
70100 Kuopio  
Puh. (017) 264 4900  
Faksi (017) 264 4949

JOENSUU  
ITÄ-SUOMEN SATO OY  
Siltakatu 14 B  
80100 Joensuu  
Puh. (013) 252 6100  
Faksi (013) 252 6140

SEINÄJOKI  
Maakunnankatu 3  
PL 140, 60101 Seinäjoki  
Puh. (06) 420 4400  
Faksi (06) 414 7814

OULU  
Uusikatu 58 B 18  
PL 15, 90101 Oulu  
Puh. (08) 373 277  
Faksi (08) 370 873

YLIVIESKA  
Rautatiekatu 15 T 6  
84100 Ylivieska  
Puh. (08) 425 277  
Faksi (08) 425 272

KAJAANI  
Kauppakatu 28 A 5  
87100 Kajaani  
Puh. (08) 625 578  
Faksi (08) 625 380

ROVANIEMI  
Valtakatu 4 C 1  
PL 8101, 96101 Rovaniemi  
Puh. (016) 311 115  
Faksi (016) 318 127

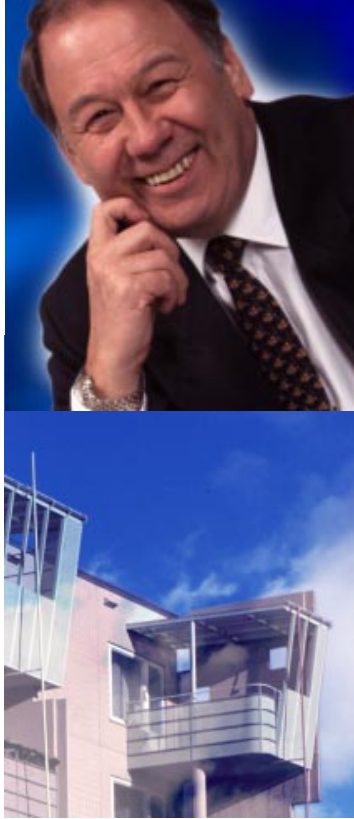
KEMIJÄRVI  
Hallituskatu 4  
PL 7006, 98101 Kemijärvi  
Puh. (016) 858 8800  
Faksi (016) 858 8833

## TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Asuntopoliittinen keskustelu vauhdittui selvästi alkuvuodesta 1997 hallituksen antaessa esityksen aravarajoitusten jatkamisesta. Alkuperäinen tavoite oli jatkaa rajoituksia sellaisenaan kahdellakymmenellä vuodella. Esitys ei kuitenkaan saanut eduskunnassa riittävää kannatusta. Eräänlaisena kompromissina säädettiin kymmenen vuoden jatkorajoitus. Kun alkuperäisiä rajoituksia lievennettiin tuntuvasti, lain säätämistä järjestystä voitiin keventää.

Tehdyn eduskuntakyselyn seurauksena asuntoviranomaiset selvittelivät Saton harjoittaman emissiotoiminnan suhdetta aravarajoituslakiin. Yhtiön käsityksen mukaan asiassa on toimittu lain ja viranomaisten antamien ohjeiden mukaisesti. Asian käsittely on edelleen kesken.

Sato-konserni kasvoi ja vahvistui merkittävästi vuoden 1997 kuluessa. Konsernin tulos parani ja informaation taso lähestyi julkisesti noteerattujen yhtiöiden informaatiota sekä sisällöllisesti että laadullisesti. Vuoden lopulla konserni muutti nimensä Sato-Yhtymä Oyj:ksi. Sato-Yhtymä Oyj on

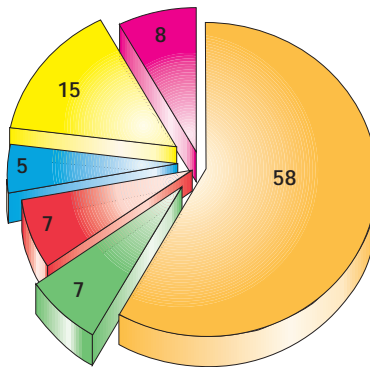


voittoa tuottava yritys, joka käyttää voittonsa ensisijassa asuntokannan ylläpitoon, uusien asuntojen hankintaan sekä konsernin rahoitusaseman parantamiseen. Osingonjako pyritään pitämään tasolla, joka mahdollistaa yksityisen pääoman sijoittamisen konsernin kautta vuokra-asuntojen hankintaan ja ylläpitoon.

Matalan korkotason johdosta asuntosijoittaminen on muodostunut vakavasti otettavaksi sijoitusmuodoksi. Yksityinen pääoma on kuitenkin hakeutunut erillisiin asuntoihin ja pieneköihin asuntokokonaisuuksiin. Valtiovalta on osaltaan luomassa uusia mahdollisuuksia välilliselle kiinteistösijoittamiselle. Tästä on esimerkkinä maaliskuun alussa voimaan tullut kiinteistörahastolaki.

Vuoden 1997 lopulla alkoi keskustelu uusien arava- ja korkotukilainojen saajiin kohdistuvasta säätelystä. Ympäristöministeriön asian valmisteleminen asettaman työryhmän tarkoituksena on säädellä voimakkaasti lainoja saavien yritysten toimintaa.

Sato-Yhtymä Oyj noudattaa tinkimättä



VALMIIDEN ASUNTOJEN MÄÄRÄ 31.12.1997 (%)

aravavuokra-asunnot 12.131 = 58 %	korkotukivuokra-asunnot 1.461 = 7 %	vapaat vuokra-asunnot 1.375 = 7 %
jatkorajoitusajalla olevat 1.060 = 5 %	asumisoikeusasunnot 3.166 = 15 %	osaomistusasunnot 1.705 = 8 %

YHTEENSÄ 20.898

lainsäädäntöä, jonka piiriin yhtiön omistamat asunnot kuuluvat. Yritysten sääntely laajempina kuin se on voimassa olevassa lainsäädännössä johtaa helposti asuntotuotannon supistumiseen. Tämä ei ole yhteiskunnan tai asunnon ostajan kannalta toivottavaa.

Vanhojen asuntojen hinnat nousivat vuonna 1997, mikä kavensi hintaeroa uusiin asuntoihin. Tämän seurauksena uusien myytävien asuntojen kysyntä lähti liikkeelle ja konsernin tuottaman myytävän asuntokannan määrä kääntyi selvään nousuun. Huolimatta loppuvuoden aloituskynnysten madaltamisesta, myymättömien asuntojen riski ei alkanut kasautua.

Vaikka aloituspäätöksiä voidaan tällä hetkellä tehdä aikaisempaa turvallisemmalla mielellä, Sato-konsernin aloituksia säädelään siten, että myymättömien, rakenteilla olevien asuntojen määrä ei nouse merkittäväksi.

Konsernin omistamien asuntojen nettomäärä kasvoi viime vuonna 4.003 asunnolla. Ylitimme 20.000 asunnon rajan loppusyksystä 1997.

Asuntojen määrän kaksinkertaistuminen puolentoista vuoden aikana pakottaa tutki-  
maan, miten viihtyisä ja häiriötön asuminen voidaan varmistaa kohtuullisilla hoitokuluilla. Olemme onnistuneet pitämään vuokraus-

asteen hyvänä, joka osoittaa kustannus-/laadutason pysyneen kilpailukykyisenä.

Tulevat vuodet muuttavat suomalaista asuntopolitiikka-

kaa. Valtion taloudessa joudutaan arvopohdintoihin, jotka aiheutuvat mm. kaventuvasta veropohjasta. Tämän seurauksena on todennäköistä, että myös asumiseen käytettävä tuki joudutaan punnitsemaan ja kohdentamaan entistä tarkemmin. Asuntopolitiikka tulee osaksi sosiaalista turvaverkkoa ja yksityisen pääoman merkitys asuntotuotannossa ja asumisessa tulee kasvamaan.

Saton kasvusta ja menestyksestä kuuluu merkittävä kiitos yhteistyökumppaneillemme, jotka ovat osoittaneet luottavansa Satoon ja sen osaavaan henkilöstöön. Kiitoksena luottamuksesta pyrimme jatkuvasti ylläpitämään ja ajanmukaistamaan toimintatapaamme ja toimimaan pitkäaikaisena ja luotettava asuntopolitiikka- ja vuokranantajana, jolle asukas on asiakas.

Edellisen toimitusjohtajan Ilpo Saarisen erottua yhtiön palveluksesta 19.3.1998 otti allekirjoittanut toimitusjohtajan tehtävät vastaan 1.4.1998.

MATTI SARNELA *toimitusjohtaja*



Sato-konsernin sijoitustoiminnon tavoitteena on olla asuntosijoittamisen valtakunnallinen asiantuntija, joka tuottaa omistusasumiselle vaihtoehtoisia, laadukkaita ja ylläpitokustannuksiltaan edullisia asumispalveluja.

Sijoitustoiminto vastaa konsernin omistuksessa olevan asunto- ja toimitilaomaisuuden hallinnosta sekä omistukseen tulevan omaisuuden hankinnasta. Sijoitustoiminnon vastuulla on Uudellamaalla ja Päijät-Hämeessä myös omaan omistukseen tapahtuva rakennuttaminen.

Sato-konsernin omistuksessa oli 31.12.1997 yhteensä 20.898 asuntoa. Näistä oli vuokra-asuntoja 16.027, asumisoikeusasuntoja 3.166 ja osaomistusasuntoja 1.705. Vuoden 1997 aikana konsernin omistukseen hankittiin yhteensä 4.308 asuntoa.

### ASUNTO-OMIAISUUS

Sato-konsernin omistuksessa olevan asuntokannan merkittävin kokonaisuus

muodostuu vuokra-asunnoista, joita oli vuoden 1997 lopussa yhteensä 16.027. Tästä aravavuokra-asuntoja oli 12.131, korkotukivuokra-asuntoja 1.461 ja vapaasti vuokrattavia asuntoja 1.375. Syyskuun 1. päivänä 1997 voimaan tulleen 10 vuoden aravajakorajoitusajan alaisia vuokra-asuntoja konsernin omistuksessa oli 1.060.

Vuokra-asuntojen täyttöaste oli 98,1 prosenttia 31.12.1997. Vuokrausastetta heikensi hieman edelliseen vuoteen verrattuna hankitun vanhan asuntokannan vajaakäyttö. Tehokkaan vuokraustoiminnan ja suunnitelmallisen kiinteistönpitoiminnan avulla vuokrausaste on nostettavissa myös tässä asuntoryhmässä Sato-konsernin omistuksessa pitkään olleen asuntokannan tasolle, joka oli 99,2 %.

Sato-konsernin keskineliövuokrat kuukaudessa olivat vuonna 1997 aravavuokra-asunnoissa 38,73 markkaa, korkotukivuokra-asunnoissa 46,04 markkaa ja vapaasti vuokrattavissa sekä jatkorajoitusten alaisissa asunnoissa 29,04 markkaa. Keskimääräinen vuokrien nousu vuodelle 1998 oli 2,37 markkaa neliöltä kuukaudessa. Vuokrasaamisten määrä oli vuoden lopussa 1,77 % liikevaihdosta.

Aravavuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät aravarajoituslain mukaisesti omakustannusperusteisesti. Sato-konsernissa sovellettavan laajan vuokrantasausjärjestelmän ja kiinteistöjen linkaariajatteluun perustuvan ylläpidon avulla saadaan aikaan asumis-

tia liikevaihdosta.

Sato-konsernissa on käytössä asukasdemokratiajärjestelmä kaikissa vuokra- ja asumisoikeusasunnoissa. Asuntoryhmästä riippuen järjestelmää sovelletaan eri laajuineen. Asukasdemokratiaelimet käsittelevät kaikkia asumiseen ja kiinteistönpitoon kuuluvia asioita. Vuoden 1997 aikana järjestelmiä on kehitetty ja soveltamisalaa laajennettu vastaamaan paremmin voimakkaasti kasvaneen asukasmäärän tarpeita.

Korkotukilainoituksella rakennutettuja osaomistusasuntoja oli Sato-konsernin omistuksessa 31.12.1997 yhteensä 1.705. Tästä 10 vuoden osaomistusjärjestelmän piirissä oli 73,3 prosenttia ja 20 vuoden osaomistusjärjestelmän piirissä 26,7 prosenttia. Osaomistusasuntojen täyttöaste oli vuonna 1997 sata prosenttia. Keskimääräiset asuntojen kuukausittaiset neliövuokrat olivat 29,36 markkaa. Vuoden 1998 vuokranmääritys tapahtuu kevään 1998 aikana. Vuokrasaamisten määrä oli vuoden lopussa 1,02 prosenttia liike-



menojen pitkäjänteinen ennakoitavuus.

Vuoden 1997 aikana otettiin käyttöön vuokrantasausjärjestelmä myös konsernin omistamissa asunto-osakeyhtiömuotoisissa vuokra-asunnoissa. Muiden kuin aravavuokra-asuntojen vuokrat määräytyvät sopimusperusteisesti.

Aravarahoituksella rakennutettuja asumisoikeusasuntoja oli Sato-konsernin omistuksessa 31.12.1997 yhteensä 3.166. Asuntojen täyttöaste oli 99,9 % ja ne olivat kaikki asumisoikeuskäytössä. Käyttövastikkeet olivat vuonna 1997 keskimäärin 40,37 markkaa neliöltä kuukaudessa ja nousu vuodelle 1998 oli keskimäärin 1,11 markkaa neliöltä kuukaudessa. Käyttövastikesaamisten määrä oli vuoden lopussa 0,73 prosent-

vaihdosta.

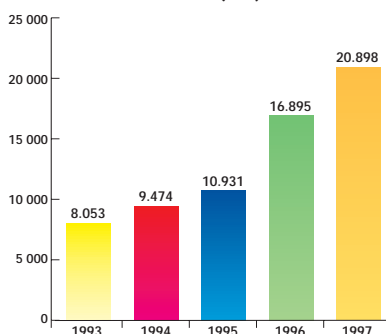
### TOIMITILAOMIAISUUS

Sato-konsernin omistuksessa oli vuoden 1997 lopussa muussa kuin konsernin omassa käytössä olevia tai aravavuokrataloissa sijaitsevia toimitiloja yhteensä 192 kappaletta. Niiden pinta-ala oli yhteensä 21.903 neliometriä. Näiden tilojen vuokrausaste oli vuoden lopussa 85,3 prosenttia.

