

2000



SISÄLTÖ

60 VUOTTA SUOMALAISIA KOTEJA. SATO.....	6
TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE	8
KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS 1996–2000	9
TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	10
KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN	12
RAKENNUTTAMINEN	16
HALLINTO.....	20
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2000.....	22
TULOSLASKELMA.....	27
TÄSE	28
RAHOITUSLASKELMA.....	29
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2000 LAADINTAPERIAATTEET.....	30
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	32
TÄSEEN LIITETIEDOT	34
TILINTARKASTUSKERTOMUS.....	46
ORGANISAATIO	48



HALLINRANTA, OULU

60 VUOTTA SUOMALAISIA KOTEJA. SATO

VUOSI 2000 OLI MERKITTÄVÄ SATON HISTORIASSA. VUONNA 1940

PERUSTETTU SOSIAALINEN ASUNTOTUOTANTO OY, NYKYISIN SATO-YHTYMÄ OYJ,

VIETTI 60-VUOTISJUHLAVUOTTAAN.



Saton historiassa näkyy suomalaisen yhteiskunnan kehitys. Ensimmäisen Sato-kohteen rakentaminen Helsingin Käpylään ajoittui sodan jälkeiseen aikaan yleisesti esitetyn vetoomuksen luontoisesta ajatuksesta, että sodan aiheuttamat menetykset on pyrittävä korvaamaan tarmokkaalla rakennustyöllä. Yhtiöjärjestykseen toiminnan ydin on kirjattu ”Yhtiön tarkoituksena on yhteistoiminnassa valtion ja kuntien viranomaisien kanssa harjoittaa sosiaalista asuntotuotantoa vähävaraisten ja eritoten suuriperheisten asunnontarvitsijain asunnontarpeen tyydyttämiseksi.” Toiminnan perusajatus on säilynyt samana läpi Saton historian.

60-vuotisen toiminnan kunniaksi tehtiin Saton historiikki, joka julkistettiin syksyllä 2000. Samoin syksyllä sai ensiesityksensä vuosikymmenien aikaansaannoksista kertova video.

Vuoden kuluessa mittavaa uraa juhlistettiin eri tavoin. Saton pitkäaikaiset asukkaat juhlivat 60-vuotiasta yritystä mm. Helsingissä ja Tampereella.

Kuuden vuosikymmenen aikana Sato on rakennuttanut yli 210 000 asuntoa. Tuotantoon kuuluu vuokra-, asumisoikeus-, osaomistus- ja omistusasuntoja. Konsernin omistuksessa on reilut 25 000 asuntoa ja kiinteistönpidon piirissä yli 30 000 asuntoa.



