



Tietoja osakkeenomistajille	2-3
Toimitusjohtajan katsaus	4-5
Asuntosijoittaminen	6-7
Kiinteistöpito	8-9
Rakennuttaminen	10-11
Hallinto	12-13
Kiinteistöportfolio	14-15
Hallituksen toimintakertomus	16-17
Tuloslaskelmat	18
Rahoituslaskelmat	19
Taseet	20-21
Tilinpäätöksen liitetiedot	22-33
Hallituksen allekirjoitukset ja tilintarkastumerkintä	34
Tilintarkastuskertomus	35
Konsernin taloudellinen kehitys 1994-1998 ja tunnuslukujen laskentakaavat	36

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

YHTIÖKOKOUS

Sato-Yhtymä Oyj:n yhtiökokous pidetään 22.4.1999 klo 9.00 yhtiön toimituksessa, osoite Malminkaari 5, 00700 Helsinki

OSINGONJAKO

Sato-Yhtymä Oyj:n hallitus ehdottaa, että osinkona jaetaan 6 markkaa osakkeelle, yhteensä 13.187.076 markkaa.

TALOUDELLINEN INFORMAATIO

Sato-Yhtymä Oyj julkaisee vuosikertomuksen lisäksi vuonna 1999 30.6.1999 mennessä osavuositarkastuksen ajalta 1.1.-30.4.1999 ja 31.10.1999 mennessä osavuositarkastuksen ajalta 1.1.-31.8.1999.

VUOSI 1998 LYHYESTI

Sato-konsernin omistuksessa oli vuoden lopussa 22 861 asuntoa. Lisäys edellisvuoteen oli 1 963 asuntoa.

Konsernin rakennuttamana valmistui 3 079 uudis- ja 643 peruskorjausasuntoa.

Konsernin kiinteistönpidossa oli vuoden lopussa 28 678 asuntoa. Lisäys edellisvuoteen oli 2 162 asuntoa.

Konsernin liikevaihto oli 1.014,5 miljoonaa markkaa.

Konsernin tulos ennen varauksia ja veroja oli 97,7 miljoonaa markkaa.

Konsernin taseen loppusumma oli 4.147,8 miljoonaa markkaa.

SATO-YHTYMÄ OYJ:N HALLITUS 31.12.1998

Jukka Salminen,
s. 1947, hallintojohtaja
puheenjohtaja 27.4.1998 lähtien,
hallituksessa vuodesta 1993
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK)

Mauri Jaakonaho,
s. 1946, varatoimitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1997
Valmet Oyj

Ole Johansson,
s. 1951, toimitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1997
Wärtsilä NSD Oy Ab

Petri Olkinuora,
s. 1957, kiinteistöjohtaja
hallituksessa vuodesta 1993
Asko Oyj

Jukka Peltola,
s. 1947, johtaja
hallituksessa vuodesta 1993
Pohjola-Yhtymä Vakuutus Oyj

Martti Porkka,
s. 1951, sijoitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1997
Vakuutusyhtiö Sampo Oyj

Risto Sirkkänen,
s. 1943, kaupallinen johtaja
hallituksessa vuodesta 1998
Aleksia Oy

Jouko Tuunainen,
s. 1945, johtaja
hallituksessa vuodesta 1998
Kesko Oyj

TOIMITUSJOHTAJA

Matti Sarnela,
s. 1939, varatuomari

TILINTARKASTAJA

KPMG Wöderi Oy Ab
Päävastuullisena tilintarkastajana
Pentti Savolainen KHT

Sato-Yhtymä Oyj:n hallitus 1998: vasemmalta Jouko Tuunainen, Mauri Jaakonaho, Petri Olkinuora, Jukka Salminen, Jukka Peltola, Martti Porkka ja Risto Sirkkänen. Kuvasta puuttuu Ole Johansson.



SATO-KONSERNIN JOHTORYHMÄ

Matti Sarnela
Toimitusjohtaja

Tuula Entelä
Asuntosijoittaminen

Juhani Siikala
Kiinteistönpito

C.G. Fogelberg, 31.3.1999 saakka
Pentti Järvinen, 1.4.1999 lähtien
Rakennuttaminen

Merja Sohlberg, 30.4.1999 saakka
Hallinto

Katri Pentti
Konsernin lakiasiat ja henkilöstöhallinto

SATO-YHTYMÄ OYJ:N OSAKKEIDEN JAKAUTUMA 31.12.1998

Center-Yhtiöt Oy	16,5 %
Asko Oyj	10,4 %
Suomen Osuuskauppojen	
Keskuskunta (SOK)	8,7 %
Merita Kiinteistöt Oy	7,5 %
Valmet Oyj:n Eläkesäätiö	6,9 %
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2 %
Vakuutusyhtiö Sampo Oyj	6,0 %
Merita Oyj:n Eläkesäätiö s.r.	5,7 %
Metra Oyj Abp	4,5 %
Keskinäinen Eläkevakuutusosake- yhtiö Ilmarinen	4,4 %
Teollisuusvakuutus Oy	3,4 %
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	7,0 %
Yhteensä	100,0 %

SATO-KONSERNIN TOIMIPISTEET

HELSINKI
SATO-YHTYMÄ OYJ
Pääkonttori
Malminkaari 5
PL 157, 00701 Helsinki
Puh. (09) 35 191
Faksi (09) 351 9300

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

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

LAPPEENRANTA
Marja-Liisa Ojala
Koulukatu 11
53100 Lappeenranta
Puh. (05) 415 2270
Faksi (05) 415 2302

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

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

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

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

OULU
Risto Lohi
Uusikatu 58 B 18
PL 15, 90101 Oulu
Puh. (08) 317 5500
Faksi (08) 317 5510

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

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

ROVANIEMI
Olavi Kotaniemi
Valtakatu 4 C 1
PL 8101, 96101 Rovaniemi
Puh. (016) 333 2300
Faksi (016) 333 2333

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

PORI
SATO OY SATAKUNTA
Eino Taulu
Yrjönkatu 15
28100 Pori
Puh. (02) 634 4300
Faksi (02) 634 4399

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

Julkaisuja voi tilata:

Sato-Yhtymä Oyj:n tiedotuksesta,
Malminkaari 5,
PL 157, 00701 Helsinki,
puhelin (09)35 191,
faksi (09)351 9300, sähköposti
arto.rautio@sato.fi

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Sato-konsernin toiminta-ajatuksen voi kiteyttää käyttämämme iskulauseeseen "Merkkituotteena suomalainen koti". Tuotamme viihtyisiä ja turvallisia asuntoja sekä korkeatasoisia asumispalveluja asiakkaillemme.

Toimintaamme ohjaa vastuu asukaaseen asumiseen liittyvästä hyvinvoinnista ja asumisen laadusta riippumatta siitä minkä asumismuodon hän on Sato-konsernin tuotteista valinnut.

Suomessa jatkunut voimakas taloudellinen kasvu ja kasvukeskuksissa edelleen kasvava asuntojen kysyntä vaikuttivat osaltaan Sato-konsernin hyvään toiminnalliseen tulokseen vuonna 1998. Konsernin omistusasuntotuotannon suhteellista osuutta kasvatettiin hallitusti. Saton omistamien vuokra-asuntojen käyttöaste säilyi koko vuoden yli 98 prosenttina. Liikevaihto ja tulos nousivat selvästi vuoteen 1997 verrattuna.

Keväällä 1998 asuntoviranomaiset jäädyttivät lyhyeksi aikaa Saton asuntolainoituksen. Syynä oli Saton vuosina 1996 ja 1997 omia osakkeita maksuvälineenä käyttäen toteutettu vanhojen vuokra-asuntojen hankinta. Eri mielisyyden viranomaisten kanssa koh-

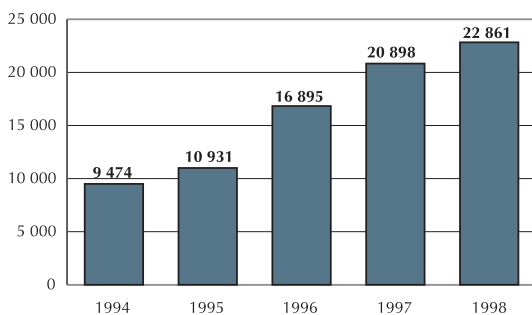


MATTI SARNELA
toimitusjohtaja
Sato-Yhtymä Oy

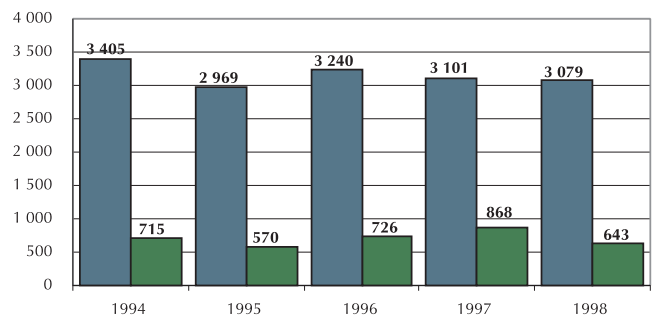
distui lähinnä maksuvälineenä käytetyn osakkeen arvostukseen. Menettely sinänsä on edelleen yhtiön käsityksen mukaan sekä lain että asiasta erikseen saadun viranomaisohjeen mukaista. Asian käsittely päätettiin yksimielisesti siirtää riippumattomaan tuomioistuimeen. Samassa yhteydessä purettiin kaikki jäädytystoimenpiteet ja kesäkuun 1998 alusta lähtien toiminta asuntoviranomaisten kanssa on jatkunut häiriöttä. Tämä prosessi lykkäsi joitain aloituspäätöksiä ja siirsi investointeja, mutta muita suoranaisia menetyksiä ei aiheutunut. Asian saama negatiivinen ja osin yksipuolinen julkisuus oli yhtiön kannalta haitallista.

Melkeinpä viimeisenä tehtävänä vanha eduskunta päätti aravalakien muutoksista, jotka tulevat vuoden 2000 alusta ohjaamaan ja säätelemään yleishyödyllisten rakennuttajayhteisöjen toimintaa. Lainsäädännöllä muutettiin käsityksemme mukaan - osin takautuvasti - valtion arava- ja korkotukilainoilla rakennettuja asuntoja omistavien yhtiöiden toimintaedellytyksiä. Sopii vain toivoa, että laki ei estä yksityisen rahoituksen hakeutumista

SATO-KONSERNIN OMISTAMAT ASUNNOT 1994-1998



SATO-KONSERNIN ASUNTOTUOTANTO 1994-1998 ASUNTOJA KPL



asuntotuotantoon tilanteessa, jossa valtion tuki koko ajan vähenee. Sato-konsernissa on aloitettu yhtiörakenteen sopeuttaminen uuden lain toimintaympäristöön. Asukkaiden asemaan ei lainsäädäntö suoranaisesti vaikuta. Asumisturvaan tai omakustannusperusteiseen vuokramääritykseen ei tullut muutoksia.

Syksyn 1998 Sato-konserni aloitti juhlimalla. Syyskuussa saatoimme kertoa rakennuttaneemme Suomeen jo 200.000 asuntoa. Juhlavuoden kohteemme oli Lauttasaarella Pohjoiskaari 9:ssä sijaitseva ikääntyneen väestön palvelutalon ja asunto-osakeyhtiömuotoisen senioritalon yhdistelmä.

Juhlavuoden kohde kuvastaa osaltaan asuntomarkkinoiden muutosta,

jossa ikääntyvän väestön erityistarpeet ovat yhtenä tekijänä. Voimakas maassamuutto, nuoren koulutetun työvoiman nopeasti muuttuvat elämäntilanteet, ruokakuntien koon pieneneminen ja muut asiakkaiden tarpeista lähtevät tuotekehitystarpeet heijastuvat myös koko ajan Sato-konsernin toimintaympäristöön. Tuotekehitystoiminta onkin ollut jo pitkään keskeinen Saton menestystekijä. Tämän työn ansiota on, että Sato on mm. maan johtava perustajarakennuttaja ja senioriasuntojen rakennuttaja.

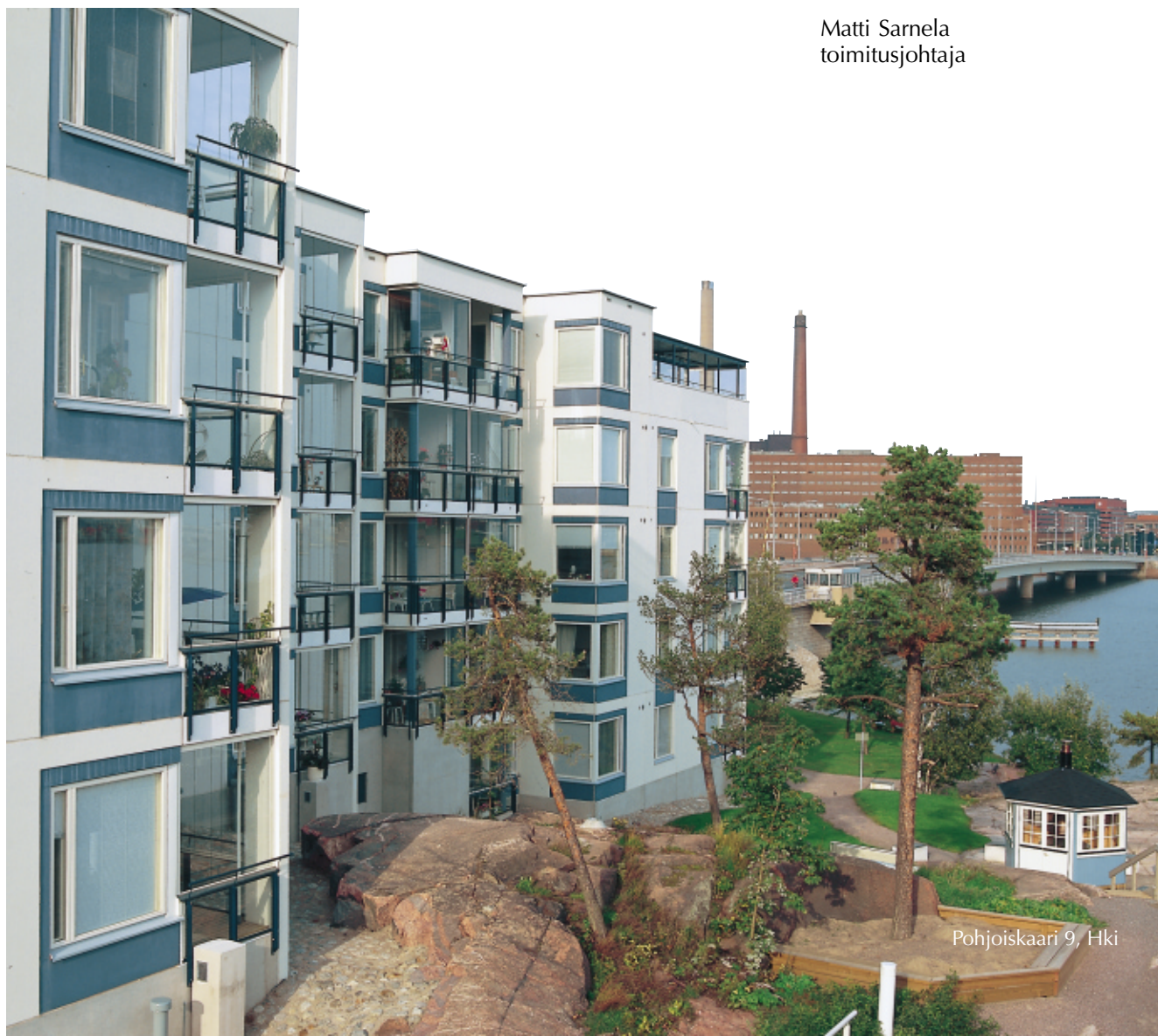
Vuonna 1998 konsernin omaan omistukseen valmistui ensimmäinen seniorivuokratalo ja alettiin rakentaa vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Vuoden aikana synnyttiin myös kaksi täysin uutta asuntotuotetta. Tammi-kuussa 1999 lanseerattiin markkinoil-