### INVESTOINNIT

Sato-konsernin vuosittainen uudistustannon investointitavoite on 1.500 asuntoa. Vuoden 1997 aikana valmistui konsernin omistukseen yhteensä 1.560 asuntoa. Näis-

SATO-KONSERNIN OMISTAMIEN ASUNTOJEN MÄÄRÄ (KPL) 1993 - 1997





tä aravavuokra-asuntoja oli 359, korkotukivuokra-asuntoja 293, asumisoikeusasuntoja 590 ja osuomistusasuntoja 318. Valmistuneen tuotannon hankinta-arvo oli yhteensä 730,8 miljoonaa markkaa.

Maantieteellisesti uudistuotantoinvestoinnit keskitettiin pääasiassa pääkaupunkiseudulle, yli sadantuhannen asukkaan työssäkäyntialueille, maakuntien kasvukeskuksiin ja yliopistokaupunkeihin.

Vuonna 1997 valmistuneesta uudistuotannosta sijaitsi pääkaupunkiseudulla ja sen ympäristössä 713, Turussa 219, Tampereella 128, Jyväskylässä 114, Kuopiossa 74 ja Oulussa 67. Lisäksi kohteita toteutettiin myös Porvooseen, Lahteen, Kouvolaan, Lappeenrantaan, Joensuuhun ja Rovaniemelle.

Vuoden 1997 aikana tehtiin investointipäätös yhteensä 1.687 uudisasunnon toteuttamisesta. Tästä kokonaisuudesta aravavuokra-asuntoja oli 560, korkotukivuokra-asuntoja 224, asumisoikeusasuntoja 521 ja osuomistusasuntoja 382.

Kohteiden sijainti on investointipäätöksissä keskeinen tekijä. Sen lisäksi uudistuotannon investointitoiminnassa ratkaisevia kriteereitä ovat olleet pitkän aikavälin kysyntää vastaava huoneisto-ohjelma, asuntojen keskipinta-ala, taloudellisen kiinteistönpidon mahdollistava hankeko-ko, tuotannon rakennustekninen laatu ja asuntojen varustetaso.

Sato-konserni hankki omistukseensa vuonna 1997 yhteensä 2.748 vanhaa asuntoa. Näistä aravavuokra-asuntoja oli 1.953 ja vapaasti vuokrattavia vuokra-asuntoja 795.

Asunnoista 943 sijaitsi Uudellamaalla, 514 Jyväskylässä, 335 Torniossa, 239 Pirkanmaalla, 181 Kokkolassa ja 107 Turussa. Yksittäisiä kohteita oli myös muualla Suomessa.

Pääosa asunnoista hankittiin suuntaamalla Sato-Yhtymä Oyj:n osakeanti vuokra-asuntoja omistaville yrityksille ja yhteisöille. Sato-konsernin omistukseen siirtyi näin yhteensä 2.551 asuntoa Merita-konsernilta, Valmet Oy:n Eläkesäätiö s.r:ltä, Outo-kumpu-konsernilta, Metsäliitto-Yhtymän konserniyhtiöiltä, Hollming Oy:ltä, Aktia Säästöpankki Oyj:ltä, Turun Osuuskaupalta, Osuuskauppa Arinalta, Svenska litteratursällskapet i Finland r.f:ltä, Hufvudstadsbladet Ab:lta ja Metra Oyj Abp:lta.

## LÄHITULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Sato-konsernille kiinteistöjen omistajana on tärkeintä kiinteistön arvon ja käytettävyyden säilyminen. Elinkaariajatteluun perustuvalla ylläpidolla ja vuokratasausjärjestel-

mällä edesautetaan hyvien asumispalvelujen tuottamista asiakkaille. Asukasdemokratiajärjestelmän avulla varmistetaan näiden palvelujen edelleen kehittäminen. Vuoden 1998 aikana myös vuonna 1996 hankitut aravavuokra-asunnot tullaan liittämään vuokratasausjärjestelmän piiriin. Vuonna 1997 hankitut asunnot siirtyvät vuokratasaukseen vuoden 1999 aikana.

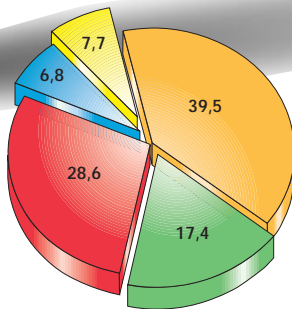
Sato-konsernin vuokra-asuntokannan rakenteessa tapahtuu alkuperäisten aravaraajoitusajkojen päättymisen johdosta muutoksia. Vuokratasausjärjestelmän ja omakustannusperusteisen vuokratasauksen piiristä siirtyy sopimusperusteiseen vuokratasaukseen yhteensä noin 2.700 asuntoa vuoden 2000 loppuun mennessä. Samalla näitä asuntoja voidaan käyttää monipuolisemmin vuokra-asuntokysynnän erittäin voimakkaan kasvun tyydyttämiseen.

Muutokset asunnontarvitsijoiden asemissa ja työmarkkinoilla, voimakas kasvukeskuksiin suuntautuva muuttoliike sekä ruokakuntien kokomuutokset tukevat Sato-konsernin noudattamaa investointistrategiaa. Toisaalta tarjonnan vähyys muissa kuin sosiaalisin perustein tapahtuvassa asuntotarjonnassa sekä mahdollinen yleishyödyllisyyden uudelleenmäärittely ovat aikaansaaneet tarpeen panostaa Sato-konsernissa tuoteinnovaatioihin. Tavoitteena on käynnistää omaan omistukseen tapahtuva vapaa-rahoinen vuokra-asunto- ja osuomistus-asuntotuotanto vuoden 1998 aikana.

Sato-konsernin vuosien 1996 ja 1997 asuntoinvestoinnit ovat painottuneet vanhojen aravavuokra-asuntojen hankintaan. Vuoden 1998 aikana valmiin vuokra-asuntokannan hankintaa jatketaan edelleen.



TUULA ENTELÄ  
sijoitusjohtaja



VALMIIT ASUNNOT (%) 31.12.1997

● pääkaupunkiseutu 8.265 = 39,5% ● muu Etelä-Suomi 3.633 = 17,4% ● Länsi-Suomi 5.974 = 28,6% ● Itä-Suomi 1.618 = 7,7% ● Pohjois-Suomi 1.408 = 6,8%

Sato-konsernin valtakunnallinen toimipaikkaverkko huolehtii sekä konsernin omassa omistuksessa olevien että ulkopuolisten isännöintisopimusten piirissä olevien kiinteistöjen kokonaisvaltaisesta hoidosta.

Kiinteistönpidon palvelukokonaisuus rakentuu teknisestä ja taloudellisesta ohjauksesta. Etelä-Suomen ulkopuolella kiinteistönpito vastaa myös olemassa olevan oman asuntokannan vuokraustoiminnasta.

Kiinteistöjen korkea käyttöaste ja arvon säilyminen varmistetaan pitämällä kiinteistöt teknisesti ja taloudellisesti hyvässä kunnossa.

Kiinteistönpidon lähtökohtana on elinkaariajatteluun perustuva jatkuva kassavirtapohjainen ja asiakaslähtöinen ylläpito ja korjaustoiminta.

Osa kiinteistöistä sijaitsee haja-alueilla, joilla vuokraustoiminta on ollut järkevintä järjestää paikallisina alihankintapalveluina.

Kiinteistönpidon toimipaikat sijaitsevat Helsingissä, Joensuussa, Jyväskylässä, Kaajanissa, Kemijärvellä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Nurmijärvellä, Oulussa, Porissa, Tampereella ja Turussa.

Vuoden 1997 lopussa Satopalvelut Oy:n palveluksessa oli 74 työntekijää. Määrä lisääntyi vuoden 1996 lopun tilanteesta 20



henkilöllä. Syynä tähän oli konsernin omistukseen hankitun ja rakennetun asuntokannan voimakas kasvu vuosien 1996 ja 1997 aikana. Kiinteistönpidon erillisorganisaationa toiminut Satopalvelut Oy fuusioitiin 2.1.1998 Sato-Yhtymä Oyj:öön.

Kiinteistönpidosta on vastannut 31.7.1997 asti tekn. tri Ari Ahonen ja 1.8.1997 alkaen RI, ekonomi Juhani Siikala.

### ISÄNNÖINTI

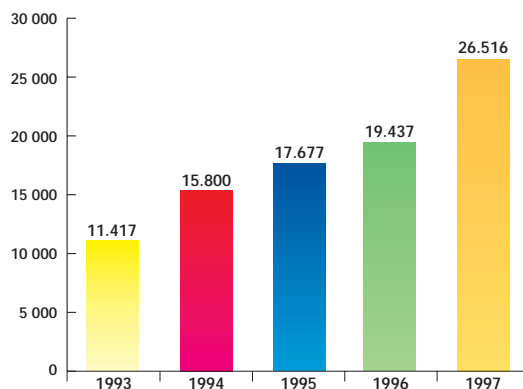
Kiinteistönpidon isännöintikonsepti muodostuu perinteiseen hallintoisännöintiin kuuluvien budjetointi-, suunnittelu-, toteutus- ja seurantatehtävien lisäksi kiinteistöpalvelujen hankintatehtävistä. Ammatitaito huollon, siivouksen sekä muiden palvelujen ja tarvikkeiden ostamisessa vaikuttaa suoraan kiinteistön kuluihin.

Konserniin vuosina 1996 ja 1997 hankitusta noin 6.500 asunnosta valtaosa siirtyi omaan isännöintiin vuoden 1997 aikana.

Sato-kiinteistönpidon isännöinnissä oli vuoden 1997 lopussa 26.516 asuntoa, joista konsernin omistuksessa oli 19.891 asuntoa.

Sato-konserni tarjosi kiinteistönpitopalveluja myös ulkopuolisille tahoille, lähinnä

KIINTEISTÖNPIDON HOIDOSSA OLEVIA ASUNTOJEN MÄÄRÄN KEHITYS (KPL)



muille suurille kiinteistönomistajille. Näistä merkittävimpiä olivat kunnat. Nurmijärven kunnassa Sato hoiti sekä kunnallisen vuokratotaloyhtiön hallinnon että sen omistamat kiinteistöt, joissa oli vuoden lopulla 839 asuntoa. Porin toimipisteen isännöinnissä oli Nakkilan kunnan lähes koko kiinteistökanta, noin 250 asuntoa. Joensuussa hoidettiin 20 prosenttia kaupungin omistamista vuokra-asunnoista, 837 asuntoa. Myös Kemijärvellä Sato toimi sekä kunnallisen vuokratotaloyhtiön toimitusjohtajana että isännöi kiinteistöt, joissa oli 719 asuntoa. Lisäksi Sato hoiti LEL Työeläkekassan omistamien 675 asunnon teknisen isännöinnin.

### KUNNOSSAPITO

Jatkuva kunnossapito on tutkitusti edullisin tapa hoitaa kiinteistöä. Kaikille kiinteistöille tehdään pitkän aikavälin kunnossapito-ohjelma, joka tarkennetaan budjetoinnin yhteydessä vuositasoinen toimenpiteiksi.

Kustannus- ja korjaussuunnitella ennakoitua tulevat korjaustarpeet, jotka hoidetaan oikea-aikaisesti sekä koko kiinteistökannassa että yksittäisessä kiinteistössä.

Kunnossapito-organisaatio teki konser-

nin omistukseen hankitussa pääosin 1970-luvulla rakennetussa kiinteistökannassa kuntokartoitukset. Niiden perusteella rakennuksille tehtiin kunnossapito-ohjelmat.

Vuonna 1997 konsernin omistamien kiinteistöjen suunnitellut korjaukset olivat 16,9 miljoonaa markkaa, huoneistokorjaukset 9,3 ja vikakorjaukset 6,7 miljoonaa markkaa.

### KIINTEISTÖNPIDON NÄKYMIÄ

Kunnossapito on yhdistetty vuoden 1998 alusta lähtien isännöintiin, jolloin toiminta saadaan vastaamaan nykypäivän vaatimuksia. Tiimipohjainen toiminta tehostaa asiakaslähtöisyyttä.

Lisääntyvä kiinteistökanta edellyttää tietojärjestelmien jatkuvaa kehittämistä, jotta kiinteistöjen ylläpito voidaan hoitaa tehokkaasti ja taloudellisesti.

Kuntoarvioiden ja pitkän tähtäimen suunnitelmien perusteella rakennetaan perustietokanta. Sen avulla kunnossapitotyöt tehdään elinkaariajattelun mukaisesti oikealla hetkellä, mikä vähentää suurten korjausten tarvetta ja parantaa kiinteistöjen käytettävyyttä ja vuokrattavuutta.

Yhteistyössä rakennuttajien kanssa edistetään käyttäjänäkökulman entistä parempaan huomioon ottamista myös rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa.

JUHANI SIIKALA kiinteistönpitojohtaja



## LIIKETOIMINNOT

Sato-konserni on asettanut rakennuttamistoiminnolle tavoitteeksi olla johtava ja kannattava perustajarakennuttaja ja rakennuttamispalvelujen asiantuntija. Rakennuttamista tapahtuu sekä omaan omistukseen että myyntiin.

Konsernin omaan omistukseen tulevan asuntokannan rakennuttaminen hoidetaan Uudenmaan ja Päijät-Hämeen alueella sijoitustoiminnossa. Muusta rakennuttamisesta vastaa 30.6.1997 kauppakisteriin merkitty ja tuolloin toimintansa aloittanut uusi Sato-Rakennuttajat Oy, jonka omistaa sataprosenttisesti Sato-Yhtymä Oyj.

Rakennuttamistoiminnon vahvuutena on alueellisuus ja paikallisuus. Sato-Rakennuttajat Oy:llä on toimipiste Helsingin lisäksi Jyväskylässä, Kajaanissa, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Rovaniemellä, Seinäjoella, Tampereella ja Ylivieskassa. Verkostoa täydentävät Sato-Yhtymä Oyj:n tytäryhtiöt Itä-Suomen Sato Oy Joensuussa, Sato Oy Satakunta Porissa ja Sato-Taso Oy Turussa.

### ASUNTOTUOTANTO

Sato-konserni on johtava asuntorakennuttaja. Tätä kuvastaa, että tuotannossa oli myös omistusasuntoja koko 1990-luvun alun vaikean rakentamislaman ajan.

Vuonna 1996 alkanut asuntokaupan vilkastuminen heijastui vuonna 1997 omistus-asuntotuotantoon selvästi lisääntyneenä aloitusten määränä. Omistusasuntoja valmistui 204 vuonna 1997. Vuonna 1998 omistusasuntoja tulee valmistumaan noin 450. Vuoden 1998 aloituspäätösten määräksi ennakoidaan noin 800 asuntoa.