le KolkytNyt -asunnot, jotka ovat vapaarahoitteisia osaomistusasuntoja. Joulukuussa oli otettu koekäyttöön uusi tuote omistusasuntojen kauppaan. Vuoden 1999 puolella nimen Heti Oma - helppo asuntolaina saanut uusi rahoitusmalli antaa uusien asuntojen ostajille aiempaa paremmat mahdollisuudet järjestää asunnon rahoitus.

Konserni on kehittänyt voimakkaasti viestintää ja asukastoimintaa vuoden 1998 aikana. Ympäristönäkökohtien huomioon ottamista on selkeytetty aloittamalla ympäristöohjelman teko. Saton yksiin kansiin kirjattu ympäristöohjelma valmistuu vuoden 1999 aikana.

Kiitän kaikkia satolaisia heidän työpanoksestaan yhtiön ja yhteisen menestyksen hyväksi. Kiitos kuuluu myös yhteistyökumppaneille ja asiakkaille, jotka ovat osoittaneet luottavansa Satoon ja sen osaavaan henkilöstöön.

Matti Sarnela
toimitusjohtaja



Pohjoiskaari 9, Hki

ASUNTOSIJOITTAMINEN

TOIMINTA-AJATUS

Sato-konsernin asuntosijoitustoiminnan tavoitteena on tarjota asunnontarvitsijoille turvallinen ja viihtyisä koti sekä asuinympäristö oikeaan hintaan.

Valtakunnallisena asuntosijoittajana Sato-konserni tuottaa omistusasumiselle vaihtoehtoisia, laadukkaita ja ylläpitokustannuksiltaan edullisia asumispalveluja. Asumispalvelutuotteilla varmistetaan myös koko konsernin vakaa kehitys. Asuntojen korkea käyttöaste, pitkäaikaiset vuokrasuhteet ja tasainen vuokrakehitys luovat toiminnalle vahvan taloudellisen perustan, jolle rakentuu mahdollisuus vastata suomalaisten asumistoiiveisiin.

Sato-konsernin organisaatiossa sijoitustoiminto vastaa konsernin omistuksessa olevan asunto-omaisuuden hallinnosta ja omistukseen tulevan omaisuuden hankinnasta. Toiminnon vastuulla on myös konsernin omistuksessa oleva toimitilaomaisuus. Konsernin omistuksessa 31.12.1998 oli 22 861 asuntoa.

ASUNTOJEN TUOTANTO JA HANKINTA

Sato-konsernin vuosittainen uudistuotannon investointitavoite on 1 500 asuntoa. Vuoden 1998 aikana valmistui konsernin omistukseen yhteensä 1 592 asuntoa. Valmistuneen tuotannon hankinta-arvo oli yhteensä 781 miljoonaa markkaa. Lisäksi vuonna 1998 tehtiin investointipäätökset 1 213 asunnon toteuttamisesta hankinta-arvoltaan 610 miljoonaa markkaa. Nämä asunnot valmistuvat pääasiassa vuoden 1999 aikana.

Uudistuotantoinvestoinnit keskitettiin pääkaupunkiseudulle, yli sadantuhannen asukkaan työssäkäyntialueille, maakuntien



TUULA ENTELÄ
sijoitusjohtaja
Sato-Yhtymä Oyj

kasvukeskuksiin ja yliopistokaupunkeihin. Asuntokysynnän kokonaismäärä, palvelujen läheisyys ja hyvät liikenneyhteydet olivat kohdevalinnassa peruslähtökohtia. Valtaosa valmistuneesta tuotannosta sijaitsi pääkaupunkiseudulla ja sen ympäristössä. Muita tuotantopaikkakuntia olivat Turku, Tampere, Jyväskylä, Kuopio, Oulu, Lappeenranta, Vaasa ja Joensuu.

Kohteiden suunnittelun peruskriteerit olivat pitkän aikavälin kysyntää vastaava huoneisto-ohjelma ja keskipinta-ala sekä taloudellisen kiinteistönpidon mahdollistava hankekoko, rakennustekninen laatu ja varustetaso.

Sato-konserni hankki omistukseensa vuonna 1998 yhteensä 447 asuntoa vanhasta asuntokannasta. Asunnot sijaitsevat pääasiassa pääkaupunkiseudulla ja Oulussa.

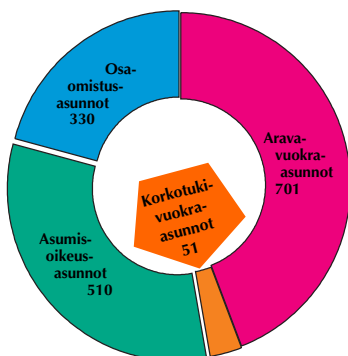
ASUNTOKANNAN HALLINTO JA YLLÄPITO

Asunto-omaisuuden hallinto ja ylläpito perustuvat tuoteryhmäajatteluun. Omistuksessa oleva omaisuus käsittää kolme päätuoteryhmää. Vuokra-asuntojen tuoteryhmä muodostuu aravavuokra-asunnoista, jatkorajoitusajalla olevista asunnoista, kirkotukivuokra-asunnoista ja vapaasti vuokrattavista asunnoista. Asumisoikeusasuntojen tuoteryhmä käsittää valtion tuella lainoitettuja asumisoikeusasunnot. Osaomistusasuntojen tuoteryhmä muodostuu 10 vuoden kirkotukilainalla ja 20 vuoden kirkotukilainalla rahoitetuista Kotiporras-asunnoista sekä vapaarahoitteisista Kolkkyt-Nyt-asunnoista.

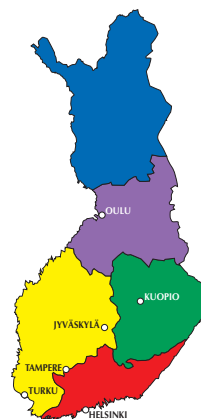
Asunto-omaisuuden omistajahallinto, elinkaarihallinta ja markkinointi on keskitetty sijoitustoimintoon Helsingissä.

SATO-KONSERNIN OMISTUKSEEN TULLUT UUDISASUNTOKANTA

UUDETSUOTANNON JAKAUTUMA TUOTTEITTAIN (KPL)



UUDETSUOTANNON ALUEELLINEN JAKAUTUMA



Alue	Määrä (kpl)
Oulu	104
Kuopio	53
Jyväskylä	129
Tampere	180
Turku	167
Pääkaupunkiseutu ja ympäristökunnat	752
Muut	207
Yhteensä	1 592

Sato-konsernin alueellinen kiinteistönpitotoiminto vastaa kiinteistönpitotehtävistä isännöinnin, kunnossapidon, asukaspalvelun sekä huoltotoimen järjestämisen osalta.

Aravavuokra-asuntojen vuokrat ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet määritetään omakustannusperusteisesti. Sato-konsernissa sovelletaan vuokrien ja käyttövastikkeiden tasausjärjestelmää. Sen ja kiinteistöjen elinkaariajatteluun perustuvan ylläpidon avulla aikaansaadaan asumismenojen pitkäaikainen ennakoitavuus ja asunnon käyttöarvoa vastaava oikeudenmukainen vuokra. Vuoden 1998 aikana tasausjärjestelmää laajennettiin ja kehitettiin. Muiden kuin aravarahoitteisten asuntojen vuokrat määräytyvät sopimusperusteisesti.

Vuoden 1998 aikana määritettiin asuntonomaisuuden korjaustarpeet. Mittava hanke edellyttää kymmenen vuoden suunnitelmallista työskentelyä, jotta kaikki kiinteistöt saadaan haluttuun kuntoon.

ASUKASTOIMINTA

Sato-konsernissa on käytössä asukasdemokratiajärjestelmä kaikissa tuoteryhmissä. Ryhmästä riippuen järjestelmää sovelletaan eri laajuisena. Asukasdemokratiaelimet käsittelevät kaikkia asumiseen ja kiinteistönpitotoon kuuluvia asioita. Järjestelmää kehitetään edelleen vastaamaan paremmin voimakkaasti kasvaneen asukasmäärän tarpeita.

Asuntokysyntä jatkui voimakkaana koko toimintavuoden kaikissa päätuoteryhmissä. Erityisen vilkasta kysyntä oli pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa. Sato-konsernin asunnonhakijoiden määrä kaksinkertaistui vuoden 1998 aikana. Keskimäärin joka kahdeksannelle hakijalle voitiin tarjota asunto.

TUOTEKEHITYS

Kasvukeskusten voimakas muuttoliike, kasvavan hyvin koulutetun nuoren asunon tarvitsijajoukon asunto-odotukset ja vaihtuva elämänrytmi ovat luoneet puitteet kysynnälle, johon Sato-konserni vuoden 1998 tuotekehitystyössään vastasi. Uusien tuotteiden kehittämisessä on hyödynnetty asiakkaiden antama palaute ja Sato-konsernin pitkäaikainen kokemus asuntomarkkinoilla.

Vuokra-asuntotuoteryhmää vahvistettiin vapaarahoitteisella vuokra-asuntotuotteella ja osaomistustuoteryhmää vapaarahoitteisella osaomistustuotteella. Uudet tuotteet lisäävät Sato-konsernin vapaarahoitteisten asuntojen tarjontaa. Ne toimivat myös vaihtoehtona yritysten henkilökunnan asuntotarpeisiin.

Uusi osaomistustuote KolkytNyt lanseerattiin tammikuussa 1999. Asunnon hankinnan helpous, asumiskustannusten ennakoitavuus ja varma realisointimahdollisuus sekä mahdollisuus ostaa asunto kokonaan omaksi erottavat KolkytNyt-asunnon muista markkinoilla olevista vapaarahoitteisista asuntotuotteista.

TOIMITILAOMAISUUS

Sato-konsernin omistuksessa oli vuoden 1998 lopussa muussa kuin konsernin omassa käytössä olevia tai aravavuokratiloissa sijaitsevia toimitiloja 183 kappaletta yhteiseltä pinta-alaltaan 17 327 neliömetriä. Tilojen vuokrausaste oli vuoden lopussa 87 prosenttia (1997 lopussa 85,3 prosenttia). Toimintavuoden aikana realisoitiin yhteensä 2 819 neliömetriä liike- ja toimistotiloja. Tiloja siirtyi myös vuokrauskäytöstä konsernin oman liiketoiminnan käyttöön.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Muutokset asunnontarvitsijoiden asenteissa ja työmarkkinoilla, voimakas kasvukeskuksiin suuntautuva muuttoliike sekä ruokakuntien kokemuutokset tukevat Sato-konsernin noudattamaa investointistrategiaa.

Tarjonnan vähyyks muussa kuin sosiaalisen perustein tapahtuvassa asuntotarjonnassa sekä ns. yleishyödyllisyyden uudelleenmäärittely suuntaavat kuitenkin investointeja ja tuotekehitystä erityisesti ilman valtion tukea toteutettavaan asuntotuotantoon. Vuonna 1999 on tavoitteena käynnistää vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja ja KolkytNyt-osaomistusasuntoja yhteensä noin 400 kappaletta pääkaupunkiseudulle, Tampereelle, Turkuun, Jyväskylään ja Ouluun. Uudistuotannon lisäksi valmiin vuokra-asuntokannan hankintaa tullaan jatkamaan.

Vuokra-asuntotuoteryhmän rakenteessa tapahtuu lähivuosina merkittäviä muutoksia alkuperäisten aravarajoitusten päättymisen johdosta. Asuntoja siirtyy sopimusperusteiseen vuokramääritykseen ja osittain myös muuten kuin sosiaalisen perustein vuokrattavaksi.

Sato-konsernissa on käynnistetty tuotekehitysprojekti asukkailla räätälöidyn remonttipalvelun aikaansaamiseksi. Tavoitteena on lisätä asukasviihtyvyyttä tarjoamalla asukkailla mahdollisuus oman valintansa mukaisesti kohottaa asuntonsa kuntoa ja varustetasoa. Asukas maksaa kustannukset huoneistokohtaisena lisävuokrana.

Uusiin tuoteinnovaatioihin panostaminen tulee olemaan keskeisellä sijalla lähitulevaisuudessa. Erityisen haasteen tarjoaa ikääntyvän väestönsosan erityisodotukset.