Toimintaan on sisällytynyt kaikkia rahoitus- ja hallintamuotoja edustavia asuntotuotantokohteita. Vuonna 1997 konserni rakennutti yhteensä 3.969 asuntoa, joista sijoitustoiminnon rakennuttamien asuntojen osuus on 795 asuntoa. Konsernin omaan omistukseen valmistui 1.560 asuntoa.

Alueellisesti asuntotuotanto jakautui niin, että pääkaupunkiseudulla valmistui 807, muualla Etelä-Suomen läänissä 462,

Länsi-Suomen läänissä 1.600, Itä-Suomen läänissä 422 ja Pohjois-Suomen alueella 678 asuntoa. Vuodelle 1998 on budjetoitu kokonaan tuotannoksi 4.255 asuntoa. Asuntorakennuttamisen painopiste on kasvukeskuspaikkakunnilla.

Kunnille tehtävien osaomistusasuntokohdeiden markkinointi aloitettiin vuoden 1997



lopulla. Toimintavuoden aikana on sovittu tällaisen kohteen rakennuttamisesta Ylivieskan kaupungin kanssa.

Konsernissa perustettiin 1997 työryhmä kehittämään vapaarahoitteisia asuntotuotteita korvaamaan valtion tukemaa vuokra-, asumisoikeus- ja osaomistusasuntotuotantoa.

### PALVELUTALOT JA SENIORIASUNNOT

Sato-konsernin rakennuttamistoiminto toimii Suomen johtavana ikääntyvän ja ikääntyneen väestön palvelutalojen rakennuttajana. Tuotannossa on ollut sekä vuokratalomuotoisia että omistusasuntomuotoisia palvelu- ja senioritaloja.

Vuoden 1997 aikana valmistui palvelutai senioriasuntoja yhteensä 133 Helsinkiin, Lapualle, Ouluun, Rovaniemelle, Utsjoelle ja Valtimoon. Vuodenvaihteessa näitä asuntoja oli rakenteilla 215.

### PERUSKORJAUS

Konsernin ulkopuolelle tapahtuva peruskorjaus perustui sekä toimeksiantosopimukseen että voitettuihin rakennuttajakilpailuihin. Muun rakennustoiminnan vilkastuminen on vähentänyt peruskorjaustoiminnan suhteellista osuutta koko toiminnasta. Tämä ei poista sitä tosiasiaa, että peruskorjaus on rakennuttamisessa kasvava sektori.

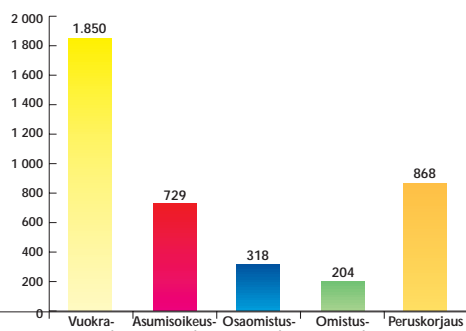
Asuntojen peruskorjaustoiminnan piirissä oli 1997 kaikkiaan 868 asuntoa. Näistä oli Sato-konsernin omassa omistuksessa 49 asuntoa. Sato-konsernin omassa kiinteistö-kannassa ei ole ollut tähän asti merkittävää peruskorjaustarvetta. Tilanne on kuitenkin muuttunut vuosina 1996 ja 1997 konsernin omistukseen tulleen vanhan kiinteistö-kannan myötä.

Sato-Rakennuttajat Oy:llä on merkittävä asema myös toimitilakiinteistöjen peruskorjauksissa ja laajennuksissa. Tällaisia kohteita ovat olleet 1997 mm. Kajaanin City-Sokoksen, Citymarket Kajaanin, Rovaniemen virastotalon, Ylivieskan virastotalon, Oulun yliopiston mikrobiologian laitoksen, Pihtiputaan Osuuspankin ja UPM-Kymmene Oyj:n Kajaanin toimitilojen peruskorjaus- ja laajennustöiden rakennuttamis- ja valvontatehtävät.

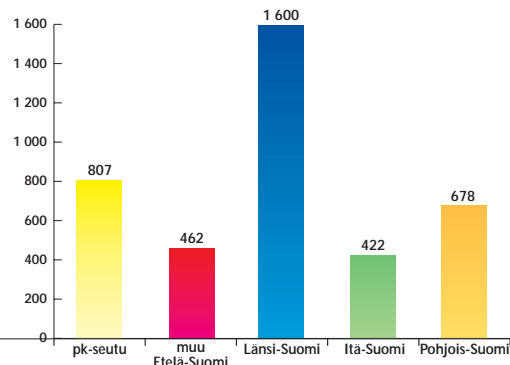
### DEVELOPMENT-TOIMINTA

Sato-Rakennuttajat Oy:llä on pitkäaikainen kokemus ja osaaminen myös kiinteistönjalostuksesta. Kiinteistönjalostusta on tehty

ASUNTOTUOTANTO (KPL) 1997



ASUNTOTUOTANTO (KPL) 1997



mm. raakamaasta tonteiksi ja muuttamalla olemassa olevien tonttien ja rakennusten käyttötarkoitusta.

Sato-Rakennuttajat Oy teki vuoden aikana useita kiinteistönjalostussopimuksia. Esimerkiksi Ingman Foods Oy Ab:n kanssa sovittiin Helsingin Toukolan kiinteistön muuttamisesta kauppakeskukseksi. Ingman Foodsin myytyä kohteen Vakuutusyhtiö Tapiolalle kiinteistökehityksestä tehtiin jatkosopimus uuden omistajan kanssa.

Tampereelle tehtiin kiinteistönjalostus- ja osotosopimus Santalahdessa sijaitsevan korttelin muuttamisesta asuntokohteeksi. Asko Oyj:n kanssa sovittiin Tampereen keskustassa sijaitsevan varastoalueen ostamisesta ja muuttamisesta asuntoalueeksi.

Kuopiossa on aloitettu työ Valtion kiinteistölaitoksen kanssa ns. vanhan aseman alueen kehittämistä keskusta-asumisen kohteeksi. Mikkelissä on sovittu uuden liikenneaseman ja siihen liittyvän asuntorakennuttamisen kehityshankkeesta.

Kirkkonummen Lukkarinmäessä hoidettiin rakennuttajatehtävät muutettaessa nuorisohotelli vuokra-asunnoiksi. Vastaa- vat toimeksiannot saatiin myös Tekniska Läroverketin muuttuessa asuintaloksi Helsingin Apollonkadulla ja Borgäbladetin vanhan toimitalon muuttuessa nuorisoasunnoiksi Porvoossa.

Kehitteillä olleista hankkeista Vantaan Koi- vuhaka IIIM- asemakaava eteni niin, että ympäristöministeriö vahvisti kaavan joulukuussa 1997. Helsingin Arabianrannan kaava vahvistettiin ympäristöministeriössä tammikuussa 1998. Näitä alueita koskevat yhteistoimintasopimukset on tehty Metra Oyj Abp:n kanssa.

Espoossa on tehty Saunalahden asema- kaavaa ja aluetta koskeva yhteistoiminta- sopimuksen lisäys ja Myllyportin vastaavat sopimukset. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi sopimukset vuoden 1998 puolella.

Helsingin kaupungilta on saatu tontin- varauspäätös Pitäjänmäkeen tulevan lii- kekeskuksen rakentamista varten. Täs-

tä kohteesta on tehty yhteistoimintasopimus Osuusliike Elannon kanssa. Porvoossa etsitään sopivaa kohdetta uudelle Citymar- ketille Kesko Oyj:n toimeksiannosta.

## LIIKE- JA TOIMITILAT

Erikois- ja liikerakennuttamisessa saatiin vuoden 1997 aikana useita kauppakes- kuksia koskevia toimeksiantoja. Muissa kon- sulttisopimuksissa oli hyvin erilaisia kohteita, esimerkiksi päiväkoteja, pysäköintitaloja, toimistotaloja, kalanviljelylaitos ja poronteurastamo. Erikoisrakennuttamiskoh- teisiin kuului myös esimerkiksi Satakunnan teknologiakeskus Pripolin laajennus Poris- sa ja Turun Puutorilla sijaitsevan säilytettävän wc-rakennuksen saneeraus kahvila- ra- vintolaksi.

Vuoden 1997 aikana valmis- tuneiden liike- ja toimitilojen hankinta-arvo on 24

miljoonaa markkaa. Vuoden lopussa raken- teilla olleiden kohteiden hankinta-arvo on 18,1 miljoonaa markkaa.

## RAKENNUTTAMISEN NÄKYMIÄ

Sato-konserni on ollut monilla rakennut- tamisen lohkoilla tienraivaaja, muutoksen ennakoija ja uusien toimintamallien raken- tavana myös suunnan näyttäjä.

Suunnan näyttäjän roolia ollaan ottamas- sa myös tilanteessa, jossa valtion panostus asuntotuotantoon on vähentymässä ja kes- kustelu mm. asuntolainoituksesta, korkotu- esta, yleishyödyllisyydestä, sopimusurakois- ta ja rakennusalan kilpailuttamisesta yleis- mimminkin velloo edelleen vilkkaana. Kon- sernin työryhmä, joka valmistelelee vapaara- hoitteisen asuntotuotannon malleja, on täs- tä yhtenä konkreettisena esimerkkinä. Omat haasteensa asettavat ehdotetut G2-määrä- ykset ja ympäristöarvojen korostumiseen liittyvät toimintamallien muutostarpeet.

Itse rakennuttamistoiminnalle myönteis- en talouskehitys tarjoaa lisääntyviä työteh- täviä niin kauppakeskusten kuin muiden- kin toimitilarakennusten rakennuttamisessa, kehittämisessä ja peruskorjauksessa. De- velopment-toiminnan edellytykset ovat myös parantuneet merkittävästi. Palvelu- ja senioritalojen tuotanto palvelujen lähelle osaksi tiivistä taajamarakennetta on myös selkeä kasvuala.

Vaparaahoitteinen asuntotuotanto kor- vannee lähivuosina valtion tukemaa tuotan- toa. Rakennuslain kokonaisuudistuksen to- teutuminen ei vaikuttane asuntotuotantoon tai muuhunkaan rakentamiseen oleellisesti. Vuonna 1998 ja tulevana vuosina asuntotu- otantoon vaikuttanee merkittävämmiin uusi- en omistusasuntojen kasvava kysyntä ja mahdollisesti tonttipula ja rakennuskustan- nusten nousu.

C. G. FOGELBERG *toimitusjohtaja*  
Sato-Rakennuttajat Oy



Hallinnon keskittämisellä on ollut tärkeä rooli Sato-konsernin selviytymisessä ja menestymisessä. Vuosikymmenen vaihteessa konsernin toiminta jakautui lukuisiin tytäryhtiöihin, jotka vastasivat itsenäisesti kaikista hallintoon ja rahoitukseen liittyvistä toiminnoista konsernin ulkopuolisten hallitusten ohjauksessa.

Konsernijohtoon mahdollisuus ohjata toimintoja riippui kokonaan tytäryhtiöiden tahdosta antaa emoyhtiölle oikeita tietoja. Tämän vuoksi päätettiin keskittää Sato-konserniyhtiöiden talous- ja henkilöstöhallinto, rahoitus ja tietojenkäsittelytoiminnot emoyhtiön johdettaviksi. Tehdyt toimenpiteet ovat osoittautuneet oikeiksi.

### RAHOITUS

Konsernin rahoitus-toiminto vastaa konsernin läpikulkevan noin 2,1 miljardin markan suuruisen kassavirran hallinnasta. Kassavirran määrään vaikuttaa liikevaihdon lisäksi rakennuttamistuotannon hankinta-arvo. Konsernin velkasalkku muodostuu noin 2.500 lainasta ja konsernin rahamarkkinasijoitukset olivat vuodenvaihteessa noin 82 miljoonaa markkaa.

Pääoman hallinta ja hankinta hoidetaan keskitetysti. Pääomia hankitaan sekä oman

että vieraan pääoman ehtoisesti. Vuonna 1997 konsernin lainakanta lisääntyi 376 miljoonalla markalla ja osakepääoma kasvoi 3,3 miljoonalla markalla. Konsernin vakavaraisuus nousi kahdella prosenttiyksiköllä 23 prosenttiin, mikä on toimiala huomioiden hyvä taso. Konsernin tunnettuuden ja kannattavuuden parantumisen johdosta markkinaehtoisena vieraan pääoman marginaalit putosivat runsaat 30 prosenttia edellisvuoteen verrattuna.



Asuntotuotannon muutokset vaativat konsernia jatkuvasti kehittämään pääoman hankintaansa. Rahoituksen hankinnan onnistumiseen vaikuttaa konsernin taloudellisen aseman lisäksi se, että rahoittajilla ja muilla sijoittajilla on riittävät ja oikea-aikaiset tiedot konsernin tilasta ja siihen vaikuttavista tekijöistä. Muun muassa tämän vuoksi Sato-konsernissa laadittiin vuonna 1997 huhti- ja elokuun lopussa välitilinpä-

tökset ja julkaistiin osavuositarkastukset.

Kansainvälisen talouden kehittyminen samoin kuin yhteiseen valuuttaan siirtyminen antavat tulevaisuudessa uusia mahdollisuuksia Sato-konsernin pääomanhankinnalle.

### HENKILÖSTÖ

Sato-konsernissa työskenteli vuoden 1997 lopussa 299 työntekijää. Työntekijöiden keski-ikä oli 41 vuotta ja 10 kuukautta.

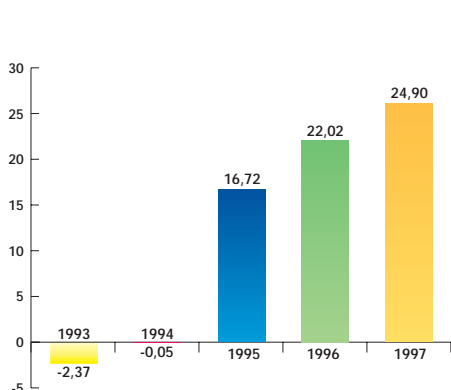
Konsernin henkilöstö on joutunut kokemaan vuosikymmenen alun voimakkaan saneerauksen, toimialan muutoksen ja nyt voimakkaan kasvun vaiheen. Kuluneen vuoden aikana perustettiin konserniin henkilöstöosasto, joka kolmen henkilön voimin edesauttaa konsernin henkilöstön

ammattitaidon ylläpitoa ja työkyvyn säilymistä jatkuvasti muuttuvissa oloissa.

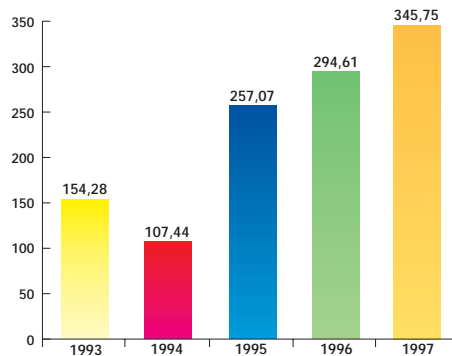
Vuoden 1997 keväällä tehtiin henkilöstön työkykyindeksin mittaus, joka päättyi lukuun 42/49. Mittauksen suorittaneen työterveysaseman mukaan indeksi on korkea. Tämä osoittaa henkilöstön pääsääntöisesti selvinneen hyvin jatkuvassa muutoksessa.

Henkilöstöosaston tehtävänä on paran-

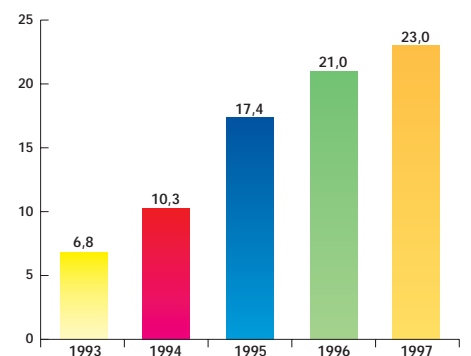
TULOS/ OSAKE MARKKAA



OMA PÄÄOMA/ OSAKE MARKKAA



OMAVARAISUUSASTE %



taa heikentyneen työkyvyn omaavien henkilöiden mahdollisuuksia sopeutua entistä paremmin toiminnan muutokseen. Tämä tapahtuu mm. tutkimalla toimintokohtaisesti johtamistapojen vaikutusta työoloihin. Pyrkimyksenä on ylläpitää konserni avoimena ja yhteishengeltään hyvänä ongelmiin välittömästi reagoivana organisaationa.

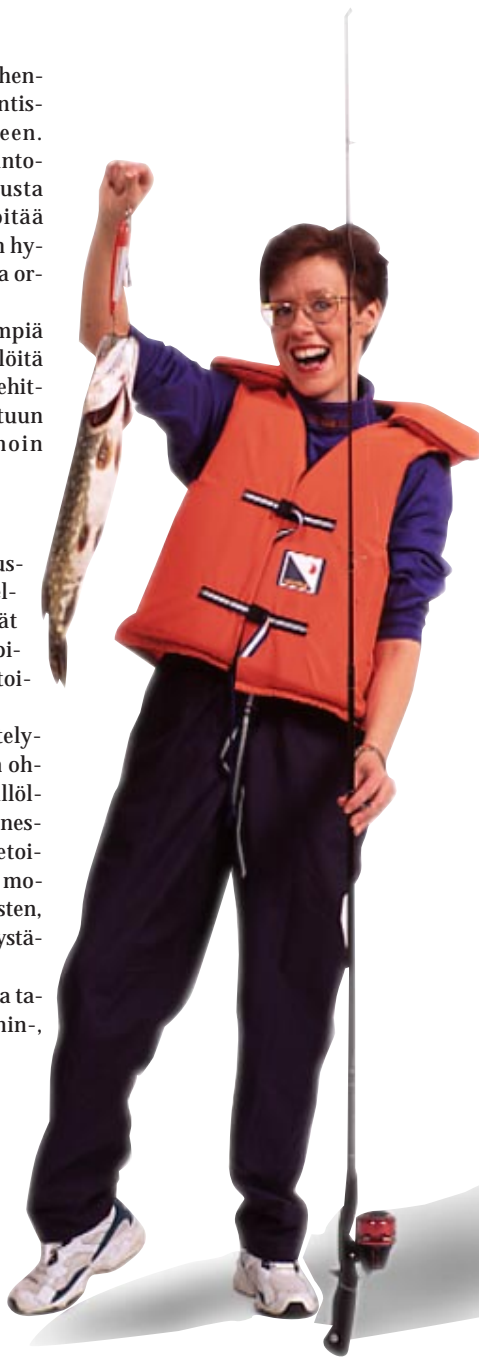
Konsernin 299 työntekijästä ylempiä toimihenkilöitä oli 110 ja toimihenkilöitä 189. Henkilökunnan ammattitaitoa kehittävään konsernin ulkopuolelta ostettuun koulutukseen käytettiin 1997 noin 900.000 markkaa.

### TIETOJENKÄSITTELY

Sato-konsernin toimintatapa perustuu palvelujen ostamiseen ulkopuolelta. Tärkeimmät ostopalvelut liittyvät rakentamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon. Konserni keskittyy johtamaan toimintoja.

Toimintatapa vaatii tietojenkäsittelyjärjestelmiltä paljon, sillä toimintojen ohjauksessa tiedon pitää olla oikeaa sisällöltään ja ajoitukseltaan. Konsernin menestyminen edellyttää onnistumista liiketoiminnoissa, mikä on mahdollista vain motivoituneiden ja ammattitaitoisten ihmisten, toimintaa tukevan tiedon ja käyttäjäystävällisten tietojärjestelmien avulla.

Sato-konsernissa on meneillään laaja talouden-, omistamisen-, markkinoinnin-,



isännöinnin- ja kiinteistönpidon (TOMIK) järjestelmäkehitystyö yhteistyössä Novo Group Oyj:n kanssa. Järjestelmän ensimmäisiä osia ollaan parhaillaan ottamassa käyttöön. Viimeisimpien osien käyttöönotto tapahtuu vuoden 1999 puolella.

Järjestelmäkehitystyössä Sato-konsernin eri toimintoja tukevien tietojärjestelmien integrointi on lähitulevaisuuden selkein haaste. Lähivuosina vastaavantasoisena haasteena tulee eteen yhteistyökumppaneiden, mm. huoltoyhtiöiden ja Saton tietojärjestelmien verkottuminen julkisia tietoverkkoja ja viranomaisrekistereitä hyödyntäen.

### TOIMINTOJEN OHJAUS

Liiketoimintojen suunnan määrää tavoiteohjaus. Siinä konsernille hyväksytyt päämäärät ohjaavat tavoitteiden asettelua, johon operatiivinen toiminta tähtää. Toimintaympäristömme on kuitenkin muodostunut liikkeiltään niin arvaamattomaksi ja nopealiikkeiseksi, että tavoitteiden realisuutta joudutaan tarkistamaan koko ajan.

Liiketoimintojen ja konsernijohdon välinen vuorovaikutus on jatkuvaa ja välitöntä. Sitä tuetaan toimintojen taloudelliseen ohjaukseen keskittyneen controller-toiminnan avulla.

MERJA SOHLBERG *hallintojohtaja*

### YLEISTÄ

Vuosi 1997 oli Sato-konsernin vahvistumisen vuosi. Organisaatorakennetta ja toimintaa muutettiin vastaamaan paremmin uudistuneen toiminnan ja kasvaneen volyymin vaatimuksia. Konsernin kannattavuus parani ja kaikkien toimialojen kehitys oli positiivinen.

### SIJOITUSTOIMINTA

Sato-konsernin omistamien asuntojen määrä oli tilivuoden 1997 päättyessä 20.898 asuntoa, joista oli arava-asuntoja 13.191, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 1.375, korkotukivuokra-asuntoja 1.461, osaomistusasuntoja 1.705 ja asumisoikeusasuntoja 3.166 kappaletta.

Konsernin omistamien asuntojen määrä on kahden viime vuoden aikana kasvanut yhteensä 9.967 asunnolla. Asuntomäärän lisäys on aikaansaatu toisaalta hankkimalla pääasiassa liikeyritysten omistamia vanhoja arava-asuntoja ja toisaalta rakentamalla uudisasuntoja.

Vanhoiden arava-asuntojen hankinnat tapahtuivat kahden osakeainin yhteydessä. Ensimmäinen näistä toteutettiin 31.12.1996, minkä seurauksena konsernin omistukseen siirtyi 3.484 arava-asuntoa ja 408 vapaarahoitteista asuntoa. 29.8.1997 päätetyn suunnatun annin yhteydessä Sato-konsernin omistukseen siirtyi yhteensä 2.551 asuntoa, joista 1.822 oli arava-asuntoja ja 729 vapaarahoitteisia asuntoja.

Vuonna 1997 Sato-konsernin omaan omistukseen valmistui 1.560 uudisasuntoa,

joista 359 oli arava-asuntoja, 293 korkotukiasuntoja, 590 asumisoikeusasuntoja ja 318 osaomistusasuntoja.

### RAKENNUTTAMISTOIMINTA

Vuonna 1997 Sato-konsernin rakennuttamana valmistui 3.969 asuntoa, joista 3.101 oli uudisasuntoja ja 868 peruskorjausasuntoja. Uudistuotanto muodostui 204 myytävästä asunnosta, 1.850 vuokra-asunnosta, 729 asumisoikeusasunnosta ja 318 osaomistusasunnosta. Valmistuneen tuotannon kokonaishankinta-arvo oli 1,6 miljardia markkaa.

Konsernin palveluja suunnattiin edelleen myös liikerakennuttamiskohteisiin.

Vuonna 1997 aloitettiin kehitystyö, jonka tarkoituksena on tuoda kasvukeskuksiin vapaarahoitteisia vaihtoehtoja valtion tukemien asumismuotojen täydentämiseksi.

### KIINTEISTÖNPITOTOIMINTA

Vuoden 1997 lopussa Sato-konsernin kiinteistönpito vastasi 26.516 asunnon isännöinnistä ja kunnossapidosta. Näistä 19.891 on konsernin omassa omistuksessa olevia asuntoja.

### HALLINTO

Sato-Yhtymä Oyj:n ylimääräisessä yhtiökokouksessa 17.12.1997 päätettiin yhtiöjärjestyksen muutoksesta, jolla yhtiön nimi muutettiin Sato-Yhtymä Oyj:ksi, hallintoneuvosto lakkautettiin ja yhtiön hallituksen enimmäisjäsenmäärä korotettiin 8 henkilöön. Yhtiöjärjestyksen muutos

rekisteröintiin 31.12.1997.

Sato-konsernin toteuttaman aravavuokra-asuntojen hankintaprojektin toteutumisen sisällöstä on valtion asuntoviranomaisten toimesta käynnistetty selvitystyö. Työn tarkoituksena on selvittää toteutettujen emissioiden suhde aravarajoituslakiin. Käsitteemme mukaan yhtiö on toiminut voimassaolevan lainsäädännön ja annettujen viranomaisohjeiden mukaisesti. Asian käsittely on kesken.

### RAHOITUS

Sato-konsernin likviditeettitilanne pysyi hyvänä koko tilivuoden 1997 liiketoimintojen parantuneen kannattavuuden ja vilkastuneen asuntokysynnän johdosta. Likviditeetin hallintaa varten päätettiin yritystodistusohjelmasta, jonka mukainen ensimmäinen emissio laskettiin liikkeelle vuoden 1998 helmikuussa. Sato-Yhtymä Oyj:n markkinaehtoisten lainojen korkoriskiä pienennettiin tekemällä koronvaihtosopimus 100 miljoonan markan suuruisesta luottokannasta.

### HENKILÖKUNTA

Konsernin palveluksessa oli vuoden 1997 lopussa 299 henkilöä, vuonna 1996 vastaava luku oli 262 henkilöä. Henkilökunnan lukumäärän kasvuun vaikutti oleellisesti vuosina 1996 ja 1997 konsernin omistukseen hankittu vanha arava-asuntoomaisuus, yhteensä 6.443 asuntoa 225 eri yhtiössä.

Konserniyhtiöiden hallintoneuvostojen



ja hallitusten jäsenille sekä toimitusjohtajille maksettujen palkkojen ja palkkioiden yhteismäärä oli 3.726.608,86 markkaa ja muulle henkilöstölle maksettiin 44.751.196,04 markkaa.

### TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Sato-konsernin asuntotarjonta tulee lähivuosina monipuolistumaan lähinnä vapaarahoitteen asuntokysynnän lisääntymisen johdosta. Jo omistuksessa olevan asuntokannan oikean kustannus/laatusuhteen aikaansaaminen ja ylläpitäminen johtaa kiinteistöjen korjaustoiminnan merkityksen korostumiseen. Tulevaisuuden toimintamalleja valittaessa konsernin vakavaraisuuden säilyminen pysyy ensisijaisen tärkeänä.

### TULOSLASKELMA

Vuoden 1997 tilinpäätöksen laadinta-periaatteet ja konsernirakenteen muutokset on selostettu liitetiedoissa.

Vuonna 1997 konsernin liikevaihto oli 802,9 (556,9) miljoonaa markkaa ja se jakaantui vuokraukseen 440,2 (287,2) miljoonaa markkaa, rakennuttamiseen 322,4 (235,0) miljoonaa markkaa, kiinteistönpiintoon 13,3 (15,5) miljoonaa markkaa, konsultointiin 2,2 (2,2) miljoonaa markkaa ja muihin tuottoihin 24,8 (17,0) miljoonaa markkaa. Suluissa on vuoden 1996 vastaavat tiedot. Vuokraustuottojen liikevaihto kasvoi vuonna 1997 konsernin omistaman asuntokannan lisäyksen vuoksi. Rakennuttamisen liikevaihdon kasvu

johtuu pääasiassa myytävän asuntotuotannon lisäyksestä, mikä näkyy tuloslaskelmassa osakemyyntinä. Kiinteistönpidon osalta keskityttiin omassa omistuksessa olevan ja siihen tulleen asuntokannan hallintaan ja haltuunottoon, minkä vuoksi konsernin ulkopuolelta tulevan kiinteistönpidon liikevaihto pieneni vuonna 1997.

Vuonna 1997 rakennuttamisen kulut ovat lisänneet reklamaatio- ja rauenneiden tai päättyneiden kohteiden kustannukset, joiden yhteissumma oli 13,6 (12,9) miljoonaa markkaa. Konsernin luottotappiokirjaukset 0,7 (1,1) miljoonaa markkaa aiheutuivat pääasiassa saamatta jääneistä vuokrista.

Kiinteiden kulujen, poistojen ja netto-rahoituskulujen kasvu johtuu konsernin omistaman asuntokannan voimakkaasta lisäyksestä. Arvonalennuspoistoihin, 14,9 miljoonaa markkaa, on kirjattu käyttöomaisuudessa olevien alhaisen tuoton antavien tai myynnissä olevien liiketilöiden käyvän arvon ja kirjanpitoarvon erotus.

Konsernin tulos rahoituserien jälkeen on 50,4 (31,1) miljoonaa markkaa.

Vapaaehtoisten varausten nettomuutos, 45,3 miljoonaa markkaa, aiheutuu siirtymä- ja investointivarausten tulouttamisesta 18,1 miljoonalla markalla ja asuintalovarausten kasvattamisesta 63,4 miljoonalla markalla.