Tapaninkulo, Hki

KIINTEISTÖNPITO

TOIMINTA-AJATUS

Sato-konsernin kiinteistönpidon tavoitteena on tuottaa kiinteistönpidon palvelut asiakaslähtöisesti päämääränä asukastyytyväisyyden lisääminen ja kiinteistöjen elinkaarikulujen optimointi. Kiinteistöjen ylläpito toteutetaan yhdistämällä tehokkaasti omatuotanteiset ja ulkopuolelta ostetut palvelut.

Kiinteistönpito vastaa konsernin omassa omistuksessa olevien kiinteistöjen isännöinnistä ja kokonaisvaltaisesta hoidosta. Tämän lisäksi kiinteistönpito myy palveluja konsernin ulkopuolisille kiinteistöjen omistajille.

Kiinteistönpito toimii valtakunnallisena verkkona 12 paikkakunnalla. Toimipaikat sijaitsevat Helsingissä, Joensuussa, Jyväskylässä, Kajaanissa, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Nurmijärvellä, Oulussa, Porissa, Tampereella ja Turussa. Vuoden 1998 lopussa lopetettiin Kemijärven toimipiste ja käynnistettiin Rovaniemen toimipiste.

ISÄNNÖINTI

Isännöinnissä oli vuoden 1998 lopussa 28 678 asuntoa, joista konsernin omistuksessa oli 21 509 asuntoa. Hoidettavia kohteita oli 918, joista Sato-konsernin ulkopuolisia oli 268 kiinteistöä. Näissä oli asuinpinta-alaa yhteensä 1,9 miljoonaa neliometriä. Lisäksi isännöidyissä pysäköintiyhtiöissä oli 1 500 autopaikkaa. Muita liiketiloja oli hoidossa 237 000 neliometriä.



JUHANI SIIKALA
kiinteistönpitojohtaja
Sato-Yhtymä Oyj

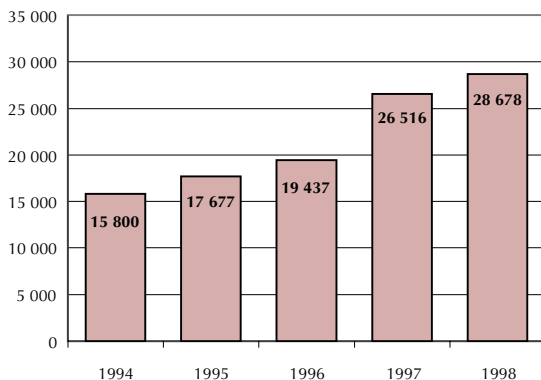
Isännöinnissä olevien asuntojen lukumäärä nousi edellisvuodesta 2 162 kappaaleella. Isännöinnin henkilömäärässä ei tapahtunut olennaisia muutoksia, vaan kasvanut työmäärä korvattiin palvelukonseptia muuttamalla. Isännöinnin ja kunnossapidon organisaatiot yhdistettiin alueellisesti toimiviksi kiinteistönpidon tiimiorganisaatioiksi.

Vuoden 1998 yhtenä avaintehtävänä oli jokaisen kiinteistön vastuuttaminen yhdelle henkilölle, isännöitsijälle. Isännöitsijän lisäksi asukaspalvelua hoitamassa olivat tekninen isännöitsijä ja kiinteistösihteeri.

Kiinteistöihin kohdistuvia kustannussäästöjä aikaansaatii kilpailuttamalla ostopalvelut, muun muassa kiinteistöhoitoyhtiöt ja hissihuolto-yhtiöt.

Kiinteistönpito tarjosi isännöintipalveluja myös ulkopuolisille kiinteistönomistajille. Näistä merkittävimpiä olivat kunnat. Nurmijärven kunnassa Sato-konsernin kiinteistönpito hoiti sekä kunnallisen vuokratalo-yhtiön 839 asunnon hallinnon että sen omistamien kiinteistöjen isännöinnin. Porin toimipisteen isännöinnissä oli muun muassa Nakkilan kunnan 250 asuntoa käsittävä kiinteistökanta. Joensuussa hoidettiin 20 prosenttia kaupungin omistamista 837 vuokra-asunnosta. Myös Kemijärvellä Sato-konserni isännöi kunnallisen vuokratalo-yhtiön omistamat 719 asuntoa. Lisäksi hoidettiin LEL Työeläkekassan omistamien 675 asunnon tekninen isännöinti.

KIINTEISTÖNPIDON HOIDOSSA OLEVIA ASUNTOJEN MÄÄRÄN KEHITYS (KPL) 1994-1998



ALUEELLINEN JAKAUMA 31.12.1998



Lapin lääni	1 611
Oulun lääni	1 219
Länsi-Suomen lääni	8 233
Itä-Suomen lääni	3 038
Etelä-Suomen lääni	14 577
Yhteensä	28 678

KUNNOSSAPITO

Sato-konsernin omistamille kiinteistöille on tehty pitkän aikavälin kunnossapito-ohjelmat, joita tarkennettiin budjetoinnin yhteydessä vuositason toimenpiteiksi.

Vuoden 1998 aikana toteutettiin tai aloitettiin peruskorjaus kuudessa Sato-konsernin omistamassa kiinteistössä Helsingissä, Vantaalla, Tampereella, Suolahdessa ja Torniossa. Hankkeet toteutettiin konsernin eri toimintojen yhteistyönä. Peruskorjausten hankinta-arvo oli yhteensä 40 miljoonaa markkaa.

Kunnossapito hoidettiin omalla organisaatiolla lähinnä vika- ja muuttokorjauksissa. Lisäksi korjaustoiminnassa käytettiin ulkopuolista alihankintaa.

Vuonna 1998 Sato-konsernin omistamien kiinteistöjen suunnitellut korjaukset olivat 33, muuttokorjaukset 22 ja vikakorjaukset 17 miljoonaa markkaa.

ASIAKASPALVELU JA VUOKRAUSTOIMINTA

Tiimiorganisaatioiden avulla tehostettiin ja nopeutettiin asiakaspalvelua. Etelä-Suomen ulkopuolella kiinteistöpito vastasi oman asuntokannan vuokraustoiminnasta. Haja-alueilla sijaitsevilla kiinteistöissä vuokraustoiminta tukeutui alihankintapalveluihin käyttäen hyväksi paikallista asiantuntemusta.

TUOTEKEHITYS

Vika- ja korjaushistorian palautetiedoilla sekä Sato-konsernin eri yksiköiden yhteistyöllä kehitettiin entistä asukasystävällisempiä ja elinkaarikustannuksiltaan parempia asuinrakennuksia. Myös uusien rakennusten vastaanottomenettelyä tarkennettiin tavoitteena aikaansaada valmiita ja asukkaan tarpeet paremmin huomioon otettavia asuintaloja

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Kiinteistöpidon tavoitteena on kiinteistöjen elinkaarikustannusten optimointi. Kustannusäästöjä aikaansaadaan muun muassa tarvelähtöisellä kiinteistöhoitopalvelujen kilpailuttamisella ja muiden ostopalvelujen yhteishankinnoilla.

Asiakaspalvelun kehittämistä jatketaan käynnistämällä HelpDesk-palvelun kokeilu pilottikohteissa sekä kehittämällä vikahallintamenettelyä.

Asukasyhteistyötä kehitetään edelleen yhdessä asukasorganisaatioiden kanssa asukkailta saadun palautteen pohjalta.



RAKENNUTTAMINEN

TOIMINTA-AJATUS

Sato-konsernin rakennuttamistoiminnon keskeinen toiminta-ajatus on palvelu-asunnontarvitsijoita tuottamalla hyvillä paikoilla kunkin asiakkaan maksukykyyn ja tarpeisiin sopivia, viihtyisiä ja kauniita asuntoja, asuinrakennuksia sekä asuinympäristöjä.

Rakennuttamistoiminnon asiakkaita ovat sekä yksityiset asunnonostajat että erilaiset yhteisöt. Yhteisöasiakkaita ovat konsernin oman sijoitustoiminnon lisäksi ulkopuoliset tahot, kuten kunnat, vakuutusyhtiöt, eläkekassat, palvelutaloyhdistykset ja -säätiöt, kaupan keskusliikkeet sekä liike- ja teollisuusyritykset.

Sato-konsernin rakennuttajaverkosto toimii 13 paikkakunnalla. Helsingin lisäksi toimipaikat ovat Joensuussa, Jyväskylässä, Kajaanissa, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Porissa, Rovaniemellä, Seinäjoella, Tampereella, Turussa ja Ylivieskassa.

Sato-Rakennuttajat Oy:n pitkäaikaisen toimitusjohtajan C.G. Fogelbergin jäädessä työsopimuksensa mukaan eläkkeelle 31.3.1999 toimitusjohtajaksi kutsuttiin 1.4.1999 alkaen oikeustieteen kandidaatti Pentti Järvinen.

ASUNTOJEN UUDISTUOTANTO

Sato-konsernin tuotevalikoimaan kuuluvat lähes kaikki Suomessa olevat asuminen muodot. Omistusasuntojen tuottajana Sato-konserni on kautta aikojen ollut johtava rakennuttaja.



C.G. FOGELBERG
toimitusjohtaja
Sato-Rakennuttajat Oy

Vuonna 1998 valmistui Sato-konsernin rakennuttamana yhteensä 3 079 uudisasuntoa, joista konsernin omaan omistukseen 1 572 asuntoa. Vuonna 1999 arvioidaan valmistuvan noin 3 000 asuntoa.

PALVELUTALOT JA SENIORIASUNNOT

Sato-konserni on myös johtava vanhustalojen ja senioriasuntojen rakennuttaja. Näitä erikoistuotteita on valmistunut 20 vuoden aikana yhteensä yli 1 400 asuntoa 45 eri paikkakunnalle.

Vuoden 1998 aikana valmistui Sato-konsernin rakennuttamana 11 palvelu- tai senioriasuntokohdetta, joissa oli yhteensä 251 asuntoa. Vuoden vaihteessa näitä asuntoja oli rakenteilla 82 kappaletta ja suunnitteilla 9 uutta kohdetta.

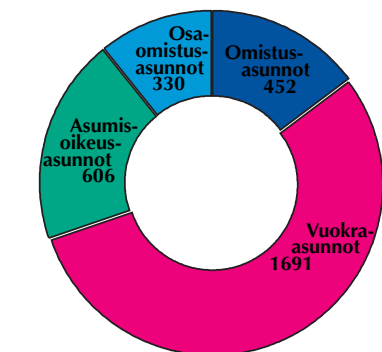
Alkuvuodesta 1998 valmistui Helsingin Lauttasaaren palvelukeskuksesta ja omistusasunnoista koostuva senioritalokokoinaisuus. Tässä rakennuskompleksissa sijaitsi myös Sato-konsernin rakennuttama 200.000. asunto. Kohde valittiin juhluvuoden nimikkokohteeksi.

Sato-konserni on jäsenenä palvelukeskuksia ja palveluasuntoja omistavassa ja ikäihmisille palveluja tuottavassa Vanhusten Palvelutaloyhdistys ry:ssä.

PERUSKORJAUS-RAKENNUTTAMINEN

Peruskorjaus on ollut ja tulee jatkossakin olemaan kasvava sektori. Asuntojen peruskorjauksen lisäksi Sato-konserni on

UUDEKORJAUS-RAKENNUTTAMINEN



Yhteensä uudistuotanto 3 079
Peruskorjausasunnot 643
Liikerakennukset 7 kpl, 11 895 m²

UUDEKORJAUS-RAKENNUTTAMINEN



Alue	Asuntoja kpl
Lapin lääni	55
Oulun lääni	481
Itä-Suomen lääni	257
Länsi-Suomen lääni	1 409
Etelä-Suomen lääni	1 520
Yhteensä	3 722

toteuttanut laajalti myös toimitilakiinteistöjen peruskorjauksia ja laajennuksia.

Merkittäviä vuonna 1998 valmistuneita kohteita olivat muun muassa Utsjoen koulukeskuksen peruskorjaus ja Valmet Automaatio Oy:n toimisto- ja tuotantotilojen saneeraus Kajaanissa.

Turussa valmistui kaupungin vuokratiloyhtiölle toteutettu Havumetsän 155 asunnon peruskorjaus. Hanke oli samalla Lausteen lähiöparannusprojektin aloituskohde.

DEVELOPINGTOIMINTA

Sato-konsernilla on pitkäaikainen kokemus ja osaaminen kiinteistönjalostuksesta.

Vuoden 1998 aikana valmistui useita developing-sopimusten mukaisia toimeksiantoja. Näitä olivat muun muassa Metra Oyj Abp:n kanssa tehdyt sopimukset Vantaan Koivuhaka 3M-alueen ja Helsingin Arabianrannan asemakaavoituksesta sekä Merita Kiinteistöt Oy:n kanssa tehty sopimus Helsingin Jollaksen asemakaavoituksesta.

Vuonna 1998 hankittiin uusia developing-toimeksiantoja, kuten Kemira Oyj:n kanssa tehty sopimus Oulussa sijaitsevan Laanilan alueen asemakaavoituksesta.

Vuoden vaihteessa työn alla olleita toimeksiantoja olivat muun muassa SOK:n kanssa tehty sopimus Jollaksen kaavoituksesta, Tapiola-yhtiöiden kanssa tehty sopimus Helsingin Hämeentien vanhan kiinteistön muuttamisesta kauppakeskukseksi

sekä Ratahallintokeskuksen kanssa tehty sopimus Kuopion asemaseudun asemakaavoituksesta.

PALVELURAKENNUTTAMINEN YHTEISÖASIAKKAILLE

Ulkopuolisille omistajille tehtävä palvelurakennuttaminen on aina ollut keskeinen osa Sato-konsernin toimintaa.

Vuoden 1998 aikana toteutettiin arava- tai korkotukilainoitettuja vuokrakiinteistöjä muun muassa Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle ja Bensiinikauppiaitten Eläkekassalle Lappeenrantaan, Solventor Oy:lle Vantaalle, Sipoon Palvelutalosaatiolle Sipoon Söderkullaan sekä Kuntien Eläkevakuutukselle ja LEL Työeläkekassalle Helsinkiin.