Konsernin tilivuoden 1997 kirjanpidollinen tappio on 4.418.347,59 markkaa.

Konsernin sijoitetun pääoman tuotto-prosentti (ROI) on 4,7 (4,6) prosenttia

vuonna 1997 ja oman pääoman tuotto-prosentti (ROE) 5,6 (5,3) prosenttia.

### TASE

Sato-konsernin vuoden 1997 taseen loppusumman kasvuun noin 659,3 miljoonalla markalla vaikuttivat mm. omaan omistukseen tulleet uudisasuntoinvestoinnit 473,6 miljoonaa markkaa ja vanhojen arava-asuntojen hankinta osakeannilla 132,8 miljoonaa markkaa. Näiden vaikutukset näkyvät pääasiassa käyttöomaisuudessa, omassa pääomassa, varauksissa ja vieraassa pääomassa.

31.12.1997 korollisen vieraan pääoman määrä oli 2.565 (2.189) miljoonaa markkaa, joka jakautuu arava- ja korkotukilainoihin 2.318 (1.969) miljoonaa markkaa ja markkinaehtoisiin lainoihin 247 (220) miljoonaa markkaa. Aravaehtoiset lainat ja korkotukilainat liittyvät vuokra-asuntojen omistukseen. Näiden lainojen korot ja kuoletukset maksetaan asuntojen vuokratuotoilla. Markkinaehtoisilla, pääasiassa emoyhtiön ottamilla lainoilla, on rahoitettu konsernin omistamat liike- ja toimitilat, tytäryhtiöosakkeet sekä maa-alueet. Vuonna 1997 otetuilla uusilla markkinaehtoisilla luotoilla rahoitettiin asuntoinvestointeja, ostettiin uusia tontteja ja vaihdettiin aravaehtoisia lainoja 26 miljoonalla markkinaehtoisiksi lainoiksi.

Sato-konsernin oman pääoman ja varausten määrä oli 31.12.1997 yhteensä 759,9 (549,5) miljoonaa markkaa.

## EMOYHTIÖ SATO-YHTYMÄ OYJ

Sato-konsernin emoyhtiön nimi Keskus-Sato Oy muuttui 31.1.1997 Sato-Yhtymä Oy:ksi ja 31.12.1997 Sato-Yhtymä Oyj:ksi.

Vuonna 1997 Sato Botnia Oy, Savon Sato Oy, Sato-Trading Oy ja Turun Sato Oy fuusioituivat Sato-Yhtymä Oyj:öön.

Ylimääräinen yhtiökokous päätti 29.8.1997 suunnatusta osakeannista osakkeenomistajien etuoikeudesta poiketen. Osakeannissa merkittiin 332.672 uutta osaketta pääasiassa aravavuokrasuuntoja omistavien yhtiöiden osakekannosta muodostuneita apportteja vastaan. Osakeannin kokonaisarvo oli 132.816.700 markkaa, josta osakepääoman korotus oli 3.326.720 markkaa ja ylikurssi 129.489.980 markkaa.

Osakkeiden merkitsijöistä Valmet-ryhmällä oli ennen osakeantia 9,40 % yhtiön osakepääomasta ja äänivallasta. Osakeannin jälkeen ryhmän osuus on 10,90 %. Merita-ryhmällä oli ennen antia 14,45 % ja sen jälkeen 15,31 % yhtiön osake- ja äänivallasta. Metra-konser-

nin vastaavat luvut olivat ennen osakeantia 5,29 % ja sen jälkeen 4,75 %. Muilla merkintäetuoikeuden saajilla ei ollut aikaisempaa osuutta Sato-Yhtymä Oyj:ssä.

Sato-Yhtymä Oyj:n kymmenen suurinta osakkeenomistajaa laskettuna sekä osakkeiden äänimäärästä että yhtiön osakepääomasta olivat 31.12.1997: Center-yhtiöt Oy 16,47 %, Asko Oyj 10,41 %, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta 8,65 %, Merita Kiinteistöt Oy 6,67 %, Vakuutusosakeyhtiö Pohjola 6,20 %, Vakuutusosakeyhtiö Sampo 5,97 %, Merita Oy:n Eläkesäätiö s.r 5,73 %, Metra Oyj Abp 4,52 %, Eläkevakuutus Oy Ilmarinen 4,41 % ja Valmet Oy:n Eläkesäätiö s.r 3,74 %. Muiden osakkeenomistajien osuus on 27,23 %.

### HALLINTONEUVOSTO, HALLITUS JA TOIMITUSJOHTAJA

Vuonna 1997 Sato-Yhtymä Oyj:n hallintoneuvoston jäsenenä ovat toimineet: Jere Lahti, puheenjohtajana, Jarmo Ry-

tilahti, varapuheenjohtajana, Kalervo Haapaniemi (5.5.1997 saakka), Pekka Kettunen (eronnut 1.11.1997), Eero Kinnunen, Risto Parjanne, Jukka Rantala, Eva-Riitta Siitonen, Pertti Voutilainen sekä lisäksi 5.5.1997 alkaen Ole Johansson, Hannu Kokkonen ja Harri Luoto. Hallintoneuvosto lakkautettiin 17.12.1997 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa yhtiöjärjestyksen muutoksen johdosta.

Kertomusvuoden aikana Sato-Yhtymä Oyj:n hallitukseen ovat kuuluneet puheenjohtajana Matti Honkala ja jäsenenä Heikki Hyppönen, Petri Olkinuora, Jukka Peltola ja Jukka Salminen sekä 17.4.1997 alkaen Mauri Jaakonaho ja Martti Porkka. 17.12.1997 pidetyssä ylimääräisessä yhtiökokouksessa yhtiön hallitukseen valittiin lisäksi Ole Johansson 17.12.1997 alkaen.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Ilpo Saarinen 19.3.1998 saakka. Yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi nimitettiin Matti Sarnela 1.4.1998 alkaen. Yhtiön vt. toi-

mitusjohtajana toimii 19.3. - 31.3.1998 välisen ajan sijoitusjohtaja Tuula Entelä.

### HENKILÖKUNTA

Sato-Yhtymä Oyj:n palveluksessa oli vuoden 1997 lopussa 62 (48) henkilöä.

Hallintoneuvoston ja hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle maksettujen palkkojen ja palkkioiden yhteismäärä oli 799.812,40 markkaa ja muulle henkilökunnalle 9.082.442,56 markkaa.

### TULOSLASKELMA

Konsernin varsinaiset liiketoiminnot hoidetaan pääasiassa tytäryhtiöiden toimesta. Taloushallinto, rahoitus, henkilöstöhallinto ja tietojenkäsittely on keskitetty emoyhtiöön koordinoinnin ja ohjattavuuden helpottamiseksi. Tämän johdosta Sato-Yhtymä Oyj:n liikevaihto koostuu lähinnä kertomusvuonna ja sitä aikaisemmin yhtiöön fuusioitujen yhtiöiden omaisuuden vuokrauksesta ja realisoinnista.

Kiinteiden kulujen nousu aiheutuu lähinnä arava-asuntojen hankintaprojektin kuluista sekä vuoden 1996 lopussa ja vuonna 1997 konsernin omistukseen siirtyneen asunto-omaisuuden hallintotyön kasvun aiheuttamasta henkilöstölisäyksestä.

Arvonlennuspoistoihin, 4,1 miljoonaa markkaa, on kirjattu myynnissä olevan liiketilaomaisuuden käyvän arvon ja kirjanpitoarvon erotus.

Satunnaisiin tuottoihin on kirjattu mm. tytäryhtiöiltä vastaanotetut konserniavustukset 30,4 miljoonaa markkaa ja fuusiovoitot 2,4 miljoonaa markkaa.

Yhtiön tilikauden voitto on 12.968.315,08 markkaa.

### TASE

Sato-Yhtymä Oyj:n taseen loppusumma on 767,0 (610,8) miljoonaa markkaa. Taseen kasvu johtuu vuonna 1997 toteutetusta osakeannista ja tytäryhtiöfuusioista. Osakeannin vaikutus, 132,8 miljoonaa markkaa, näkyy

lähinnä muutoksena sekä sidotussa omassa pääomassa että osakkeissa ja osuuksissa.

Yhtiön korollisten lainojen osuus oli 394,7 (378,7) miljoonaa markkaa. Vاراusten ja oman pääoman summa 31.12.1997 oli 313,0 (171,5) miljoonaa markkaa.

### VOITONJAKOEHDOTUS

Konsernitaseen mukainen vapaa oma pääoma on 80.059.991,26 markkaa ja Sato-Yhtymä Oyj:n vapaa oma pääoma 27.090.674,30 markkaa.

Sato-Yhtymä Oyj:n voitto päättyneeltä tilikaudelta on 12.968.315,08 markkaa.

Hallitus ehdottaa, että osinkona jaetaan 5,00 markkaa osakkeelle eli 9.325.870,00 markkaa ja voittovarain tilille siirretään 3.642.445,08 markkaa.

29.8.1997 päätetyssä suunnatussa osakeannissa merkityillä osakkeilla ei ole oikeutta vuodelta 1997 jaettavaan osinkoon.

# TULOSLASKELMA

SATO-KONSERNI

SATO-YHTYMÄ OYJ

(1.000 MK)

1.1. - 31.12.97

1.1. - 31.12.96

1.1. - 31.12.97

1.1. - 31.12.96

<b>LIKEVAIHTO</b>				
Osakemyynti	195.515	106.160	1.468	5.391
Vuokratuotot	440.214	287.169	7.105	4.439
Muu liikevaihto	167.182	163.558	18.929	2.783
	<u>802.911</u>	<u>556.887</u>	<u>27.502</u>	<u>12.613</u>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	292		159	
<b>Kulut</b>				
Hankinnat	330.915	116.388	21.465	-15.229
Varaston muutos	-33.817	93.562	-3.238	28.611
Henkilöstökulut	59.798	57.564	12.595	8.742
Vuokrat	45.865	35.676	927	499
Tytäryhtiöiden veloitukset			-7.167	-7.128
Kiinteistöjen kiinteät kulut	170.908	87.057		
Muut kiinteät kulut	17.436	14.719	5.540	3.281
	<u>-591.105</u>	<u>-404.966</u>	<u>-30.122</u>	<u>-18.766</u>
<b>KÄYTTÖKATE</b>	212.098	151.921	-2.461	-6.163
<b>Poistot</b>				
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	54.426	42.974	-1.956	-1.581
Arvonlennuspoistot	14.864		-4.080	
	<u>-69.290</u>	<u>-42.974</u>	<u>-6.036</u>	<u>-1.581</u>
<b>LIKEVOITTO</b>	142.808	108.947	-8.497	-7.744
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
Osinkotuotot	8	18	714	527
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	3.499	3.008	6.756	12.790
Muut rahoitustuotot	1.343	2.933	49	151
Korkokulut	-91.918	-77.720	-13.118	-18.960
Muut rahoituskulut	-5.305	-6.076	-2.881	-1.720
	<u>-92.373</u>	<u>-77.837</u>	<u>-8.480</u>	<u>-7.212</u>
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIA, VARAUKSIA JA VEROJA</b>	50.435	31.110	-16.977	-14.956
<b>Satunnaiset tuotot ja kulut</b>				
Satunnaiset tuotot	775	1.400	33.057	22.485
Osuus osakkuusyritysten tuloksista	540	473		
Satunnaiset kulut	-61	-13.592		-1.496
	<u>1.254</u>	<u>-11.719</u>	<u>33.057</u>	<u>20.989</u>
<b>VOITTO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA</b>	51.689	19.391	16.080	6.033
<b>Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)</b>	-743	4.281		
<b>Vapaaehtoisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+)</b>	-45.250	1.951	469	
<b>Välittömät verot</b>				
Tilikaudelta	-8.803	-3.171	-3.583	-1.472
Edell. tilikaudelta			2	-1
			<u>-3.581</u>	<u>-1.473</u>
<b>TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) ENNEN VÄHEMMISTÖOSUUTTA</b>	-3.107	22.452		
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	-1.311	55		
<b>VOITTO (TAPPIO) TILIKAUDELTA</b>	-4.418	22.507	12.968	4.560

## RAHOITUSLASKELMA

1997	1996	1997	1996	(1.000 MK)
				<b>LIIKETOIMINTA</b>
212.098	151.921	-2.461	-6.163	<b>Tulorahoitus</b>
-92.373	-77.837	-8.480	-7.212	Käyttökate
1.254	-11.719	33.057	20.989	Rahoitustuotot ja -kulut
-8.803	-3.171	-3.581	-1.473	Satunnaiset erät
112.175	59.194	18.535	6.141	Verot
				<b>Käyttöpääoman muutos</b>
-26.932	50.835	-5.380	28.611	Vaihto-omaisuuden muutos
-57.634	-14.978	50.983	-13.062	Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (-/+)
71.355	49.125	-1.286	-6.474	Korottomien, lyhytaikaisten
-13.211	84.892	44.317	9.075	velkojen muutos (+/-)
98.964	144.176	62.852	15.216	<b>Liiketoiminnan kassavirta</b>
				<b>Investoinnit</b>
-582.199	-684.471	-203.776	-188.907	Käyttöomaisuusinvestoinnit, netto 1)
12.695		5.588		Käyttöomaisuuden myyntituotot
-569.504	684.471	-198.188	-188.907	
-470.540	-540.295	-135.336	-173.691	<b>Kassavirta ennen rahoitusta</b>
				<b>Rahoitus</b>
266.356	396.344	7.158	37.368	Pitkäaikaisten lainojen muutos
57.369	15.232			Muiden pitkäaikaisten velkojen muutos
41.852	-1.470	30.346	5.352	Lyhytaikaisten lainojen muutos
12.096		-21.453		Lyhytaikaisten korollisten velkojen muutos
132.757	140.506	132.757	140.509	Osakeanti
-3.780	-3.150	-3.780	-3.150	Osingot
-12.399	-8.853	-8.577	-6.001	Rahoitusomaisuusarvopaperisijoitukset
-1.370	5.594			Vähemmistöosuuden muutos
492.881	544.203	136.451	174.078	
22.341	3.908	1.115	387	<b>Taseen mukainen likvidien varojen muutos</b>

1) 1996 luvuissa käyttöomaisuusinvestoinnit nettomääräisenä

VASTAAVAA	(1.000 MK)	31.12.97	31.12.96	31.12.97	31.12.96
<b>KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET</b>					
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>					
Aineettomat oikeudet		38.437	26.069		
Liikearvo		3.139	3.735	3.139	3.735
Konsernin liikearvo		7.329	9.244		
Muut pitkävaikutteiset menot		7.765	6.975	644	632
		<u>56.670</u>	<u>46.023</u>	<u>3.783</u>	<u>4.367</u>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>					
Maa- ja vesialueet		222.703	157.694	20.839	14.166
Rakennukset ja rakennelmat		2.490.549	2.036.940	5.117	46
Koneet ja kalusto		55.364	43.419	2.537	2.098
Muut aineelliset hyödykkeet		1.085	2.340	450	681
Ennakkomaksut		93.538	83.508		
		<u>2.863.239</u>	<u>2.323.901</u>	<u>28.943</u>	<u>16.991</u>
<b>Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset</b>					
Osakkeet ja osuudet				476.777	295.951
Osakkuusyritysosakkeet ja -osuudet		29.692	10.271		
Muut osakkeet ja osuudet		268.793	29.455		
Lainasaamiset		13.264	13.264		
		<u>311.749</u>	<u>322.990</u>		
<b>ARVOSTUSERÄT</b>					
		4.887	3.611		
<b>VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS</b>					
<b>Vaihto-omaisuus</b>					
Keskeneräiset työt		14.548	3.429		
Muu vaihto-omaisuus		52.277	26.867	30.245	28.833
Valmiit asunnot ja osakkeet		107.610	110.960	21	
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt		81.909	88.155	32.372	28.425
		<u>256.344</u>	<u>229.411</u>	<u>62.638</u>	<u>57.258</u>
<b>Saamiset</b>					
Myyntisaamiset		155.879	95.410	17.821	15.661
Lainasaamiset		5.031	3.234	112.367	177.168
Ennakkomaksut			4		1
Siirtosaamiset		43.651	44.754	40.373	28.788
Muut saamiset		5.145	8.670	278	204
		<u>209.706</u>	<u>152.072</u>	<u>170.839</u>	<u>221.822</u>
<b>Rahoitusomaisuusarvopaperit</b>					
Osakkeet ja osuudet		30			
Sijoitukset		30.440	18.071	21.078	12.500
		<u>30.470</u>	<u>18.071</u>		
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>					
		52.567	30.226	2.987	1.872
		<u>3.785.632</u>	<u>3.126.305</u>	<u>767.045</u>	<u>610.761</u>



## TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### LAADINTAPERIAATTEET

#### Konsolidoidut yhtiöt

Konsernitilinpäätös käsittää emoyhtiön sivun alaosassa luetellut tytäryhtiöt. Tähdellä merkityt yhtiöt muodostavat alakonsernin. Tytäryhtiöiden alakonsernitilinpäätöksiin konsolidoidut asunto- ja kiinteistöyhtiöt sekä toimintaa harjoittamattomat yhtiöt käyvät ilmi kunkin tytäryhtiön tilinpäätösasiakirjoista.

### TILIVUODEN 1997 AIKANA TEHDYT MUUTOKSET KONSERNIRAKENTEeseen

Vuonna 1997 konsernin uusiksi alakonserneiksi tulivat sivun alaosan taulukon loppussa mainitut Puirontalo-alkuiset yhtiöt, jotka liittyvät 29.8.1997 päätettyyn suunnattuun osakeantiin.

Vuonna 1997 konsernin emoyhtiöön fuusioituivat Sato-Botnia Oy, Savon Sato Oy, Sato Trading Oy ja Turun Sato Oy.

Etelä-Suomen Sato Oy, Pohjois-Suomen Sato Oy ja Kaakkois-Suomen Sato Oy fuusioituivat alkuvuonna 1997 Sato-Rakennuttajat Oy:öön, jonka nimi muutettiin 30.6.1997 Salpa-Rakennuttajat Oy:ksi.

Sato-konsernin ulkopuoliseen ja omalla riskillä tehtävää tuotantoa varten perustettiin uusi yhtiö, Sato-Rakennuttajat Oy, joka aloitti toimintansa 30.6.1997.

Tilivuoden aikana Tampereen Tasa Oy on päätetty asettaa selvitystilaan yhtiön purkamista varten.

### KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksiin on konsolidoi-

tu lähes kaikki vaihto- ja käyttöomaisuus-tytäryhtiöt sekä osakkuusyhtiöt. Merkittävimmän poisjätetyn kokonaisuuden muodostaa Sato Vuokra-asunnot -konserniin kuuluva Sato-Kotiportaatt Oy:n vaihtomaisuudessa oleva asunto-osakemuotoisten tytäryhtiöiden ryhmä. Ryhmän taseiden yhteenlaskettu loppusumma on 754,3 miljoonaa markkaa, josta käyttöomaisuuden osuus on 748,3 miljoonaa markkaa ja vaihto- ja rahoitusomaisuuden osuus kuusi miljoonaa markkaa. Vastattavaa puolen erät jakautuvat omaan pääomaan 83,2 miljoonaa markkaa, varauksiin 1,4 miljoonaa markkaa ja vieraaseen pääomaan 669,7 miljoonaa markkaa. Ryhmän poisjättäminen johtuu osaomistujärjestelmän luonteesta, minkä vuoksi niiden ei ole katsottu kuuluvan konsernin muodostamaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Edellä mainitulla yhdistelemättä jättämisellä ei ole merkittävää vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaan pääoman määrään. Asuntoyhtiöiden velat ja vastuut on ilmoitettu konsernitaseen liitetiedoissa. Muiden alakonsernien, lähinnä osakkuusyhtiöiden, yhdistelemättä jättäminen on johtunut aikataulullisista syistä eikä sillä ole ollut vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaan pääoman määrään merkittävästi.

Konserniyhtiöt on konsolidoitu konserniin ja keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää muiden konserniyhtiöiden paitsi Vatro-konserniin kuuluvan Sato-Asumisoikeus Oy:n osalta. Sato-Asumisoi-

keus Oy:n tulos vuodelta 1997 on nolla markkaa ja taseen loppusumma 1.400,7 miljoonaa markkaa, mistä käyttöomaisuuden osuus on 1.338,2 miljoonaa markkaa ja rahoitusomaisuuden osuus 62,5 miljoonaa markkaa. Vastattavaa jakautuu omaan pääomaan 0,2 miljoonaa markkaa, asumisoikeusmaksurahastoon 187,4 miljoonaa markkaa, joka KiLa:n 24.3.1998 antaman lausunnon mukaan on vierasta pääomaa, varauksiin 6,8 miljoonaa markkaa ja loppuosa, 1.206,3 miljoonaa markkaa, muuhun vieraaseen pääomaan. Sato-Asumisoikeus Oy konsolidoitiin Sato-konserniin pääomaosuusmenetelmällä, koska sen luonne poikkeaa merkittävästi konsernin muusta toiminnasta. Tämä johtuu siitä, että yhtiö on konserniyhtiöistä ainoa lain nojalla voittoa tuottamaton ja konsernin riski rajoittuu yhtiön osakepääomaan, jonka suuruus on 250.000 markkaa. Lisäksi yhtiön omaisuus on säädetty pysyvästi asumisoikeuskäyttöön. Rivi-riviltä yhdisteleminen ei olisi näin ollen antanut oikeaa ja riittävää kuvaa koko konsernin tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Asumisoikeusyhtiön velat ja vastuut on kerrottu konsernitaseen liitetiedoissa.

Mikäli Sato-Kotiportaatt Oy:n asunto-osakeyhtiömuotoiset tytäryhtiöt sekä Sato-Asumisoikeus Oy olisi konsolidoitu rivi-riviltä, konsernitaseen loppusumma olisi tilivuonna ollut 5.807 miljoonaa markkaa. Tästä käyttöomaisuuden osuus olisi 4.570 miljoonaa markkaa, arvostuserien viisi miljoonaa markkaa, vaihto-omaisuuden ja saamisten 1.141 miljoonaa markkaa sekä

### KONSOLIDOIDUT YHTIÖT

Sato-Yhtymä Oyj\*  
Salpa-Rakennuttajat Oy\*  
Sato-Rakennuttajat Oy  
Itä-Suomen Sato Oy\*  
Sato Oy Satakunta\*  
Tampereen Tasa Oy\*  
Sato-Taso Oy  
Pieksämäen Sato Oy  
Lohjan Sato Oy  
Kanta-Suomen Sato Oy  
Hämeenlinnan Sato Oy  
Arkkitehtitoimisto Heikki Tallgren Oy  
Outakessa Oy  
Satopalvelut Oy\*  
- Turun Tasopalvelut Oy  
Sato Group Oy (selvitystilassa)

Vatro Oy\*  
- Salpa-asunnot Oy  
- Vatroalot Oy\*  
Sato Vuokra-asunnot Oy\*  
- Sato-Kotiportaatt Oy  
Sato-Asumisoikeus Oy  
Satopos 105 Oy\*  
Satopos 106 Oy\*  
Satopos 107 Oy\*  
Satopos 108 Oy\*  
Satopos 109 Oy\*  
Satopos 110 Oy\*  
Satopos 111 Oy\*  
Satopos 112 Oy\*  
Satopos 113 Oy\*  
Satopos 114 Oy\*  
Satopos 115 Oy\*

Satopos 116 Oy\*  
Puirontalo 3 Oy  
Puirontalo 4 Oy\*  
Puirontalo 5 Oy\*  
Puirontalo 7 Oy\*  
Puirontalo 8 Oy  
Puirontalo 13 Oy\*  
Puirontalo 15 Oy\*  
Puirontalo 16 Oy\*  
Puirontalo 18 Oy\*  
Puirontalo 21 Oy\*  
Puirontalo 25 Oy\*  
Puirontalo 26 Oy\*  
Puirontalo 27 Oy\*  
Puirontalo 30 Oy\*  
Puirontalo 31 Oy\*

Sato-Yhtymä Oyj:n omistamat yksittäiset asunto- ja kiinteistöyhtiöt



rahojen ja pankkisaamisten osuus 91 miljoonaa markkaa. Vastattavaa-puoli olisi jakautunut omaan pääomaan 367 miljoonaa markkaa, asumisoikeusmaksurahastoon 187 miljoonaa markkaa, vähemmistöosuuteen 98 miljoonaa markkaa, varauksiin 402 miljoonaa markkaa ja vieraaseen pääomaan 4.753 miljoonaa markkaa. Oma-varaisuusaste olisi 18,5 prosenttia, jos asumisoikeusmaksurahasto luetaan kuten uudessa valmisteilla olevassa lakimuutoksessa omaan pääomaan ja 15,2 prosenttia, mikäli noudatetaan KiLa:n antamaa ohjetta. Edellä mainitut yhtiöt noudattavat lyhennysten mukaista poistokäytäntöä.

Konserniyhtiöiden sisäiset saatavat ja velat, sisäiset tuotot ja kulut sekä sisäiset osingot on eliminoitu.

Konserniyhtiöiden sisäinen kate on käsitelty seuraavasti:

- omistamista harjoittaville yhtiölle tehdyistä rakennuttamispalveluista mahdollisesti syntyvää katetta ei ole eliminoitu, koska palvelu on myyty asunto-rahaston vahvistamalla rakennuttajakulukorvauksella, jonka määrään yhtiö ei voi vaikuttaa
- sisäisen pankin otto- ja antolainauksen korkoero on eliminoitu
- sisäisiä tonttikatteita ei ole eliminoitu vuonna 1997, koska kohteet on toteutettu Sato-Asumisoikeus Oy:lle, jonka erityisluonne on selvitetty aiemmin
- muut mahdolliset keskinäiset sisäiset katteet on eliminoitu.

Vähemmistöosuus on esitetty tuloslaskelmassa ja taseessa omana eränään. Ta-

seen vähemmistöosuus sisältää suurelta osin asuntoyhtiöiden omaisuuteen kohdistuvia osuuksia.

## ULKOMAAN RAHAN MÄÄRÄISET ERÄT

Tilinpäätöshetkellä konsernilla ei ole ulkomaan rahan määräisiä saamia tai velkoja.

## VAIHTO-OMAISUUS

Vaihto-omaisuus on arvostettu hankintamenoonsa. Mikäli omaisuuden todennäköinen jälleenhankintahinta tai luovutushinta on ollut tilinpäätöshetkellä menojäännöstä pienempi, erotus on kirjattu tilivuoden kuluksi. Vaihto-omaisuus ei sisällä aktiivisessa vuokraustoiminnassa olevia kohteita, vaan ne on kirjattu käyttöomaisuuteen. Projektit on tuloutettu, kun ne on luovutettu asiakkaalle.

## POISTOT

Poistolaskenta on toteutettu siten, että kaiken muun kuluvan käyttöomaisuuden paitsi rakennusten osalta suunnitelman mukainen poistolaskenta aloitettiin 1.1.1995 jälkeen tehdyistä hankinnoista alla luetelluin perustein. Tätä ennen tehtyjen muiden kuin rakennusten investointien hankintamenot poistetaan EVL:n maksimipoistoin.

Suunnitelman mukaiset poistoajat ovat: autot neljä vuotta, atk-laitteet ja -ohjelmat kolme vuotta, konttorikoneet viisi vuotta, konttorikalusteet kymmenen vuotta, asuin-

rakennukset 67 vuotta, rakennusten koneet ja laitteet 20 vuotta, väestönsuojat 40 vuotta, muut rakennukset ja perusparannusmenot tapauskohtaisesti.

Arvonlennuspoistoina on kirjattu alhaisen tuoton antavien tai myynnissä olevien liiketilakohteiden osalta käyvän arvon ja kirjanpitoarvon erotus.

Vatro Oy:n hankinnasta syntynyt konserniaktiiva on kohdistettu tonttien ja rakennusten arvoon, josta se poistetaan yllä mainitun suunnitelman mukaisesti. Alakonserneissa syntyneet konserniaktiivat ja -reservit on pääosin kohdistettu rakennusten arvoon. Muu konserniaktiiva on käsitelty liikearvona, joka poistetaan kymmenessä vuodessa.

## VARAUKSET

Varausten ja poistoeron muutos tuloslaskelmassa ja taseessa eroaa uusien hankittujen yhtiöiden osalta.

## VEROT

Tilikauden verot on laskettu tuloksen perusteella eikä lykättyä verovelkaa ole erotettu, koska lykätyn verovelan realisointimista ei pidetä todennäköisenä tilinpäätöshetkeä seuraavan kolmen vuoden aikana. Tämä johtuu siitä, että lykätty verovelka muodostuu poistoerosta ja asuintalovaruuksista, joiden tuloutuminen tapahtuu hitaasti pitkällä aikajänteellä. Lisäksi asuintalovaraus voidaan tehdä tuloutuessaankin uudelleen kunhan vain sen muodostamisperusteet pysyvät ennallaan.