Lisäksi vuokrataloja rakennutettiin 24 eri kunnalle

LIIKE- JA TOIMITILARAKENNUTTAMINEN

Liike- ja toimitilarakennuttamisen sektorilla Sato-konsernilla on laaja tuoteskala tavanomaisista toimistorakennuksista kouluihin ja päiväkoteihin, hotelleihin, teurastamoihin ja kalanviljelylaitokseen asti.

Erityistä ammattitaitoa Sato-konsernilla on ostos- ja kauppakeskusten rakennuttamisessa. Vuoden 1998 aikana valmistui Kesko Oyj:lle toteutettu Söderkullan K-Supermarket-keskus. Vuoden vaihteessa oli rakenteilla Osuusliike Elannon omistukseen tuleva Pitäjänmäen kauppakeskus.

Espoon Leppävaaraan tulevan Kelan ja A-Klinikkasäätiön toimisto- ja hoitolarakennuksen rakentaminen käynnistyy vuonna 1999.

TUOTEKEHITYS

Sato-konserni on ollut edelläkävijä asuntotuotannon tuotekehityksessä. Vuoden 1998 aikana valmisteltiin vapaarahoitteisen Kolkyt Nyt osaomistumallin lisäksi uusi helppo tapa ostaa omistusasunto, HetiOma-rahoitusmalli, joka myös tuotiin markkinoille vuoden 1999 alussa.

Yhteisöasiakkaiden tarpeita varten kehitetään jatkuvasti developingtoimintaa. Laaturjestelmää kehittämällä aikaansaadaan entistä tehokkaampia ja asiakasystävällisempiä toimintatapoja.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Sisäinen muuttoliike ja väestön keskittyminen kasvukeskuksiin luovat uusien asuntojen rakentamisen tarvetta ja edellytykset uudistuotannon määrän pitämiseen korkeana.

Arava- ja korkotukilainasäädännön muutokset ja valtion tuen määrän väheneminen tulevat asettamaan uusia haasteita asuntorakennuttajille. Sato-konsernissa on varauduttu tähän ennakkoon kehittämällä uusia vapaarahoitteisia asunto tuotteita.

Sato-konsernin tuotantovolyyymi tulee vuonna 1999 säilymään ennallaan. Omistus- ja osaomistusasuntojen osuus tulee kasvamaan jatkossa. Vapaarahoitteisella tuotannolla tulee olemaan entistä suurempi merkitys.



Sorsavuorenkatu 12, Hki

HALLINTO

TOIMINTA-AJATUS

Hallinnon palvelutoiminnon toiminta-ajatuksena on tuottaa oikea-aikaista ja luotettavaa tietoa Sato-konsernin ja sen liiketoimintojen päätöksentekoprosesseihin, varmistaa konsernin optimaalinen rahoitustilanne ja -rakenne sekä tuottaa liiketoiminnoille palveluja, joilla varmistetaan niiden häiriötön tuottava toiminta.

Sato-konsernissa hallintopalvelut kattavat ulkoisen ja sisäisen laskentatoimen, rahoituksen, tietohallinnon, henkilöstöhallinnon ja konntripalvelut.

ULKOINEN LASKENTATOIMI

Ulkoinen laskentatoimi käsittää noin 820 yhtiön, joista lähes 800 kappaletta on asunto/kiinteistöosakeyhtiöitä, kirjanpidon hoidon ja tilinpäätösten laadinnan sekä noin 29 000 asunnon vuokrareskontran hoidon ja saamisten perinnän keskitetysti emoyhtiön toimesta.

Vuonna 1998 kehitettiin ja yhtenäistettiin konsernin tilinpäätöksen laadintaperiaatteita palvelemaan paremmin julkiselle yhtiölle asetettuja tilinpäätös- ja taloudellisen informaation vaatimuksia.

SISÄINEN LASKENTATOIMI

Sisäisen laskentatoimen avulla varmistetaan, että liiketoiminnot saavat päätöksenteon tuekseen riittävän taloudellisen



MERJA SOHLBERG
hallintojohtaja
Sato-Yhtymä Oyj

tiedon ja ohjauksen sekä seurannan. Sato-konsernin budjetoitavien ja seurattavien kohteiden lukumäärä vuonna 1998 oli yli 1 000 kappaletta. Sisäinen laskenta tuottaa myös konsernijohdon tilastot ja tiedot likviditeettibudjettiin.

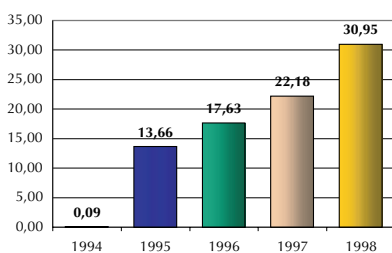
Vuoden 1998 lopulla konsernin omistuksessa olevien asuntokohteiden ja hallinnollisten kiinteiden kulujen budjetoinnin osalta siirryttiin uuteen järjestelmään.

TIETOHALLINTO

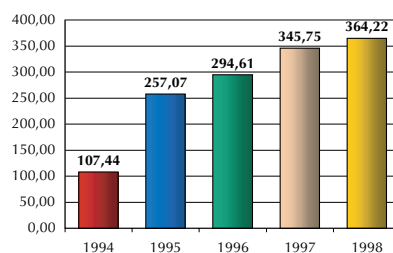
Tietohallinnon tehtävänä on varmistaa Saton valtakunnallisen tietoverkon käytettävyys ja sen kehittäminen. Samoin se osallistuu asiantuntijana liiketoimintojen järjestelmäkehitykseen ja huolehtii erilaisista päivittäisistä operointi- ja tukitehtävistä. Saton tietoverkon piirissä on 10 paikkakuntaa ja 280 mikroa, mikä tarkoittaa, että lähes jokaisella satolaisella on yhteys keskitettyihin operatiivisiin järjestelmiin, sähköpostiin ja internetiin.

Tietohallinnon vuoden 1998 painopistealueita olivat toimistoautomaation kehittämiseen liittyvät tehtävät kuten mikrolaitteistokannan uusiminen, käyttöjärjestelmämuutos ja ohjelmistovaihdokset sekä käyttäjien koulutustilaisuuksien koordinointi. Tietoliikenneverkkoa koskevia kehityshankkeita olivat mm. reittimien uusiminen sekä verkonhallintaohjelmistojen hankinnat. Järjestelmäkehitystyö koh-

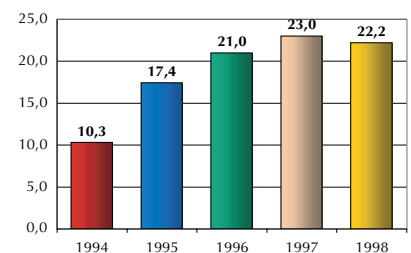
TULOS/ OSAKE MARKKAA



OMA PÄÄOMA/ OSAKE MARKKAA



OMAVARAISUUSASTE %



distui jo edellä mainittuun budjetointijärjestelmän ja rakennuttamiskohteiden kassaennustesoveltamisen hankintaan. Lisäksi kartoitettiin vuosi 2000- ja euro-yhteensopivuus ja käynnistettiin näiden pohjalta tarvittavat hankkeet järjestelmien ja laitteiden päivittämisestä ja uusimisesta.

KONSERNIN RAHOITUS

Konsernin rahoitus hoidetaan keskitetysti emoyhtiön toimiessa konsernipankkina. Konserniyhtiöiden ottamien lainojen lukumäärä on 2 600 kappaletta ja konserniyhtiöillä on 450 pankkitiliä. Koska sekä konserniyhtiöiden lukumäärä että päivittäin liikuteltavat rahamäärät ovat huomattavia, rahoituksen tärkeimpiä tehtäviä ovat likviditeettibudjetin kokoaminen ja sen mukainen oikea-aikainen kassahallinta otto- ja antolainaustoimintoinen.

Vuoden 1998 kehityskohteina oli lainahallinta- ja vakuutusrekisterin edelleen kehittäminen.

HENKILÖSTÖHALLINTO

Sato-konsernissa henkilöstöhallinto vastaa omalta osaltaan yhdessä liiketoimintojen kanssa ammattitaitoisen henkilöstön rekrytoinnista, työmotivaation ja -kyvyn ylläpidosta, koulutuksesta ja työviihtyvyydestä. Sato-konsernissa työskenteli vuonna 1998 keskimäärin 296 henkilöä. Työn-

tekijöiden keski-ikä oli 45 vuotta ja keskimääräinen palvelusaika 10 vuotta.

Vuoden 1998 aikana toteutettiin konsernissa työilmapiiritutkimus, jonka mukaan konsernin työilmapiiri on hyvä. Koska keskitettyyn henkilöstöhallintoon konsernissa siirryttiin vasta vuonna 1997, vuoden 1998 aikana jatkettiin vielä yhtenäisen henkilöstöpolitiikan luomista sekä aloitettiin arvo keskustelu.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Euron käyttöönotto Sato-konsernin omassa toiminnassa tapahtuu siirtymäajan loppupuolella.

Konsernin viime vuosien voimakas kasvu, ympäristön muutokset, toiminnan tehostamistarpeet sekä tekniikan kehittyminen vaativat Sato-konsernin toimitapojen ja tietotekniikan hyväksikäytön kehittämistä. Työ aloitettiin jo vuoden 1998 lopulla toimintojen ja prosessien nykytilan kuvaamisella. Tätä seuraa toimintojen tavoitteiden kuvaukset, uudelleenorganisoinnit, järjestelmäkartoitukset ja -valinnat. Koska toimintoja on useita, tietomäärät ovat suuria ja kehitysprosessi tulee vaikuttamaan lähes jokaisen satolaisen toimintaan sekä se, että osa tarpeista on varsin yksilöl-

lisiä, johtaa siihen, että projektin läpivienti jatkuu vielä vuoden 2000 puolellakin.

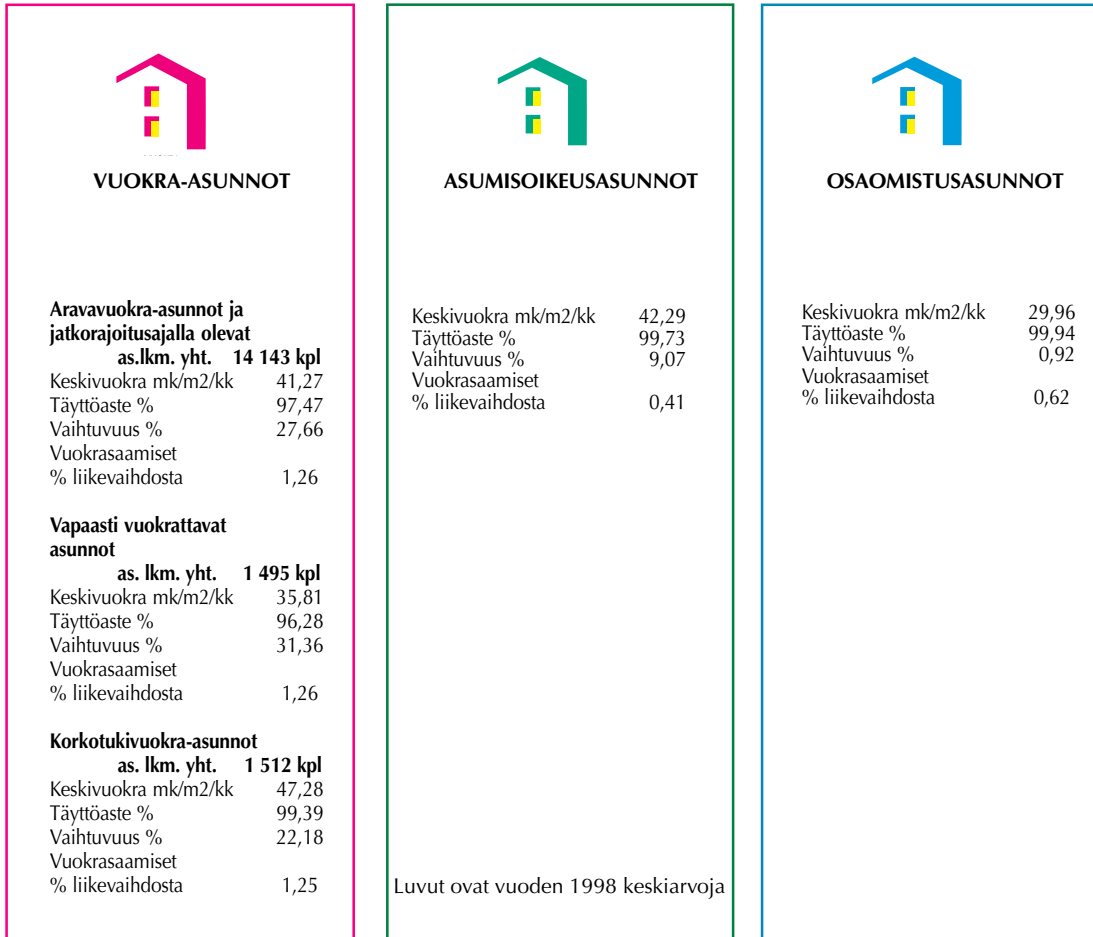
Uuden tuotannon rahoituksen siirtymässä valtion lainoittamasta vapaasti markkinoilta hankittavaan rahoitukseen, rahoituksen painopistealueena tulee olemaan korkoriskien hallinta sekä uusien rahoituskanavien ja -muotojen hankkiminen.

Henkilöstöhallinnossa keskitytään vuoden 1999 aikana henkilöstö- ja palkkahallinnon järjestelmien kehittämiseen vastaamaan entistä paremmin kasvavan konsernin tarpeita. Lisäksi henkilöstöhallinto suunnittelee ja järjestää konsernin koulutustarpeisiin soveltuvaa ammatillista ja esimiestaitoja parantavaa koulutusta. Vuonna 1999 jatketaan henkilöstön työkykyyn liittyvää tutkimusta, jonka tavoitteena on parantaa työviihtyvyyttä ja työssä jaksamista. Yhteishenkeä lujitetaan järjestämällä erilaisia tapahtumia ja tukemalla harrastustoimintaa.

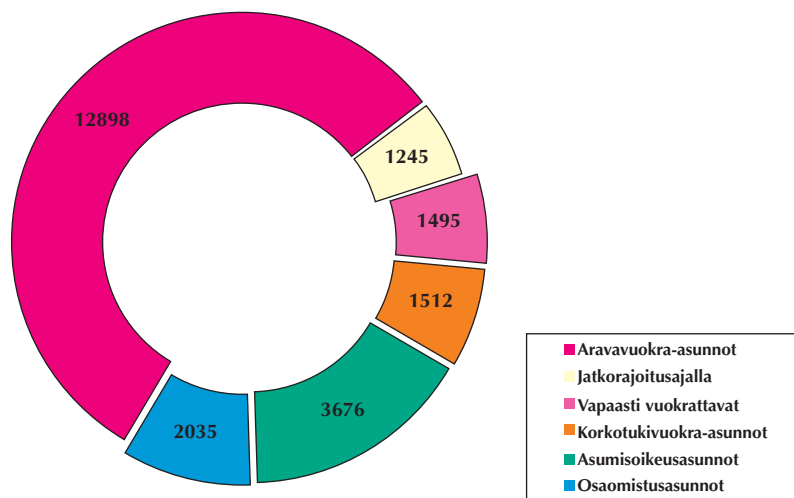


KIINTEISTÖPORTFOLIO

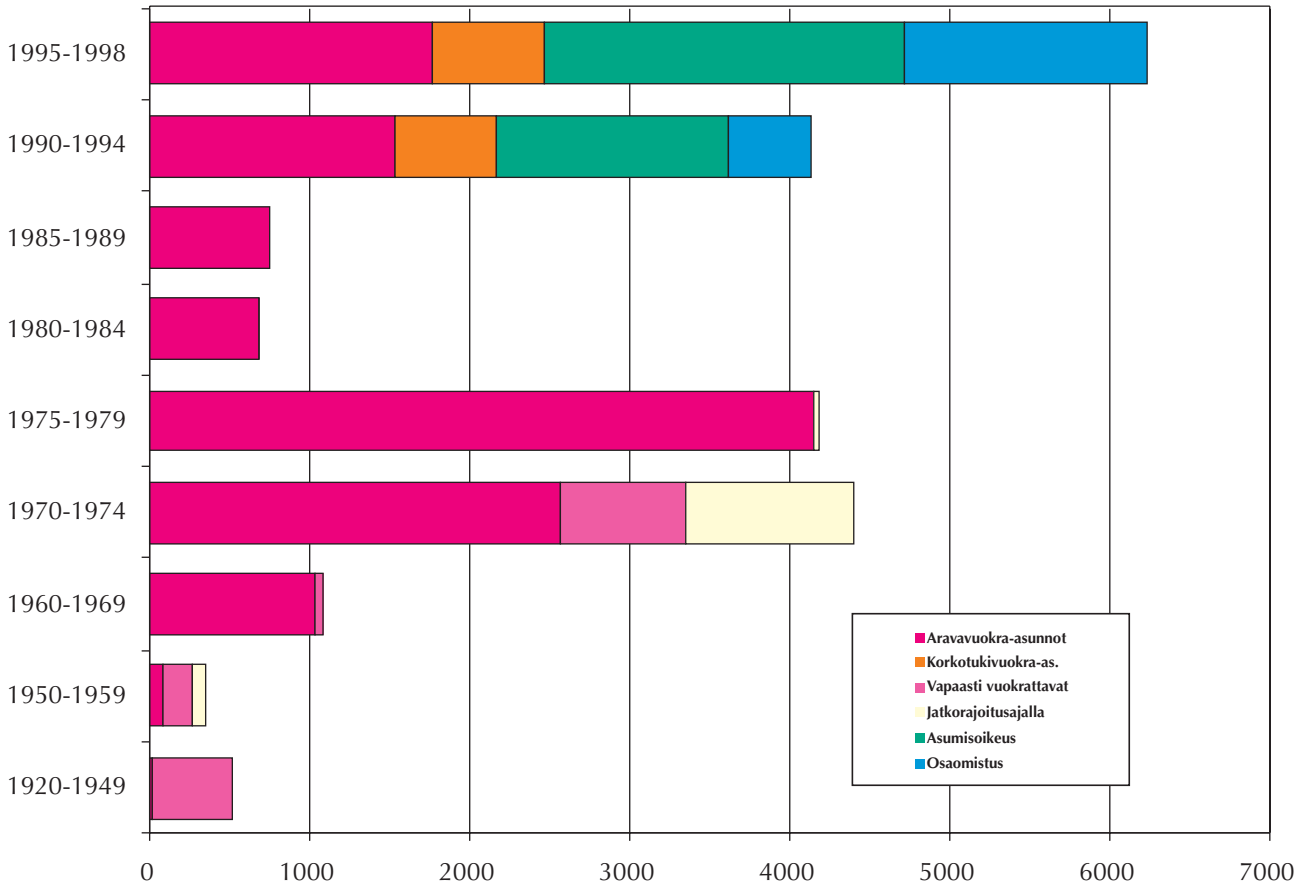
TUOTERYHMÄT



VALMIIDEN ASUNTOJEN MÄÄRÄT Tilanne 31.12.1998



ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄT VALMISTUMISVUOSITTAIN



VALMIIDEN ASUNTOJEN SIJAINTI Tilanne 31.12.1998

Lapin lääni	742
Oulun Lääni	938
Itä-Suomi	1 711
Länsi-Suomi	6 609
Muu Etelä-Suomi	3 876
Pääkaupunkiseutu	8 985
YHTEENSÄ	22 861



YLEISTÄ

Vuosi 1998 oli Sato-konsernissa taloudellisesti hyvä. Liikevaihto kasvoi 1.014,5 miljoonaa markkaan edellisen vuoden 802,9 miljoonasta markasta. Konsernin operatiivinen tulos ennen satunnaisia eriä, varausten muutosta ja veroja oli 97,7 miljoonaa markkaa vuoden 1997 vastaavan tuloksen ollessa 51,7 miljoonaa markkaa.

UUDEKSEN 1998 TOIMINTAVOLYYMIT

Sato-konsernin omistamien asuntojen määrä oli tilivuoden 1998 päättyessä 22 861 asuntoa, joista oli aravavuokra-asuntoja 12 898, jatkorajoituksella olevia vuokra-asuntoja 1 245, vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 1 495, korkotukivuokra-asuntoja 1 512, osaomistusasuntoja 2 035 ja asumisoikeusasuntoja 3 676 kappaletta.

Vuonna 1998 Sato-konsernin rakennuttamana valmistui 3 722 asuntoa, joista 3 079 oli uudisasuntoja ja 643 peruskorjausasuntoja. Uudistuotanto muodostui 452 myytävästä asunnosta, 1 691 vuokra-asunnosta, 606 asumisoikeusasunnosta ja 330 osa-omistusasunnosta. Valmistuneen asuntotuotannon kokonaishankinta-arvo oli 1,6 miljardia markkaa. Edellä mainitusta tuotannosta Sato-konsernin omaan omistukseen valmistui 1 572 uudisasuntoa, joista 701 oli aravavuokra-asuntoja, 51 korkotukivuokra-asuntoja, 490 asumisoikeusasuntoja ja 330 osaomistusasuntoja. Omasta asuntokannasta peruskorjattiin 146 asuntoa.

Asuntotuotannon lisäksi Sato-konsernin toimesta valmistui vuonna 1998 palvelu- ja liiketiloja yhteensä 11 895 neliömetriä. Tilojen hankinta-arvo oli yhteensä 77 miljoonaa markkaa.

Vuoden 1998 lopussa Sato-konsernin kiinteistönpito vastasi 28 678 asunnon

isännöinnistä ja kunnossapidosta. Näistä 21 509 on konsernin omassa omistuksessa olevia asuntoja.

TUOTEKEHITYS

Vuoden 1998 tuotekehitystyö kohdistui tuotteisiin, jotka tarjoavat asukkaille vapaa-rahoitteisia asumisvaihtoehtoja valtion tukemien asumismuotojen rinnalle. Näitä ovat vapaarahoitteiset vuokra-asunnot, Kolkyt Nyt-osaomistusasunnot sekä Heti Oma-rahoitusmalli vapaarahoitteisen asunnon hankkimiseen.

INVESTOINNIT

Vuoden 1998 aikana Sato-konsernissa päätettiin 1 213 uuden asunnon rakentamisesta konsernin omaan omistukseen. Näistä 480 on aravavuokra-asuntoja, 383 asumisoikeusasuntoja, 170 korkotukivuokra-asuntoja, 143 osaomistus-asuntoja ja 37 vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Uudisinvestointien kokonaishankinta-arvo on 610 miljoonaa markkaa. Asunnot valmistuvat pääasiassa vuonna 1999. Lisäksi vuonna 1998 hankittiin 447 valmista asuntoa vanhasta asuntokannasta. Vuosien 1996 ja 1997 asuntohankintaprojektien kaltaisiin hankkeisiin ei ryhdytty kertomusvuonna asuntoviranomaisten kanssa syntyneen erimielisyyden vuoksi. Asia päätettiin siirtää tuomioistuinten ratkaistavaksi.

HENKILÖKUNTA

Sato-konsernin palveluksessa oli vuoden 1998 lopussa 299 henkilöä, joista 140 emoyhtiön palveluksessa. Konsernin henkilökulmäärä oli keskimäärin 296 henkilöä ja emoyhtiön 138 henkilöä.

Konserniyhtiöiden hallitusten jäsenille sekä toimitusjohtajille maksettujen palkkojen ja palkkioiden yhteismäärä oli 3,9 miljoonaa markkaa ja muulle henki-

löstölle maksettiin 47,7 miljoonaa markkaa. Emoyhtiön vastaavat luvut ovat 1,1 miljoonaa markkaa ja 22,6 miljoonaa markkaa.

RAHOITUS

Sato-konsernin likviditeetitilanne pysyi hyvänä koko tilivuoden 1998 liiketoimintojen edelleen kohentuneen kannattavuuden ja vilkkaan asuntokysynnän johdosta. Likviditeetin hallintaa varten lanseerattiin yritystodistusohjelma, jonka mukainen ensimmäinen emissio laskettiin liikkeelle vuoden 1998 helmikuussa. Sato-Yhtymä Oyj:n markkinaehtoisten lainojen korkoriskin hallitsemiseksi on voimassa edelleen koronvaihtosopimus 100 miljoonan markan suuruudesta luottokannasta.

TULOSLASKELMA

Vuoden 1998 tilinpäätöksen laadintaperiaatteet ja konsernirakenteen muutokset on selostettu liitetiedoissa.

Vuonna 1998 konsernin liikevaihto oli 1.014,5 (802,9) miljoonaa markkaa ja se jakaantui vuokraukseen 533,9 (440,2) miljoonaa markkaa, rakennuttamiseen 450,8 (322,4) miljoonaa markkaa, kiinteistönpitoon 14,2 (13,3) miljoonaa markkaa, konsultointiin 2,4 (2,2) miljoonaa markkaa ja muihin tuottoihin 13,2 (24,8) miljoonaa markkaa. Suluissa on vuoden 1997 vastaavat tiedot.

Vuonna 1998 rakennuttamisen kulut sisältävät reklamaatio- ja rauenneiden tai päättyneiden kohteiden kustannuksia yhteensä 13,0 (13,6) miljoonaa markkaa. Konsernin luottotappiokirjaukset 3,5 (0,7) miljoonaa markkaa aiheutuivat pääasiasa saamattomista vuokrista.

Kiinteiden kulujen, poistojen ja netto-rahoituskulujen kasvu johtuu konsernin omistaman asuntokannan lisäyksestä.

Arvonlennuspoistoja on kirjattu 2,3

(14,9) miljoonaa markkaa.

Konsernin tulos rahoituserien jälkeen on 97,7 (51,7) miljoonaa markkaa.

Vapaaehtoisten varausten nettomuutos, 65,9 miljoonaa markkaa, aiheutuu asuintalovarausten tulouttamisesta.

Konsernin tilivuoden 1998 kirjanpidollinen voitto on 113.182.872,95 markkaa.

Konsernin sijoitetun pääoman tuotto prosentti (ROI) on 5,8 (4,8) prosenttia vuonna 1998 ja oman pääoman tuotto prosentti (ROE) 8,1 (5,0) prosenttia.

TASE

Sato-konsernin vuoden 1998 taseen loppusumman kasvuun noin 362,1 miljoonalla markalla vaikuttivat lähinnä omaan omistukseen tulleet uudisasuntoinvestoinnit. Näiden vaikutukset näkyvät pääasiassa käyttöomaisuudessa ja vieraassa pääomassa. Vaihto-omaisuuden yli 94 miljoonan markan kasvuun on vaikuttanut vilkastunut omistusasuntotuotanto, maanhankinnat sekä osaomistusasuntojen lisäys.

31.12.1998 korollisen vieraan pääoman määrä oli 2.732 (2.565) miljoonaa markkaa, joka jakautuu arava- ja korkotukilainoihin 2.502 (2.318) miljoonaa markkaa ja markkinaehtoisiin lainoihin 230 (247) miljoonaa markkaa. Aravaehtoiset lainat ja korkotukilainat liittyvät vuokra-asuntojen omistukseen. Näiden lainojen korot ja kuolelutukset maksetaan asuntojen vuokratuotoilla. Markkinaehtoisilla, pääasiassa emoyhtiön ottamilla lainoilla, on rahoitettu konsernin omistamat liike- ja toimitilat, tytäryhtiöosakkeet sekä maa-alueet.

Sato-konsernin oman pääoman ja vapaaehtoisten varausten määrä oli 31.12.1998 yhteensä 798,1 (759,9) miljoonaa markkaa.