(1.000 MK)	SATO-KONSERNI		SATO-YHTYMÄ OYJ	
	1997	1996	1997	1996
<b>LIIVEVAIHTO</b>				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	440.214	287.169	7.105	4.439
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	13.347	15.475	7.164	
Osakemyynti	195.515	106.160	1.468	5.391
Rakennuttamispalkkio	86.902	107.284		
Konsultointipalkkio	2.227	2.210		
Muut rakennuttamistuotot	39.899	21.546		
Muut tuotot	24.807	17.043	11.765	2.783
	<b>802.911</b>	<b>556.887</b>	<b>27.502</b>	<b>12.613</b>
<b>HENKILÖSTÖKULUT</b>				
Palkat	44.643	43.174	9.386	6.399
Eläkekulut	8.321	8.741	1.777	1.348
Muut henkilösivukulut	6.834	5.649	1.432	995
	<b>59.798</b>	<b>57.564</b>	<b>12.595</b>	<b>8.742</b>
Luontaisedut	3.238	2.906	577	339
	<b>63.036</b>	<b>60.470</b>	<b>13.172</b>	<b>9.081</b>
<b>POISTOT</b>				
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>				
Aineettomat oikeudet	751	261		
Liikearvo	596	596	596	596
Konsernin liikearvo	4.366	3.190		
Muut pitkävaikutteiset menot	721	781	269	200
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>				
Rakennukset ja rakennelmat	39.781	28.454	132	4
Koneet ja kalusto	7.777	8.204	775	603
Muut aineelliset hyödykkeet	434	820	184	178
Poistot osakkeista		935		
Sato Group, siirto satunnaisiin		-683		
Muut poistot		416		
Arvonlennuspoistot*	14.864		4.080	
	<b>69.290</b>	<b>42.974</b>	<b>6.036</b>	<b>1.581</b>

\* Arvonlennuspoistot osakkeista 9,5 miljoonaa markkaa ja rakennuksista 5,3 miljoonaa markkaa.

KONSERNIN SISÄISET RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
<b>Konserniyhtiöiltä saadut rahoitustuotot</b>		
Osinkotuotot		714 527
Korkotuotot lyhytaikaisista sijoituksista, tytäryhtiöiltä		5.948 11.800
		<b>6.662 12.327</b>
<b>Konserniyhtiöille suoritetut rahoituskulut</b>		
Korkokulut, tytäryhtiöille		4.735 12.175

1997 1996 1997 1996 (1.000 MK)

SATO-KONSERNI		SATO-YHTYMÄ OYJ		
1997	1996	1997	1996	(1.000 MK)
				<b>SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT</b>
				<b>Satunnaiset tuotot</b> Osuus osakkuusyrityksen tuloksesta Fuusiovoitto Konserniavustus Sato Groupin alasajo Tert.lainan erotus, Vatro Muut satunnaiset tuotot
				<b>Satunnaiset kulut</b> Sato Groupin alasajo Lisäeläkevastuun siirto vak.yhtiölle Muut satunnaiset kulut
				<b>RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT</b>
				Osinkotuotot Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista Muut rahoitustuotot Korkokulut Muut rahoituskulut
				<b>PITKÄAIKAIISIIN SIIJOITUKSIIN KUULUVAT OSAKKEET JA LAINASAAMISET</b>
		449.461	277.345	Konserniyritysten osakkeet
		2.506	150	Osakkuusyritysten osakkeet
				<b>ARVOSTUSERÄT</b>
				Valt. yhtenäislainojen pääomit. korot
				<b>SAAMISET JA VELAT / KONSERNIYRITYKSET</b>
		4.433	3.995	Myyntisaamiset
		111.757	176.461	Lainasaamiset
		36.328	25.834	Siirtosaamiset
		<b>152.518</b>	<b>206.290</b>	
		2.731	1.074	Ostovelat
		1.446	2.841	Siirtovelat
		172.259	205.809	Muut korolliset velat
		<b>176.436</b>	<b>209.724</b>	
				<b>VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN TAI SITÄ PITEMMÄN AJAN KULUTTUA</b>
		5.573	10.232	Rahalaitoslainat
		7.481	8.075	Eläkelainat
<b>1.873.430</b>	<b>1.782.611</b>	<b>13.054</b>	<b>18.307</b>	
<b>11.468</b>	<b>12.245</b>			
<b>1.884.898</b>	<b>1.794.856</b>			

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

	(1.000 MK)	SATO-KONSERNI		SATO-YHTYMÄ OYJ	
		1997	1996	1997	1996
<b>AINEETTOMAT OIKEUDET</b>					
<b>Hankintameno 1.1.</b>		26.069	20.432		
Lisäykset		14.840	7.322		
Vähennykset		-1.721	-1.424		
<b>Hankintameno 31.12.</b>		<u>39.188</u>	<u>26.330</u>		
Poistot		-751	-261		
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>38.437</b>	<b>26.069</b>		
<b>LIIKEARVO</b>					
<b>Liikearvo 1.1.</b>		3.735	4.331	3.735	4.331
Lisäykset			12		
Vähennykset			-12		
<b>Liikearvo 31.12.</b>		<u>3.735</u>	<u>4.331</u>	<u>3.735</u>	<u>4.331</u>
Poistot		-596	-596	-596	-596
<b>Liikearvo 31.12.</b>		<b>3.139</b>	<b>3.735</b>	<b>3.139</b>	<b>3.735</b>
<b>KONSERNIN LIIKEARVO</b>					
<b>Konsernin liikearvo 1.1.</b>		9.244	10.055		
Lisäykset		2.451	4.912		
Vähennykset			-2.533		
<b>Konsernin liikearvo 31.12.</b>		<u>11.695</u>	<u>12.434</u>		
Poistot		-4.366	-3.190		
<b>Konsernin liikearvo 31.12.</b>		<b>7.329</b>	<b>9.244</b>		
<b>MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT</b>					
<b>Hankintameno 1.1.</b>		6.975	5.056	632	618
Lisäykset		5.418	4.939	281	214
Vähennykset		-3.907	-2.239		
<b>Hankintameno 31.12.</b>		<u>8.486</u>	<u>7.756</u>	<u>913</u>	<u>832</u>
Poistot		-721	-781	-269	-200
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>		<b>7.765</b>	<b>6.975</b>	<b>644</b>	<b>632</b>

## AINEELLISET HYÖDYKKEET

1997	1996	1997	1996	(1.000 MK)	
					<b>MAA- JA VESIALUEET</b>
157.694	94.654	14.166	91		<b>Hankintameno 1.1.</b>
65.246	75.572	6.673	14.075		Lisäykset
-237	-12.532				Vähennykset
<u>222.703</u>	<u>157.694</u>	<u>20.839</u>	<u>14.166</u>		<b>Hankintameno 31.12.</b>
222.703	157.694	20.839	14.166		<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>
					<b>RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT</b>
2.036.940	1.528.960	46	50		<b>Hankintameno 1.1.</b>
541.322	553.055	6.203			Lisäykset
-42.632	-16.621	-1000			Vähennykset
<u>2.535.630</u>	<u>2.065.394</u>	<u>5.249</u>	<u>50</u>		<b>Hankintameno 31.12.</b>
-39.781	-28.454	-132	-4		Poistot
-5.300					Arvonalennuspoisto
2.490.549	2.036.940	5.117	46		<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>
					<b>KONEET JA KALUSTO</b>
43.419	43.788	2.098	1.739		<b>Hankintameno 1.1.</b>
23.970	8.707	1.514	978		Lisäykset
-4.248	-872	-300	-16		Vähennykset
<u>63.141</u>	<u>51.623</u>	<u>3.312</u>	<u>2.701</u>		<b>Hankintameno 31.12.</b>
-7.777	-8.204	-775	-603		Poistot
55.364	43.419	2.537	2.098		<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>
					<b>MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET</b>
2.340	3.416	680	509		<b>Hankintameno 1.1.</b>
460	909	89	350		Lisäykset
-1.281	-1.165	-135			Vähennykset
<u>1.519</u>	<u>3.160</u>	<u>634</u>	<u>859</u>		<b>Hankintameno 31.12.</b>
-434	-820	-184	-178		Poistot
1.085	2.340	450	681		<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>
					<b>ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET RAKENNUKSET</b>
83.508	8.461				<b>Hankintameno 1.1.</b>
81.633	83.508				Lisäykset
-71.603	-8.461				Vähennykset
93.538	83.508				<b>Hankintameno 31.12.</b>
					<b>VEROTUSARVOT</b>
222.703	157.694	20.839	14.166		<b>Maa-alueet</b>
2.490.549	2.036.940	5.117	46		<b>Rakennukset</b>
268.793	299.455	476.777	295.951		<b>Osakkeet ja osuudet</b>
2.982.045	2.494.089	502.733	310.163		

Arvonkorotuksia sisältyy konsernitaseen käyttöomaisuuteen 18,6 miljoonaa markkaa ja emoyhtiön taseeseen nolla markkaa.

Mikäli verotusarvoa ei ole ollut käytettävissä, on esitetty kirjanpitoarvo.

## ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET

	(1.000 MK)	SATO-KONSERNI		SATO-YHTYMÄ OYJ	
		1997	1996	1997	1996
<b>Omasta velasta</b>					
Pantatut osakkeet		397.038	399.380	36.460	34.442
Yrityskiinnitykset		15.600	13.000	3.000	
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin		3.044.116	2.609.963	51.660	47.150
<b>Konserniyhtiöiden puolesta</b>					
Pantit				13.319	6.171
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin				5.275	
Takaukset				46.437	52.912
<b>Muiden puolesta</b>					
Takaukset		85	85		
<b>Muut omat vastuut</b>					
Muut vastuut		4.000	4.000		
<b>Yhteensä</b>					
Pantit		397.038	399.380	49.779	40.613
Yrityskiinnitykset		15.600	13.000	3.000	
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin		3.044.116	2.609.963	56.935	47.150
Takaukset		85	85	46.437	52.912
Muut vastuut		4.000	4.000		
		<b>3.460.839</b>	<b>3.026.428</b>	<b>156.151</b>	<b>140.675</b>

Takauksiin ei sisälly RS-takauslimiittejä, joita on yhteensä käytetty 21.751.680 markkaa. Kiinnitykset ja pantit on käsitelty bruttomääräisinä.

## MUUT VASTUUT

### VASTUUT ASUMISOIKEUS-ASUNNOISTA

Asumisoikeusasunnot rahoitetaan siten, että asukas sijoittaa 15 % asunnon hankinta-arvosta, loput katetaan valtion yhtenäislainalla. Yhtenäislainojen yhteissumma on 1.149.359.000 markkaa. Yhtenäislainan vakuutena on kiinteistökiinnitys ao. kohteeseen. Indeksillä korjattu asumisoikeusmaksujen takaisinmaksuvastuu 31.12.1997 oli 193.106.000 markkaa.

### VASTUUT OSAOMISTUS-ASUNNOISTA

Sato Vuokra-asunnot -konserniin kuuluvan Sato-Kotiportaati Oy:n ja Sato-Taso Oy:n osaomistusjärjestelmään kuuluvien asunto-osaakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden lainojen yhteismäärä on 804.781.000 markkaa. Korkotukilainan vakuutena on

kiinteistökiinnitykset, jotka on tilinpäätöksessä mukana rivillä kiinteistökiinnitykset omasta velasta. Lunastusvastuu osaomistajien omistusoosuuden osalta 31.12.1997 oli 99.351.000 markkaa.

1997

1996

1997

1996

(1.000 MK)

## OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

12.600	12.600	12.600	12.600	<b>Sidottu oma pääoma</b> Osakepääoma 1.1. Osakepääoman korotus Osakepääoma 31.12. Osakeanti 31.12.  Vararahasto 1.1. Lisäys 31.12. Vararahasto 31.12.  Arvonkorotusrahasto 1.1. Arvonkorotusrahasto 31.12.
9.379		9.379		
21.979	12.600	21.979	12.600	
	6.052		6.052	
134.457		134.457		
129.430		129.430		
263.887	134.457	263.887	134.457	
914	917			
905	914			
<b>286.771</b>	<b>154.023</b>	<b>285.866</b>	<b>153.109</b>	
88.258	68.669	17.903	16.493	<b>Vapaa oma pääoma</b> Vapaa oma pääoma 1.1. Osingonjako Verot omasta pääomasta Tilikauden tulos Konsernirakenteen muutos
-3.780	-3.150	-3.780	-3.150	
-4.418	22.507	12.968	4.560	
	236			
<b>80.060</b>	<b>88.258</b>	<b>27.091</b>	<b>17.903</b>	