SUURIMMAT OSAKKAAT

Sato-Yhtymä Oyj:n kymmenen suurinta osakkeenomistajaa laskettuna sekä osakkeiden äänimäärästä että yhtiön osakepääomasta olivat 31.12.1998: Center-yhtiöt Oy 16,47 %, Asko Oyj 10,41 %, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta (SOK) 8,65 %, Merita Kiinteistöt Oy 7,46 %, Valmet Oyj:n Eläkesäätiö 6,95 %, Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola 6,20 %, Vakuutusyhtiö Sampo Oyj 5,97 %, Merita Oyj:n Eläkesäätiö s.r. 5,73 %, Metra Oyj Abp 4,52 % ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 4,41 %. Muiden osakkeenomistajien osuus oli 23,23 %.

HALLITUS JA TOIMITUSJOHTAJA

Alkuvuoden 1998 ajan 27.4.1998 pidettyyn yhtiökokoukseen saakka Sato-Yhtymä Oyj:n hallituksen muodostivat: puheenjohtajana Matti Honkala ja jäsenenä Heikki Hyppönen, Mauri Jaakonaho, Ole Johansson, Petri Olkinuora, Jukka Peltola, Martti Porkka ja Jukka Salminen.

27.4.1998 pidetyssä yhtiökokouksessa hallituksen jäseniksi valittiin: Jukka Salminen puheenjohtajaksi ja jäseniksi Mauri Jaakonaho, Ole Johansson, Petri Olkinuora, Jukka Peltola, Martti Porkka, Risto Sirkkanen ja Jouko Tuunainen.

Yhtiön toimitusjohtajana toimi Ilpo Saarinen 19.3.1998 saakka. Yhtiön uudeksi toimitusjohtajaksi kutsuttiin Matti Sarnela 1.4.1998 alkaen. 19.3.1998 - 31.3.1998 välisen ajan yhtiön vt. toimitusjohtajana toimi sijoitusjohtaja Tuula Entelä.

TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Saton markkinoille tuomat uudet mallit "KolKytNyt" ja "HetiOma" sopivat hy-

vin lisääntyneen vapaarahoitteen tuotannon kysyntään. Myös vapaarahoitteen vuokra-asuntotuotannon tarve on ilmeinen. Lisäksi vuoden 1999 alussa eduskunnassa hyväksytty ns. yleishyödyllisyyslainin säädäntö tulee ohjaamaan konsernin kehittämistä ja toimitapoja suuntaan, jossa vapaarahoitteen tuotannon ohella vuokra-asuntotuotanto voidaan turvata sekä omistajien että asukkaiden edun mukaisesti. Edellä mainitut seikat otetaan konsernin tuotannon suunnittelussa entistä painokkaammin huomioon.

Uudistuotannon ohella omistuksessa olevan asuntokannan ylläpito ja suunnitelmallinen peruskorjaus ovat edelleen keskeisiä tulevaisuuden haasteita.

Kansantalouden yleiset positiiviset odotukset ja hyvä kehitys sekä vuokra- että vapaarahoitteisilla asuntomarkkinoilla antavat pohjan Sato-konsernin kasville ja kehittämislle myös kuluvana vuonna.

EUROON SIIRTYMINEN JA VUOSI 2000 VALMIUS

Sato-Yhtymä Oyj:n hallitus on päättänyt, että konsernin euron käyttöönotto tapahtuu vasta siirtymäkauden loppupuolella, koska pääosa konsernin asiakkaista on yksityishenkilöitä.

Sato-konsernissa on selvitetty euron käyttöönoton ja vuoden 2000 vaikutukset tietohallintoon ja liiketoimintoihin. Selvityksen pohjalta on käynnistetty tarvittavat toimenpiteet järjestelmien ja laitteistojen päivittämisestä ja uusimisesta. Suunnitelman mukaan kaikki toimenpiteet tehdään hyvissä ajoin ennen vuoden 2000 vaihdetta.

VOITONJAKOEHDOTUS

Konsernitaseen mukainen vapaa oma pääoma on 183.923.244,21 markkaa ja Sato-Yhtymä Oyj:n vapaa oma pääoma 43.111.013,19 markkaa.

Sato-Yhtymä Oyj:n voitto päättyneeltä tilikaudelta on 25.346.208,89 markkaa.

Hallitus ehdottaa, että osinkona jaetaan 6,00 markkaa osakkeelle eli 13.187.076 markkaa ja voittovarin tilille siirretään 12.159.129,89 markkaa.

TULOSLASKELMA

SATO-KONSERNI

SATO-YHTYMÄ OYJ

(1.000 MK)	1.1. - 31.12.98	1.1. - 31.12.97	1.1. - 31.12.98	1.1. - 31.12.97
LIIVEVAIHTO	1.014.504	802.911	57.504	27.502
Liiketoiminnan muut tuotot/kulut	888	728	-1.072	159
Kulut				
Hankinnat	477.137	330.915	13.681	21.465
Varaston muutos	-76.674	-33.817	5.572	-3.238
Henkilöstökulut	68.761	59.798	32.673	12.595
Vuokrat	48.167	45.865	2.529	927
Tytäryhtiöiden veloitukset			-8.435	-7.167
Kiinteistöjen kiinteät kulut	219.530	170.908		
Muut kiinteät kulut	18.668	17.436	13.114	5.540
	<u>-755.589</u>	<u>-591.105</u>	<u>-59.134</u>	<u>-30.122</u>
KÄYTTÖKATE	259.803	212.534	-2.702	-2.461
Poistot				
Käyttöomaisuudesta ja muista pitkävaikutteisista menoista	62.172	54.426	-2.801	-1.956
Arvonalennuspoistot	2.307	14.864	-6.400	-4.080
	<u>-64.479</u>	<u>-69.290</u>	<u>-9.201</u>	<u>-6.036</u>
LIIKEVOITTO	195.324	143.244	-11.903	-8.497
Rahoitustuotot ja -kulut				
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	479	540		
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	3.218	3.499	11.192	6.756
Muut rahoitustuotot	3.973	1.629	9.166	1.041
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-105.312	-97.223	-17.197	-15.999
	<u>-97.642</u>	<u>-91.555</u>	<u>3.161</u>	<u>-8.202</u>
VOITTO/TAPPIO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ, VARAUKSIA JA VEROJA	97.682	51.689	-8.742	-16.699
Satunnaiset tuotot ja kulut				
Satunnaiset tuotot			44.100	32.779
Satunnaiset kulut			-81	
			<u>44.019</u>	<u>32.779</u>
VOITTO ENNEN VARAUKSIA JA VEROJA	97.682	51.589	35.277	16.080
Poistoeron lisäys (-) tai vähennys (+)	5.553	-743		
Vapaaehtoisten varausten lisäys (-) tai vähennys (+)	65.893	-45.250		469
Välittömät verot	-53.627	-8.803	-9.931	-3.581
TILIKAUDEN VOITTO (TAPPIO) ENNEN VÄHEMMISTÖOSUUTTA	115.501	-3.107		
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	-2.318	-1.311		
VOITTO (TAPPIO) TILIKAUDELTA	113.183	-4.418	25.346	12.968

RAHOITUSLASKELMA

1998	1997	1998	1997	(1.000 MK)
				LIIKETOIMINTA
262.303	212.098	-2.702	-2.461	Tulorahoitus
-97.642	-92.374	3.161	-8.480	Käyttökate
	1.254	44.019	33.057	Rahoitustuotot ja -kulut
-53.627	-8.803	-9.931	-3.581	Satunnaiset erät
111.034	112.175	34.547	18.535	Verot
				Käyttöpääoman muutos
-94.451	-26.932	5.572	-5.380	Vaihto-omaisuuden muutos
-9.973	-57.634	-148.288	50.983	Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (-/+)
				Korottomien, lyhytaikaisten
119.867	71.355	3.535	-1.286	velkojen muutos (+/-)
15.443	-13.211	-139.181	44.317	
126.477	98.964	-104.634	62.852	Liiketoiminnan kassavirta
				Investoinnit
-333.432	-582.199	-6.484	-203.776	Käyttöomaisuusinvestoinnit
5.250	12.695	28.654	5.588	Käyttöomaisuuden myyntituotot
-328.182	-569.504	22.170	-198.188	
-201.705	-470.540	-82.464	-135.336	Kassavirta ennen rahoitusta
				Rahoitus
218.516	266.356	25.064	7.158	Pitkäaikaisten lainojen muutos
31.974	57.369			Muiden pitkäaikaisten velkojen muutos
-63.092	41.852	-51.054	30.346	Lyhytaikaisten lainojen muutos
11.861	12.096	99.909	-21.453	Lyhytaikaisten korollisten velkojen muutos
	132.757		132.757	Osakeanti
-9.320	-3.780	-9.326	-3.780	Osingot
16.117	-12.399	16.967	-8.577	Rahoitusomaisuusarvopaperisijoitukset
	-1.370			Vähemmistöosuuden muutos
206.056	492.881	81.560	136.451	
4.351	22.341	-904	1.115	Taseen mukainen likvidien varojen muutos

VASTAAVAA	(1.000 MK)	SATO-KONSERNI		SATO-YHTYMÄ OYJ	
		31.12.98	31.12.97	31.12.98	31.12.97
KÄYTTÖMAISUUS JA MUUT PITKÄAIKAISET SIIJOITUKSET					
Aineettomat hyödykkeet					
Aineettomat oikeudet		40.624	38.437		
Liikearvo		3.024	3.139	2.544	3.139
Konsernin liikearvo		4.637	7.329		
Muut pitkävaikutteiset menot		8.048	7.765	1.249	644
		<u>56.333</u>	<u>56.670</u>	<u>3.793</u>	<u>3.783</u>
Aineelliset hyödykkeet					
Maa- ja vesialueet		241.905	222.703	154	20.839
Rakennukset ja rakennelmat		2.748.326	2.490.549	910	5.117
Koneet ja kalusto		63.996	55.364	4.810	2.537
Muut aineelliset hyödykkeet		729	1.085	358	450
Ennakkomaksut		73.091	93.538		
		<u>3.128.047</u>	<u>2.863.239</u>	<u>6.232</u>	<u>28.943</u>
Käyttöomaisuusarvopaperit ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
Osakkeet ja osuudet				468.108	476.777
Osakkuusyritysosakkeet ja -osuudet		28.453	29.692		
Muut osakkeet ja osuudet		274.327	268.793		
Lainasaamiset		13.987	13.264		
		<u>316.767</u>	<u>311.749</u>		
ARVOSTUSERÄT					
			4.887		
VAIHTO- JA RAHOITUSOMAISUUS					
Vaihto-omaisuus					
Keskeneräiset työt		24.031	14.548		
Muu vaihto-omaisuus		103.334	52.277	30.764	30.245
Valmiit asunnot ja osakkeet		131.351	107.610		21
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt		92.079	81.909	26.301	32.372
		<u>350.795</u>	<u>256.344</u>	<u>57.065</u>	<u>62.638</u>
Saamiset					
Myyntisaamiset		160.633	155.879	17.321	17.821
Lainasaamiset		7.792	5.031	244.323	112.367
Ennakkomaksut		3.049		2.097	
Siirtosaamiset		42.981	43.651	52.825	40.373
Muut saamiset		10.110	5.145	2.561	278
		<u>224.565</u>	<u>209.706</u>	<u>319.127</u>	<u>170.839</u>
Rahoitusomaisuusarvopaperit					
Osakkeet ja osuudet		38	30		
Sijoitukset		14.315	30.440	4.111	21.078
		<u>14.353</u>	<u>30.470</u>		
Rahat ja pankkisaamiset					
		56.917	52.567	2.083	2.987
		<u>4.147.777</u>	<u>3.785.632</u>	<u>860.519</u>	<u>767.045</u>

SATO-KONSERNI		SATO-YHTYMÄ OYJ			
31.12.98	31.12.97	31.12.98	31.12.97	(1.000 MK)	VASTATTAVAA
					OMA PÄÄOMA
21.979	21.979	21.979	21.979		Sidottu oma pääoma
263.887	263.887	263.887	263.887		Osakepääoma
905	905				Vararahasto
286.771	286.771	285.866	285.866		Arvonkorotusrahasto
2.535	1.245	6.732	6.732		Vapaa oma pääoma
68.205	83.233	11.033	7.391		Käyttörahasto
113.183	-4.418	25.346	12.968		Kertyneet voittovarot
183.983	80.060	43.111	27.091		Tilikauden voitto (tappio)
470.694	366.831	328.977	312.957		Oma pääoma yhteensä
90.330	87.968				VÄHEMMISTÖOSUUS
					VARAUKSET
169.424	174.973	43	43		Kertynyt poistoero
157.938	218.095				Vapaaehtoiset varaukset
2.500					Asuintalovaraus
329.862	393.068				Pakolliset varaukset
					VIERAS PÄÄOMA
21.668	21.668				Pitkäaikainen
2.463.346	2.276.223	109.304	83.294		Joukkovelkakirjalainat
14.769	16.872	9.957	10.902		Lainat rahoituslaitoksilta
101.782	69.808				Eläkelainat
92.764	59.268				Saadut ennakot
2.694.329	2.443.839	119.261	94.196		Muut pitkäaikaiset velat
97.448	160.540	47.016	98.070		Lyhytaikainen
42.066	30.205	302.373	202.464		Lainat rahoituslaitoksilta
35.615	29.282	325	224		Muut korolliset velat
244.862	165.090	40.739	40.818		Saadut ennakot
128.954	100.415	20.680	16.580		Ostovelat
13.617	8.394	1.105	1.693		Siirtovelat
562.562	493.926	412.238	359.849		Muut lyhytaikaiset velat
4.147.777	3.785.632	860.519	767.045		

LAADINTAPERIAATTEET

Konsolidoidut yhtiöt

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

TILIVUODEN 1998 AIKANA TEHDYT MUUTOKSET KONSERNIRAKENTEeseen

Vuoden 1998 alussa Satopalvelut Oy fuusioitui konsernin emoyhtiöön.

KONSOLIDOINTIPERIAATTEET

Konsernitilinpäätöksiin on konsolidoitu lähes kaikki vaihto- ja käyttöomaisuustytäryhtiöt sekä osakkuusyhtiöt. Merkittävimmän poisjätetyn kokonaisuuden muodostaa Sato Vuokra-asunnot konserniin kuuluva Sato-Kotiportaatt Oy:n vaihto-omaisuudessa oleva asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden ryhmä. Ryhmän taseiden yhteenlaskettu loppusumma on 800,0 miljoonaa markkaa, josta käyttöomaisuuden osuus on 786,2 miljoonaa markkaa ja vaihto- ja rahoitusomaisuuden osuus 13,8 miljoonaa markkaa. Vastattavaa puolen erät jakautuvat omaan pääomaan 89,9 miljoonaa markkaa, varauksiin 1,0 miljoonaa markkaa ja viera-

seen pääomaan 709,1 miljoonaa markkaa. Ryhmän poisjättäminen johtuu osaomistusjärjestelmän luonteesta, minkä vuoksi niiden ei ole katsottu kuuluvan konsernin muodostamaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Edellä mainitulla yhdistelemättä jättämisellä ei ole oleellista vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaan pääoman määrään. Asuntoyhtiöiden velat ja vastuut on ilmoitettu konsernitaseen liitetiedoissa. Muiden alakonsernien, lähinnä niihin sisältyneiden osakkuusyhtiöiden, yhdistelemättä jättäminen on johtunut aikataulullisista syistä eikä niillä olisi ollut oleellista vaikutusta konsernin tulokseen tai vapaan pääoman määrään.

Konserniyhtiöt on konsolidoitu konserniin ja keskinäinen osakkeenomistus on eliminoitu käyttäen hankintamenomenetelmää muiden konserniyhtiöiden paitsi Vatro-konserniin kuuluvan Sato-Asumisoikeus Oy:n osalta. Sato-Asumisoikeus Oy:n tulos vuodelta 1998 on -1.247 mk ja taseen loppusumma 1.723,5 miljoonaa markkaa, mistä käyttöomaisuuden osuus on 1.652,9 miljoonaa markkaa ja rahoitusomaisuuden osuus 70,6 miljoonaa markkaa. Vastattavaa jakautuu osakepääomaan 0,2 miljoonaa markkaa, asumisoikeusmaksurahastoon 232,2 miljoonaa markkaa, varauksiin 10,1 miljoonaa markkaa ja loppuosaa, 1.481,0 miljoonaa markkaa, vieraaseen pääomaan. Sato-Asumisoikeus Oy on konsolidoitu Sato-konserniin pääomaosuusmenetelmällä, koska sen luonne poikkeaa merkittävästi konsernin

muusta toiminnasta. Tämä johtuu siitä, että yhtiö on konserniyhtiöistä ainoa lainnojalla 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 6.671 miljoonaa markkaa. Tästä käyttöomaisuuden osuus olisi 5.940 miljoonaa markkaa, vaihto-omaisuuden ja saamisten 641 miljoonaa markkaa sekä rahojen ja pankkisaamisten osuus 90 miljoonaa markkaa. Vastattavaa puoli olisi jakautunut omaan pääomaan 799 miljoonaa markkaa, joka sisältää asumisoikeusmaksurahastoa 232 miljoonaa markkaa, vähemmistöosuuteen 92 miljoonaa markkaa, varauksiin 341 miljoonaa markkaa ja vieraaseen pääomaan 5.439 miljoonaa markkaa. Oma-varaisuusaste on 19,0 prosenttia, kun asumisoikeusmaksurahasto luetaan omaan pääomaan, kuten toimialalla on yleinen käytäntö. Edellä mainitut yhtiöt noudattavat lyhennysten mukaista poistokäytäntöä.

KONSOLIDOIDUT YHTIÖT

Sato-Yhtymä Oy*
Salpa-Rakennuttajat Oy*
Sato-Rakennuttajat Oy*
Itä-Suomen Sato Oy*
Sato Oy Satakunta*
Tampereen Tasa Oy* (selvitystilassa)
Sato-Taso Oy
Pieksämäen Sato Oy
Lohjan Sato Oy
Kanta-Suomen Sato Oy
Hämeenlinnan Sato Oy
Arkkitehtitoimisto Heikki Tallgren Oy
Outakessa 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 Oy:n omistamat yksittäiset asunto- ja kiinteistöyhtiöt

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 asuntorahaston vahvistamalla rakennuttajakulukorvauksella, jonka määrään yhtiö ei voi vaikuttaa

* sisäisen pankin otto- ja antolainauksen korkoero on eliminoitu

* sisäisiä tonttikatteita ei ole eliminoitu vuonna 1998, koska kohteet on toteutettu Sato-Asumisoikeus Oy:lle, ja Sato-Kotiportaati Oy:lle, joiden erityisluonne on selvitetty aiemmin

* muut mahdolliset keskinäiset sisäiset katteet on eliminoitu.

Vähemmistöosuus on esitetty tuloslaskelmassa ja taseessa omana eränään. Taseen 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. Projektit on tuloutettu, kun ne on luovutettu asiakkaalle.

POISTOT

Poistolaskenta on toteutettu siten, että kaiken muun kuluvaan 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 4 vuotta, atk-laitteet ja -ohjelmat 3 vuotta, konttorikoneet 5 vuotta, konttorikalusteet 10 vuotta, asuinrakennukset 67 vuotta, rakennusten koneet ja laitteet 20 vuotta, väestönsuojat 40 vuotta, muut rakennukset ja peruseräparannukset 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 ra-

kennusten 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 10 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 realisoitumista ei pidetä todennäköisenä tilinpäätöshetkeä seuraavan kolmen vuoden aikana. Tämä johtuu siitä, että lykätty verovelka muodostuu poistoerosta ja asuintalovaruksista, 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	
	1998	1997	1998	1997
LIIVEVAIHTO				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	533.897	440.214	7.842	7.105
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	14.226	13.347	35.839	7.164
Osakemyynti	289.214	195.515	735	1.468
Rakennuttamispalkkio	116.684	86.902		
Konsultointipalkkio	2.422	2.227		
Muut rakennuttamistuotot	44.890	39.899		
Muut tuotot	13.171	24.807	13.088	11.765
	1.014.504	802.911	57.504	27.502
HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat	51.144	44.643	23.786	9.386
Eläkekulut	10.612	8.321	4.890	1.777
Muut henkilösivukulut	7.005	6.834	3.997	1.432
	68.761	59.798	32.673	12.595
Luontoisedut	3.238	3.238	1.377	577
	71.999	63.036	34.050	13.172
POISTOT				
Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet	35	751		
Liikearvo	596	596	596	596
Konsernin liikearvo	2.882	4.366		
Muut pitkävaikutteiset menot	1.048	721	540	269
Aineelliset hyödykkeet				
Rakennukset ja rakennelmat	48.744	39.781	69	132
Koneet ja kalusto	8.132	7.777	1.505	775
Muut aineelliset hyödykkeet	735	434	92	184
Arvonlennuspoistot*	2.307	14.864	6.400	4.080
	64.479	69.290	9.202	6.036

Konsernin arvonalennuspoistot osakkeista 9,5 miljoonaa markkaa ja rakennuksista 5,3 miljoonaa markkaa (1997).
Arvonlennuspoistot osakkeista 2,3 miljoonaa markkaa (1998).

KONSERNIN SISÄISET RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT		
Konserniyhtiöiltä saadut rahoitustuotot		
Osinkotuotot		6.586
Korkotuotot lyhytaikaisista sijoituksista, tytäryhtiöiltä		714
		10.588
		17.174
Konserniyhtiöille suoritetut rahoituskulut		
Korkokulut, tytäryhtiöille		7.551
		4.735

1998

1997

1998

1997

(1.000 MK)

				SATUNNAISET TUOTOT JA KULUT	
				Satunnaiset tuotot	
				Fuusiovoitto	
				Konserniavustus	
		44.100	2.384 30.396		
		44.100	32.780		
				Satunnaiset kulut	
				Fuusiotappio	
		81			
		81			
				RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT	
				Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	
				Osinkotuotot	
				Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista	
				Muut rahoitustuotot	
				Korkokulut	
				Muut rahoituskulut	
479	540	9.149	992		
2.603	286	11.192	6.756		
3.218	3.499	18	49		
1.370	1.343	-16.734	-13.118		
-104.065	-91.919	-464	-2.881		
-1.247	-5.305				
-97.642	-91.556	3.161	-8.202		
				PITKÄAIKAIISIIN SIOITUKSIIN KUULUVAT OSAKKEET JA LAINASAAMISET	
				Konserniyritysten osakkeet	
				Osakkuusyritysten osakkeet	
		442.155	449.461		
		2.484	2.506		
				Arvostuserät	
				Valt. yhtenäislainojen pääomit. korot	
				Valtion yhtenäislainojen pääomitetut korot on siirrettyarvostuseristä siirtyviin eriin, koska vuoden 1999 alustasiirrytään uuteen kirjanpitolakiin, josta arvostuserät ovat poistuneet.	
				SAAMISET JA VELAT / KONSERNIYRITYKSET	
				Myyntisaamiset	
				Lainasaamiset	
				Siirtosaamiset	
		3.751	4.433		
		243.714	111.757		
		46.949	36.328		
		294.414	152.518		
				Ostovelat	
				Siirtovelat	
				Muut korolliset velat	
		600	2.731		
		4.040	1.446		
		260.866	172.259		
		265.506	176.436		
				VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT VIIDEN VUODEN TAI SITÄ PITEMMÄN AJAN KULUTTUA	
				Rahalaitoslainat	
				Eläkelainat	
2.181.442	1.873.430	2.276	5.573		
6.946	11.468	3.995	7.481		
2.188.388	1.884.898	6.271	13.054		

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

(1.000 MK)	SATO-KONSERNI		SATO-YHTYMÄ OYJ	
	1998	1997	1998	1997
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Hankintameno 1.1.	38.437	26.069		
Lisäykset	5.863	14.840		
Vähennykset	<u>-3.641</u>	<u>-1.721</u>		
Hankintameno 31.12.	40.659	39.188		
Poistot	-35	-751		
Kirjanpitoarvo 31.12.	40.624	38.437		
LIIKEARVO				
Liikearvo 1.1.	3.139	3.735	3.139	3.735
Lisäykset	481			
Liikearvo 31.12.	3.620	3.735	3.139	3.735
Poistot	-596	-596	-595	-596
Kirjanpitoarvo 31.12.	3.024	3.139	2.544	3.139
KONSERNIN LIIKEARVO				
Konsernin liikearvo 1.1.	7.329	9.244		
Lisäykset	189	2.451		
Konsernin liikearvo 31.12.	7.518	11.695		
Poistot	-2.881	-4.366		
Kirjanpitoarvo 31.12.	4.637	7.329		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	7.765	6.975	644	632
Lisäykset	2.524	5.418	1.361	281
Vähennykset	<u>-1.224</u>	<u>-3.907</u>	<u>-216</u>	
Hankintameno 31.12.	9.065	8.486	1.789	913
Poistot	-1.017	-721	-540	-269
Kirjanpitoarvo 31.12.	8.048	7.765	1.249	644

AINEELLISET HYÖDYKKEET

1998	1997	1998	1997	(1.000 MK)
				MAA- JA VESIALUEET
222.703	157.694	20.839	14.166	Hankintameno 1.1.
21.188	65.246	104	6.673	Lisäykset
-1.986	-237	-20.789		Vähennykset
241.905	222.703	154	20.839	Hankintameno 31.12.
241.905	222.703	154	20.839	Kirjanpitoarvo 31.12.
				RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT
2.490.549	2.036.940	5.117	46	Hankintameno 1.1.
323.433	541.322		6.203	Lisäykset
-16.913	-42.632	-4.138	-1000	Vähennykset
2.797.069	2.535.630	979	5.249	Hankintameno 31.12.
-48.743	-45.081	-69	-132	Poistot
2.748.326	2.490.549	910	5.117	Kirjanpitoarvo 31.12.
				KONEET JA KALUSTO
55.364	43.419	2.537	2.098	Hankintameno 1.1.
17.415	23.970	3.834	1.514	Lisäykset
-650	-4.248	-56	-300	Vähennykset
72.129	63.141	6.315	3.312	Hankintameno 31.12.
-8.133	-7.777	-1.505	-775	Poistot
63.996	55.364	4.810	2.537	Kirjanpitoarvo 31.12.
				MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET
1.085	2.340	450	680	Hankintameno 1.1.
544	460		89	Lisäykset
-144	-1.281		-135	Vähennykset
1.495	1.519	450	634	Hankintameno 31.12.
-766	-434	-92	-184	Poistot
729	1.085	358	450	Kirjanpitoarvo 31.12.
				ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET RAKENNUKSET
93.538	83.508			Hankintameno 1.1.
150.938	81.633			Lisäykset
-171.385	-71.603			Vähennykset
73.091	93.538			Kirjanpitoarvo 31.12.
				VEROTUSARVOT
241.905	222.703	153	20.839	Maa-alueet
2.748.325	2.490.549	910	5.117	Rakennukset
302.780	298.484	468.108	476.777	Osakkeet ja osuudet
3.293.010	3.011.736	469.171	502.733	

Mikäli verotusarvoa ei ole ollut käytettävissä, on esitetty kirjanpitoarvo.

ANNETUT PANTIT JA VASTUUSITOUMUKSET

	(1.000 MK)	SATO-KONSERNI		SATO-YHTYMÄ OYJ	
		1998	1997	1998	1997
Omasta velasta					
Pantatut osakkeet		384.233	397.038	32.774	36.460
Yrityskiinnitykset		16.600	19.600		3.000
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin		4.013.432	3.044.116	38.900	51.660
Konserniyhtiönvelasta					
Pantit				6.140	13.319
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin					5.275
Takaukset				70.177	46.437
Muiden puolesta					
Takaukset		85	85		
Muut omat vastuut					
Takaisinostovastuut		114.775	99.351		
Yhteensä					
Pantit		384.233	397.038	38.914	49.779
Yrityskiinnitykset		16.600	19.600		3.000
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin		4.013.432	3.044.116	38.900	51.660
Takaukset		85	85	70.177	46.437
Takaisinostovastuut		114.775	99.351		
		4.529.125	3.560.110	147.991	150.876

Takauksiin ei sisälly RS-takaustilimittettä, joita on yhteensä käytetty 36.612.944 markkaa.