## KÄYTTÖMAISUUSARVOPAPERIT

(1.000 MK)	Konsernin omistusosuus/ äänivalta	Konsernin osuus omasta pääomasta	Emoyhtiön omistus- osuus	Nimellis- arvo	Kirjanpitoarvo Emo- yhtiö	Muu konserni- yhtiö	Viimeksi laaditun tilinpäät. tulos tmk
	%	tmk	%	mk/kpl	kpl	tmk	tmk
<b>KONSERNIYHTIÖT</b>							
itä-Suomen Sato Oy	78,5	275	78,5	500,00	490	252	2.233
Kokkolan Sato Oy	95,6	40	95,6	10,00	4.303	44	
Lohjan Sato Oy	100,0	75	100,0	100,00	300	76	
Pieksämäen Sato Oy	50,8	4	50,8	100,00	61	30	
Tampereen Tasa Oy	96,4	5.706	96,4	50,00	127.240	7.202	-2.552
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	26	78,4	100,00	707	128	
Hämeenlinnan Sato Oy	57,2	406	11,8	100,00	129	13	393
Sato-Developers Oy	100,0	1.000	100,0	1.000,00	1.000	1.000	
Sato Group Oy	100,0	200	100,0	100,00	2.000	200	197
Satopalvelut Oy	100,0	200	100,0	100,00	2.000	200	-17
Sato Vuokra-asunnot Oy	100,0	15	100,0	100,00	150	15	19
Salpa-Rakennuttajat Oy	98,1	41.265	98,1	25,00	1.173.307	41.199	-895
Vatro Oy	98,9	16.689	87,4	1.500,00	7.118	48.083	3.166
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	20.000	100,0	100,00	200.000	20.000	50
Outakessa Oy	100,0	36	100,0	100,00	400	534	
Arkkite. tsto Heikki Tallgren Oy	90,0	310	90,0	5.000,00	36	626	109
Varviraide K Oy	100,0	4.225	100,0	1.000,00	1.000	4.225	
Sato Oy Satakunta	57,3	1.232	34,3	4.585,00	47	871	130
Sato-Taso Oy	67,0	4.807	67,0	100,00	4.693	5.475	1.723
Satopos 116 Oy	100,0	7.645	100,0	100,00	76.448	7.767	4.461
Satopos 105 Oy	100,0	737	100,0	100,00	7.370	749	-1.732
Satopos 114 Oy	100,0	9.999	100,0	100,00	99.987	10.159	-18
Satopos 115 Oy	100,0	805	100,0	100,00	8.047	818	-2
Satopos 107 Oy	100,0	35.562	100,0	100,00	355.618	36.131	-6
Satopos 108 Oy	100,0	11.167	100,0	100,00	111.672	11.346	-1.117
Satopos 106 Oy	100,0	12.156	100,0	100,00	121.563	12.351	228
Satopos 109 Oy	100,0	18.228	100,0	100,00	182.276	18.519	30
Satopos 112 Oy	100,0	15.173	100,0	100,00	151.727	15.415	-504
Satopos 113 Oy	100,0	6.307	100,0	100,00	63.068	6.408	-45
Satopos 111 Oy	100,0	8.802	100,0	100,00	88.022	8.943	-120
Satopos 110 Oy	100,0	13.929	100,0	100,00	139.294	14.151	-60
Puirontalo 3 Oy	100,0	815	100,0	100,00	8.145	828	-6
Puirontalo 4 Oy	100,0	2.091	100,0	100,00	20.912	2.125	-5
Puirontalo 5 Oy	100,0	25.735	100,0	100,00	257.353	26.147	-18
Puirontalo 7 Oy	100,0	910	100,0	100,00	9.102	925	-3
Puirontalo 8 Oy	100,0	45.829	100,0	100,00	458.286	46.562	321
Puirontalo 13 Oy	100,0	6.844	100,0	100,00	68.440	6.954	
Puirontalo 15 Oy	100,0	8.312	100,0	100,00	83.123	8.444	35
Puirontalo 16 Oy	100,0	3.176	100,0	100,00	31.756	3.226	-8
Puirontalo 18 Oy	100,0	689	100,0	100,00	6.894	700	
Puirontalo 21 Oy	100,0	7.161	100,0	100,00	71.607	7.275	-73
Puirontalo 25 Oy	100,0	3.498	100,0	100,00	34.980	3.554	-70
Puirontalo 26 Oy	100,0	2.393	100,0	100,00	23.925	2.431	-48
Puirontalo 27 Oy	100,0	3.541	100,0	100,00	35.412	3.598	-11
Puirontalo 30 Oy	100,0	16.677	100,0	100,00	166.769	16.944	199
Puirontalo 31 Oy	100,0	5.086	100,0	100,00	50.863	5.168	-23
Metsäsaimaankatu 9 K Oy	98,3	-61	98,3	200,00	295	2.101	-26
Pupukarsikko K Oy	58,8	6	29,4	10,00	294	443	286
Vemmelkarsikko K Oy	69,8	24	40,8	10,00	408	670	294
Kankaankuja K Oy	66,7	273	4,8	1000,00	20	136	1.765
							2



(1.000 MK)	Konsernin omistusosuus/äänivalta	Konsernin osuus omasta pääomasta	Emoyhtiön omistusosuus	Nimellisarvo mk/kpl	Kirjanpitoarvo		Viimeksi laaditun tilinpäät. tulos tmk	
	%	tmk	%	kpl	Emoyhtiö tmk	Muu konserni-yhtiö tmk		
Uudenmaanlinna Oy	85,0	1.831	8,5	2000,00	4	1.727	2.820	
Hertig Johansväg 3 F Ab	100,0	805	24,2	38,00	242	1.821	5.698	-180
Solberga F Ab	100,0	663	49,9	260,00	499	9.652	910	
Vaasan Sato Oy	97,8	190	97,8	100,00	675	190		
Kauhavan Osala	100,0	50	100,0	50,00	1.000	50		
Paavonpelto II As Oy	100,0	248	100,0	3,00	6.906	123		
Paavonpelto III As Oy	100,0	248	100,0	3,00	6.906	123		
Seinäjoen Saniaisviita As Oy	100,0	500	100,0	5,00	10.000	500		
Vaasan Koppelonkatu III As Oy	100,0	500	100,0	5,00	10.000	500		
Mäntymäen palvelukeskus Oy	100,0	15	100,0	250,00	60	15		
Joupinraja As Oy	100,0	335	100,0	110,00	3.024	335		
Louhenketo As Oy	100,0	1.210	100,0	400,00	4.778	1.210		
Iiskanrivi As Oy	100,0	51	100,0	5,07	10.000	51		
Hakalahti II As Oy	100,0	500	100,0	50,00	10.000	500		
Supris Oy	82,6	2.814	82,6	100,00	10.645	3.040		
Sato-Viita K Oy	93,3	28	93,3	100,00	28	28		
Kuurak Oy	100,0	15	100,0	100,00	150	15		
Laajakontu K Oy	100,0	3.535	23,1	2.100,00	330	7.864	8.974	889
Kastevuoren palvelutalo K Oy	100,0	26.314	7,8	2.020,00	434	1.996	23.485	
Muuramen Riihimajat K Oy	94,5	1.788	94,5	300,00	8.890	1.788		
Muuramen Riihirinne K Oy	100,0	2.650	100,0	300,00	10.000	2.650		84
Ankkurinappi As Oy	100,0	10.514	45,0	2.000,00	564	3.980	4.032	
Sato-Konsultit Oy	100,0	170	30,0	100,00	45	142	288	-1
						449.461		
<b>MUUT KÄYTTÖMAISUUSARVOPAPERIT</b>								
<b>OSAKKUUSYRITYKSET</b>								
Sato-Asumisoikeus Oy	100,0	120	49,0	100,00	74	123		
Pohjois-Suomen Projektikonsultit Oy	45,0	22	45,0	500,00	45	22		
Leppävirran Liikekulma			41,9		6.290	1.961		
Kiuruveden Toritalo			21,8		849	400		
						2.506		
<b>MUUT YHTIÖT JA YHTEISÖT</b>								
Konsulttitalo K Oy	11,0		11,0	100,00	550	5.176		
Kelokaltionkylä K Oy	2,6		2,6	100,00	550	300		
Hatanpään Teollisuustalo K Oy	1,0		1,0	1.000,00	186	560		
Kuokkalan Nisulankulma K Oy	9,9		9,9	10,00	1.755	736		
Konneveden Liikekeskus K Oy						295		
Honkapuisto As Oy						171		
Lomarihi K Oy						121		
Meri-Rastilan liikekeskus K Oy						7.765		
Kivenhakkaajantie K Oy						388		
Puotinharjun Puhos K Oy						585		
Merivirta 15 K Oy						329		
Uitonkulma As Oy						905		
Maakunnankatu K Oy						2.103		
Kokkolan Liiketalot Oy						1.561		
Puistopolku 10 K Oy						200		
Pyörönkulma As Oy	13,5		13,5		2.338	1.638		
Auringonsäde As Oy	9,3		9,3		1.542	448		
Pyörönkaari As Oy	4,0		4,0		5.597	305		
Muut yhtiöt						1.224		
						24.810		
<b>Käyttöomaisuusarvopaperit yhteensä 31.12.1997</b>						<b>476.777</b>		

## KONSOLIDOIDUT VAIHTO-OMAISUUSYHTIÖT

(1.000 MK)	Konsernin omistusosuus/ äänivalta %	Konsernin osuus omasta pääomasta tmk	Emoyhtiön omistus- osuus %	Nimellis- arvo mk/kpl	Kirjanpitoarvo Emo- yhtiö tmk kpl	
Vantaan Sato-kartano K Oy	100	1.204	100	10	5 581	1257
Hakunilan Liikepaikat Oy	100	1.056	100	100	10 560	860
Lohjan Laurintori K Oy	100	15	100	1	15 000	623
Piispankalliontie 13 K Oy	100	1.000	100	10.000	100	648
Piispankalliontie 14 K Oy	100	5.500	100	10	3 200	1.671
Tammiston Liikekiinteistöt Oy	100	2.970	100	150	100	5.420
Tampereen Tehdaskatu 2 K Oy	100	15	100	150	100	3.872
Vantaan Haapakuja As Oy	100	7.000	100	70	100 000	7.000
Lohjan Rentukkamoisio As Oy	100	3.008	100	795	3 784	3.008
Järvimoisio As Oy	100	5.001	100	2.718	1 840	5.001
Lukkarinkello As Oy	100	6.500	100	65	100 000	6.500
Pajumoisio As Oy	100	2.500	100	10.000	250	2.500
Jolkbyn Kartanonlaidun K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonlaakso K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonlehto K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonmetsä K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonmäki K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonnotko K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonpelto K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonpiennar K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonrinne K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonsaari K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonsola K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonkumpu K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonkallio K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Jolkbyn Kartanonharju K Oy	100	15	100	1.000	15	15
Rauhalansato As Oy	100	1.000	100	100	10 000	1.000
Tikkakosken Juhontie As Oy	100	50	100	5	10 000	50
Tikkakosken Juhonsato As Oy	100	50	100	5	10 000	50
Sulkulanpirtti K Oy	100	15	100	2	10 000	15
Korson Satotalot Oy	100	54	100	100	540	54
Satoniekka K Oy	100	15	100	2	10 000	15
Vaajakosken Harjusato As Oy	100	1.000	100	100	10 000	1.000
Vaajakosken Satopuisto As Oy	100	1.000	100	100	10 000	1.000
Auvilansato As Oy	100	2.000	100	200	10 000	2.000
Jkl:n Vehkalamminsato As Oy	100	1.000	100	100	10 000	1.000
<b>Yhteensä 31.12.1997</b>						<b>44.754</b>

(1.000 MK)	Osuus %	Osakkeet kpl	Nimellisarvo mk/kpl	Konsernin kp-arvo tmk
<b>Salpa-Rakennuttajat Oy</b>				
Tytäryhtiöt:				
Pääkaupunkiseudun Isännöitsijät Oy	100	15	150	15
Uudenmaan Sato Oy	100	150	100	15
Riihimäen Sato Oy	66,7	200	100	407
Helsingin Sato Oy	100	150	100	15
Kymenlaakson Asumis Oy	50	75	100	15
Kainuun Sato Oy	91,1	1.639	200	868
Patakatu 3 K Oy	69,2	900	100	325
Luusuantie 31 K Oy	61,5	800	100	197
Kemin Sato Oy	92,7	76	500	314
Lapin Sato Oy	100	80	1.000	225
Kemijärven Sato Oy	100	300	100	38
Sato-Konsultit Oy	70	105	100	288
Pohjolan Rakennuttamiskeskus Oy	100	100	30	
Vaihto-omaisuuteen kuuluvia Asunto ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 15 kpl				
<b>Itä-Suomen Sato Oy</b>				
Vaihto-omaisuuteen kuuluvia Asunto- ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 6 kpl				
<b>Tampereen Tasa Oy</b>				
Tytäryhtiöt:				
Privaatit Vanhuspalvelut Oy	60	60	1.000	60
Ruskon Pienteollisuuskeskus Oy	54,8	6.186	2	7.700
Vaihto-omaisuuteen kuuluvia Asunto- ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 1 kpl				
<b>Sato Oy Satakunta</b>				
Tytäryhtiöt:				
Satakunnan Satokodit Oy	100	150	100	15
<b>Sato Vuokra-asunnot Oy</b>				
Tytäryhtiöt:				
Sato-Kotiportaati Oy	100	150	15	15
Asunto- ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 21 kpl				
<b>Vatro Oy</b>				
Tytäryhtiöt:				
Asunto- ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 64 kpl				
<b>Satopalvelut Oy</b>				
Tytäryhtiöt:				
Turun Tasopalvelut Oy	51	20.400	2.000	102
<b>Satopos Oy:t, 12 kappaletta</b>				
Tytäryhtiöt:				
Asunto ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 90 kpl				
<b>Puirontalo Oy:t, 13 kappaletta</b>				
Tytäryhtiöt:				
Asunto ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 40 kpl				

## KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS 1993-1997

	1993	1994	1995	1996	1997
<b>TULOSLASKELMA</b>					
Liikevaihto Mmk	902,8	634,5	623,2	556,9	802,9
Liikevoitto Mmk	81,5	73,4	99,1	108,9	142,8
Liikevoitto, % liikevaihdosta	9,0	11,6	15,9	19,6	17,8
Tulos ennen satunnaisia eriä Mmk	-2,3	2,2	22,7	31,1	50,4
Tulos ennen sat. eriä, % liikevaihdosta	-0,3	0,3	3,6	5,6	6,3
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja Mmk	-28,3	-16,4	23,3	19,4	51,7
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja, % liikevaihdosta	-3,1	-2,6	3,7	3,5	6,4
<b>TASE</b>					
Taseen loppusumma Mmk	2.917,5	2.258,3	2.435,8	3.126,3	3.785,6
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen Mmk	1.402,3	212,0	297,3	684,5	582,2
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	155,3	33,4	47,7	122,9	72,5
<b>HENKILÖKUNTA</b>					
Henkilökunnan määrä	223	255	264	262	299
<b>TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT</b>					
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	-1,4	0,7	6,6	5,3	5,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	7,3	4,5	5,3	4,6	4,7
Omavaraisuusaste-%	6,8	10,3	17,4	21,0	23,0
<b>OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT</b>					
Tulos/osake mk	neg.	neg.	16,72	22,02	24,90
Oma pääoma/osake mk	154,28	107,44	257,07	294,61	345,75
Osinko/osake mk	0	2,5	2,5	2,0	4,2
Osinko/tulos, %	0,0	neg.	15,0	9,2	17,0

Sato-Asumisoikeus Oy:n ja Sato-Kotiportaati Oy:n asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden konsolidointi rivi-riviltä -menetelmällä olisi muuttanut useimpia tunnuslukuja, vrt. konsolidointiperiaatteet sivu 22.

Tunnuslukujen laskennassa lykättyä verovelkaa ei ole erotettu, ks. liitetiedot sivu 23.



## HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä maaliskuun  
30. päivänä 1998



Matti Honkala



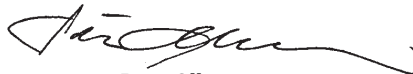
Heikki Hyppönen



Mauri Jaakonaho



Ole Johansson



Petri Olkinuora



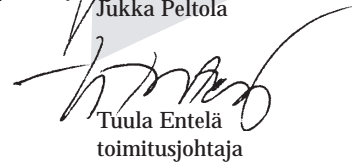
Jukka Peltola



Martti Porkka



Jukka Salminen



Tuula Entelä  
toimitusjohtaja

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti. Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä huhtikuun  
1. päivänä 1998

KPMG WIDERI OY AB



Pentti Savolainen, KHT