MUUT VASTUUT

VASTUUT ASUMISOIKEUS-ASUNNOISTA

Asumisoikeusasunnot rahoitetaan siten, että asukas sijoittaa 15 % asunnon hankinta-arvosta, loput katetaan valtion yhtenäislainalla. Yhtenäislainojen yhteisumma on 1.402.889.000 markkaa. Yhtenäislainan vakuutena on kiinteistökiinnitys ao. kohteeseen. Kiinnitysten määrä 1.716.237.844 markkaa ei ole mukana ylläolevissa vakuuksien määrässä. Indeksillä korjattu asumisoikeusmaksujen takaisinmaksuvastuu 31.12.1998 oli 240.279.000 markkaa.

VASTUUT OSAOMISTUS-ASUNNOISTA

Sato Vuokra-asunnot -konserniin kuuluvan Sato-Kotiportaati Oy:n ja Sato-Taso Oy:n osaomistusjärjestelmään kuuluvien asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden lainojen yhteismäärä on 880.869.000 markkaa. Korkotukilainan vakuutena on kiinteis-

tökiinnitykset 979.339.457 markkaa, jotka on tilinpäätöksessä mukana riivillä kiinteistökiinnitykset omasta velasta. Lunastusvastuu osaomistajien omistussuuden osalta 31.12.1998 oli 114.775.000 markkaa.

1998

1997

1998

1997

(1.000 MK)

OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSET

21.979	12.600	21.797	12.600	Sidottu oma pääoma Osakepääoma 1.1. Osakepääoman korotus Osakepääoma 31.12. Vararahasto 1.1. Lisäys 31.12. Vararahasto 31.12. Arvonkorotusrahasto 1.1. Arvonkorotusrahasto 31.12.
	9.379		9.379	
21.979	21.979	21.979	21.979	
263.887	134.457	263.887	134.457	
	129.430		129.430	
263.887	263.887	263.887	263.887	
905	914			
905	905			
286.771	286.771	285.866	285.866	Sidottu oma pääoma 31.12.
80.060	88.258	27.091	17.903	Vapaa oma pääoma Vapaa oma pääoma 1.1. Osingonjako Tilikauden tulos
-9.320	-3.780	-9.326	-3.780	
113.183	-4.418	25.346	12.968	
	236			
183.983	80.060	43.111	27.091	Vapaa oma pääoma 31.12.

KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT

	Konsernin omistusosuus/ äänivalta	Konsernin osuus omasta pääomasta	Emoyhtiön omistus- osuus	Nimellis- arvo		Kirjanpitoarvo Emo- yhtiö	Muu konserni- yhtiö	Viimeksi laaditun tilinpäät. tulos
	%	tmk	%	mk/kpl	kpl	tmk	tmk	tmk
KONSERNIYHTIÖT								
Itä-Suomen Sato Oy	78,5	275	78,5	500,00	490	252		1.247
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	2.581	96,4	50,00	127.240	2.802		-5.368
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	26	78,4	100,00	707	128		3
Hämeenlinnan Sato Oy	98,1	75	98,1	100,00	1.079	109		-1
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		293
Sato Vuokra-asunnot Oy	100,0	15	100,0	100,00	150	15		442
Salpa-Rakennuttajat Oy	99,0	42.565	99,0	25,00	1.184.911	42.709		16.391
Vatro Oy	98,9	16.698	87,4	1.500,00	7.118	48.083	3.166	74.579
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	20.000	100,0	100,00	200.000	20.000		55
Outakessa Oy	100,0	36	100,0	100,00	400	534		3
Arkkit.tsto Heikki Tallgren Oy	90,0	310	90,0	5.000,00	36	626		45
Varviraide K Oy	100,0	4.225	100,0	1.000,00	1.000	4.225		
Sato Oy Satakunta	57,3	1.232	57,3	4.585,00	79	1.001		368
Sato-Taso Oy	67,7	7.866	67,6	100,00	9.472	8.533		5.185
Satopos 116 Oy	100,0	7.645	100,0	100,00	76.448	7.767		-143
Satopos 105 Oy	100,0	737	100,0	100,00	7.370	749		-18
Satopos 114 Oy	100,0	9.999	100,0	100,00	99.987	10.159		-111
Satopos 115 Oy	100,0	805	100,0	100,00	8.047	818		-18
Satopos 107 Oy	100,0	35.562	100,0	100,00	355.618	36.131		-587
Satopos 108 Oy	100,0	11.167	100,0	100,00	111.672	11.346		-74
Satopos 106 Oy	100,0	12.156	100,0	100,00	121.563	12.351		-70
Satopos 109 Oy	100,0	18.228	100,0	100,00	182.276	18.519		-529
Satopos 112 Oy	100,0	15.173	100,0	100,00	151.727	15.415		-45
Satopos 113 Oy	100,0	6.307	100,0	100,00	63.068	6.408		-55
Satopos 111 Oy	100,0	8.802	100,0	100,00	88.022	8.943		-630
Satopos 110 Oy	100,0	13.929	100,0	100,00	139.294	14.151		-77
Puirontalo 3 Oy	100,0	815	100,0	100,00	8.145	828		-4
Puirontalo 4 Oy	100,0	2.091	100,0	100,00	20.912	2.125		-48
Puirontalo 5 Oy	100,0	25.735	100,0	100,00	257.353	26.147		
Puirontalo 7 Oy	100,0	910	100,0	100,00	9.102	925		-14
Puirontalo 8 Oy	100,0	45.829	100,0	100,00	458.286	46.562		
Puirontalo 13 Oy	100,0	6.844	100,0	100,00	68.440	6.954		-115
Puirontalo 15 Oy	100,0	8.312	100,0	100,00	83.123	8.444		-123
Puirontalo 16 Oy	100,0	3.176	100,0	100,00	31.756	3.226		3
Puirontalo 18 Oy	100,0	689	100,0	100,00	6.894	700		-20
Puirontalo 21 Oy	100,0	7.161	100,0	100,00	71.607	7.275		-103
Puirontalo 25 Oy	100,0	3.498	100,0	100,00	34.980	3.554		-49
Puirontalo 26 Oy	100,0	2.393	100,0	100,00	23.925	2.431		-201
Puirontalo 27 Oy	100,0	3.541	100,0	100,00	35.412	3.598		-24
Puirontalo 30 Oy	100,0	16.677	100,0	100,00	166.769	16.944		-477
Puirontalo 31 Oy	100,0	5.086	100,0	100,00	50.863	5.168		-81
Oulun Laanila I As Oy	100,0	50	100,0	5,00	10.000	51		
Oulun Laanila II As Oy	100,0	50	100,0	5,00	10.000	51		
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	50	100,0	5,00	10.000	51		
Oulun Laanila V As Oy	100,0	50	100,0	5,00	10.000	51		
Sato Kiinteistöt Oy	100,0	50	100,0	100,00	500	50		
Turun Tasopalvelut Oy	100,0	102	51,0	5,00	20.400	102	98	235
Metsäsaimaankatu 9 K Oy	98,3	-61	98,3	200,00	295	2.101		
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	1.000,00	20	136	1.765	

	Konsernin omistusosuus/ äänivalta	Konsernin osuus omasta pääomasta	Emoyhtiön omistus- osuus	Nimellis- arvo mk/kpl		Kirjanpitoarvo Emo- yhtiö	Muu konserni- yhtiö	Viimeksi laaditun tilinpäät. tulos tmk
	%	tmk	%		kpl	tmk	tmk	
Uudenmaanlinna Oy	85,0	1.831	8,5	2.000,00	4	1.727	2.820	
Hertig Johansväg 3 F Ab	100,0	805	24,2	38,00	242	1.821	5.698	
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	198		2
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	100,0	28	100,0	1.000,00	30	28		
Kuurak Oy	100,0	15	100,0	100,00	150	15		
Kastevuoren palvelutalo K Oy	100,0	26.314	7,8	2.020,00	434	1.996	23.485	
Muuramen Riihimajat K Oy	88,9	1.788	88,9	300,00	8.890	1.788		66
Muuramen Riihirinne K Oy	100,0	2.650	100,0	300,00	10.000	2.650		-34
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	
						442.155		
MUUT KÄYTTÖOMAISUUSARVOPAPERIT								
OSAKKUUSRYTYKSET								
Sato-Asumisoikeus Oy	100,0	120	49,0	100,00	74	123	128	-1
Leppävuiran Liikekulma			41,9		6.290	1.961		
Kiuruveden Toritalo			21,8		849	400		
						2.484		
MUUT YHTIÖT JA YHTEISÖT								
Konsultitalo 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		
Humalniementie 3-5 As Oy, huon. 176					52	544		
Vuokatin Susiportti As Oy, A2 os. 927-1841					915	163		
Konneveden Liikekeskus K Oy						297		
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		
Auringonsäde As Oy	9,3		9,3		1.542	448		
Pyörönkaari As Oy	4,0		4,0		5.597	305		
Muut yhtiöt						1.014		
						23.469		
Käyttöomaisuusarvopaperit yhteensä 31.12.1998						468.108		

KONSOLIDOIDUT VAIHTO-OMAIUUSYHTIÖT

	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
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	1.872
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
Länsi-Hämeen Sato Oy	100	15	100	100	150	15
Itä-Hämeen Sato Oy	100	15	100	100	150	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

Yhteensä 31.12.1998

42.161

ALAKONSERNIT

	Osuus	Osakkeet	Nimellisarvo	Konsernin
	%	kpl	mk/kpl	kp-arvo tmk
Salpa-Rakennuttajat Oy				
Tytäryhtiöt:				
Pääkaupunkiseudun Isännöitsijät Oy	100	15	1.000	15
Uudenmaan Sato Oy	100	150	100	30
Riihimäen Sato Oy	83,3	250	100	456
Helsingin Sato Oy	100	150	100	16
Kymenlaakson Asumis Oy	100	150	100	15
Kainuun Sato Oy	97,7	1.729	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 22 kpl				
Sato-Rakennuttajat Oy				
Tytäryhtiöt:				
Privaatit Vanhuspalvelut Oy	60	60	1.000	61
Itä-Suomen Sato Oy				
Vaihto-omaisuuteen kuuluvia Asunto- ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 6 kpl				
Tampereen Tasa Oy				
Tytäryhtiöt:				
Ruskon Pienteollisuuskeskus Oy	54,8	6.186	150	4.400
Vaihto-omaisuuteen kuuluvia Asunto- ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 1 kpl				
Sato Oy Satakunta				
Tytäryhtiöt:				
Satakunnan Satokodit Oy	100	150	100	15
Sato Vuokra-asunnot Oy				
Tytäryhtiöt:				
Sato-Kotiportaati Oy	100	150	15	15
Asunto- ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 21 kpl				
Vatro Oy				
Tytäryhtiöt:				
Vatrotalot Oy	100	20.000	1	20
Salpa-Asunnot Oy	51	1.500	5	8
Asunto- ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 84 kpl				
Satopos Oy:t, 9 kappaletta				
Tytäryhtiöt:				
Asunto ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 49 kpl				
Puirontalo Oy:t, 11 kappaletta				
Tytäryhtiöt:				
Asunto ja Kiinteistö Oy:tä konsolidoitu 32 kpl				

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä maaliskuun
19. päivänä 1999



Jukka Salminen



Mauri Jaakonaho



Ole Johansson



Petri Olkinuora



Jukka Peltola



Martti Porkka



Risto Sirkkänen



Jouko Tuunainen



Matti Sarnela
toimitusjohtaja

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

Helsingissä maaliskuun
23. päivänä 1999

KPMG WIDERI OY AB



Pentti Savolainen, KHT

SATO-YHTYMÄ OYJ:N OSAKKEENOMISTAJILLE

Olemme tarkastaneet Sato-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 1998. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on sel-

vitetty hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsinki, 23. maaliskuuta 1999

KPMG WIDERI OY AB


Pentti Savolainen, KHT

KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS 1994-1998

	1994	1995	1996	1997	1998
TULOSLASKELMA					
Liikevaihto Mmk	634,5	623,2	556,9	802,9	1 014,5
Liikevoitto Mmk	73,4	99,1	108,9	143,2	195,3
Liikevoitto, % liikevaihdosta	11,6	15,9	19,6	17,8	19,3
Tulos ennen satunnaisia eriä Mmk	2,2	22,7	31,1	51,7	97,7
Tulos ennen sat. eriä, % liikevaihdosta	0,3	3,6	5,6	6,4	9,6
Tulos ennen tilinpäätös-siirtoja ja veroja Mmk	-16,4	23,3	19,4	51,7	97,7
Tulos ennen tilinpäätös-siirtoja ja veroja, % liikevaihdosta	-2,6	3,7	3,5	6,4	9,6
TASE					
Taseen loppusumma Mmk	2.258,3	2.435,8	3.126,3	3.785,6	4.147,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen Mmk	212,0	297,3	684,5	582,2	333,4
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen, % liikevaihdosta	33,4	47,7	122,9	72,5	32,9
HENKILÖKUNTA					
Henkilökunnan määrä	255	264	262	299	299
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	0,8	5,4	4,3	5,0	8,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4,5	5,3	4,6	4,8	5,8
Omavaraisuusaste -%	10,3	17,4	21,0	23,0	22,2
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos/osake mk	0,09	13,66	17,63	22,18	30,95
Oma pääoma/osake mk	107,44	257,07	294,61	345,75	364,22
Osinko/osake mk	2,50	2,50	3,00	4,72	6,00
Osinko/tulos %	2.698,1	18,3	17,0	21,3	19,4

Veroina laskettu: yhteisön tuloveroprosentti x tulos ennen satunnaisia eriä, varausten muutosta ja veroja.

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto (ROE) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} - \text{tilikauden verot}}{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset} - \text{vähemmistöosuus (keskiarvo)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto (ROI) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} + \text{rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat (keskiarvo)}} \times 100$
Omavaraisuusaste %	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset} + \text{vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$
Tulos / osake (EPS) %	=	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} +/- \text{vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta} - \text{tilikauden verot}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin tilikauden aikana}}$
Oma pääoma / osake	=	$\frac{\text{Oma pääoma} + \text{kertynyt poistoero} + \text{vapaaehtoiset varaukset}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osinko / osake	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osinko / tulos %	=	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä} +/- \text{vähemmistöosuus} - \text{tilikauden verot}} \times 100$