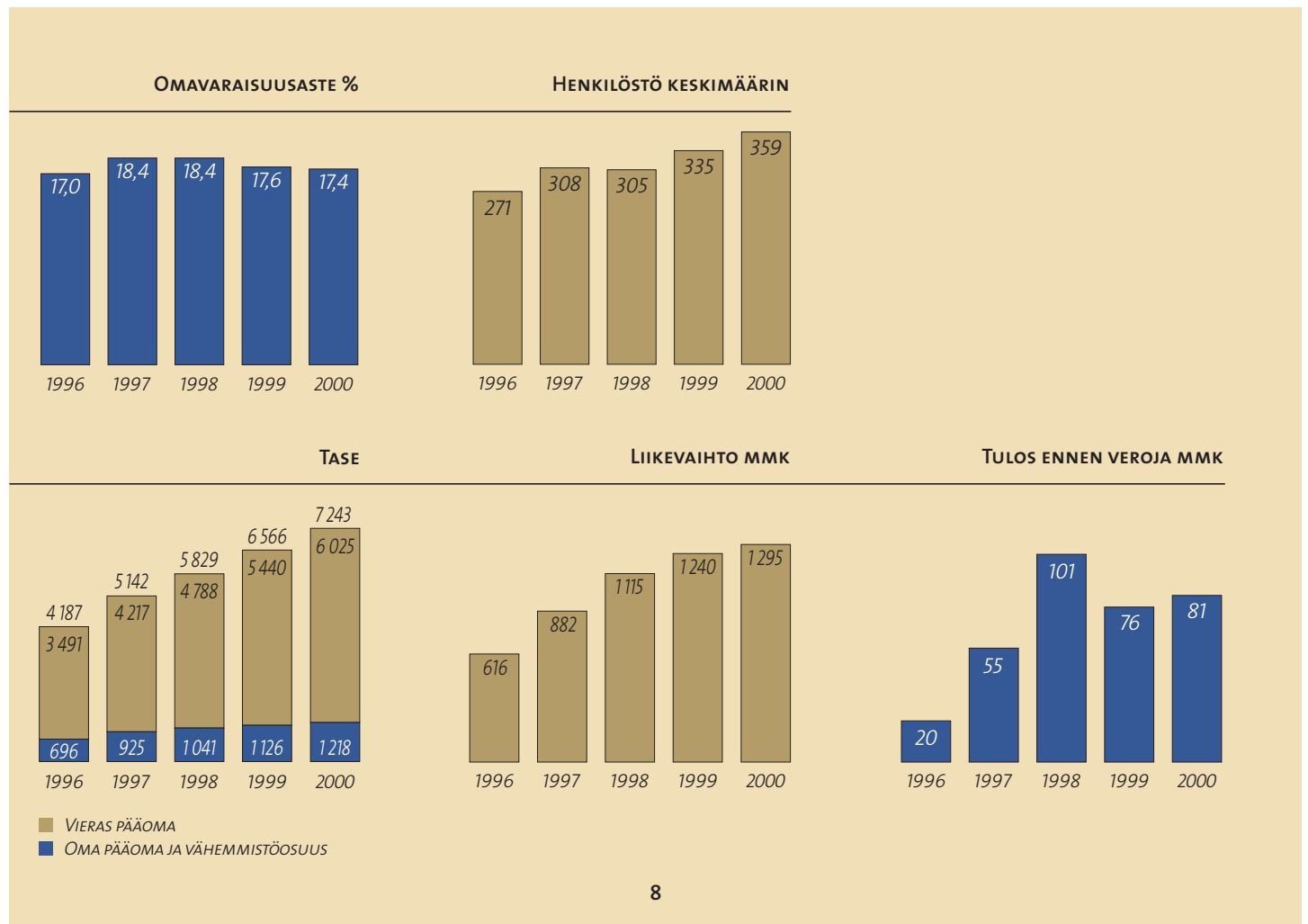
TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

YHTIÖKOKOUS

SATO-YHTYMÄ OYJ:N YHTIÖKOKOUS PIDETÄÄN 20.4.2001 KLO 9.00 YHTIÖN TOIMITALOSSA,
OSOITTEESSA MALMINKAARI 5, 00700 HELSINKI.

OSINGONJAKO

SATO-YHTYMÄ OYJ:N HALLITUS EHDOTTAÄ, ETTÄ OSINKONA JAETAAN 18 MARKKAA OSAKKEELTA,
YHTEENSÄ 39 541 428 MARKKAA.



KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS 1996–2000

	1996	1997	1998	1999	2000
TULOSLASKELMA					
Liikevaihto Mmk	615,7	881,8	1 114,9	1 239,5	1 294,9
Liikevoitto Mmk	141,9	187,4	256,6	255,7	280,6
Liikevoitto % liikevaihdosta	23,0	21,3	23,0	20,6	21,7
Tulos ennen satunnaisia eriä Mmk	20,4	54,6	101,1	74,5	81,4
Tulos ennen satunnaisia eriä % liikevaihdosta	3,3	6,2	9,1	6,0	6,3
Tulos ennen veroja Mmk	20,4	54,6	101,1	75,7	81,4
Tulos ennen veroja % liikevaihdosta	3,3	6,2	9,1	6,1	6,3
TASE					
Taseen loppusumma Mmk	4 187,2	5 142,3	5 829,5	6 566,6	7 242,6
Oma pääoma ja vähemmistöosuus	696,5	925,4	1 041,4	1 126,2	1 217,8
Vieras pääoma	3 490,7	4 216,9	4 785,6	5 434,9	6 020,4
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen Mmk	963,9	881,5	640,0	654,5	673,3
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen % liikevaihdosta	156,6	100,0	57,4	52,8	52,0
HENKILÖKUNTA					
Henkilökunta keskimäärin	271	308	305	335	359
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *	3,3	3,8	6,8	4,1	4,9
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *	4,1	4,6	5,4	4,8	4,7
Omavaraisuusaste *	17,0	18,4	18,4	17,6	17,4
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä 31.12.	1 864 274	2 196 946	2 196 946	2 196 746	2 196 746
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	1 260 758	1 975 468	2 196 946	2 196 746	2 196 746
Tulos/osake mk	14,58	26,73	29,20	20,11	25,65
Oma pääoma/osake mk *	324,17	379,15	426,23	460,48	502,03
Osinko/osake mk **	3,00	4,72	6,00	7,00	18,00
Osinko/tulos % **	20,5	17,7	20,5	34,8	70,2

*) Tunnuslukuja laskettaessa on omaan pääomaan sisällytetty asumisoikeusrahasto Mmk

***) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2000

145 188 232 276 326

TUNNUSLUKUJEN LASKENTAKAAVAT

Oman pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä - verot}}{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Sijoitetun pääoman tuotto prosentteina	$\frac{\text{Voitto tai tappio ennen satunnaisia eriä + korkokulut ja muut rahoituskulut}}{\text{Taseen loppusumma - korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$
Omavaraisuusaste prosentteina	$\frac{\text{Oma pääoma + vähemmistöosuus}}{\text{Taseen loppusumma - saadut ennakot}} \times 100$
Tulos/osake mk	$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Oma pääoma/osake mk	$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osinko/osake mk	$\frac{\text{Tilikaudelta jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$
Osinko tuloksesta prosentteina	$\frac{\text{Osakekohtainen osinko}}{\text{Osakekohtainen tulos}} \times 100$

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

SATON 60-VUOTISJUHLAVUOSI OLI TOIMINTAEDELLYTYKSILTÄÄN HYVÄ TALOUDELLISEN KORKEASUHDATEEN MYÖTÄ. ALKUVUONNA VALMISTUI VALTIONEUVOSTON ASUNTOPOLIITTINEN STRATEGIA. TOIMINNAN KANNALTA MERKITTÄVÄÄ OLII KUNTIEN JA VALTION YHTEISTYÖ MM. TONTTIKYSYMYKSISSÄ JA ASUNTOASIOIDEN KOORDINOINNISSA YLI KUNTARAJOJEN.



MATTI SARNELA

Vuosi 2000 oli Saton juhluvuosi. Yhtiö juhlin monin tavoin 60-vuotista toimintaa. Julkinen sana, juhlavieraat eri tilaisuuksissa, henkilökunta, asiakkaat ja yhteistyökumppanit laajalla rintamalla kukin erikseen toivat arvokkaan panoksensa koko juhluvuoden onnistumiselle. Kaikesta kannustuksesta, onnittelusta ja muista huomioisoinnista vuoden aikana haluan vielä keran lausua sekä omat että yhtiön kiitokset.

Valtioneuvoston asuntopoliittinen strategia valmistui alkuvuonna 2000. Toimenpide-ehdotukset eivät lyhyellä tähtämellä tuo helpotusta akuutteihin ruuhka-Suomen asuntotuotanto-ongelmiin. Toimintamme kannalta kuitenkin merkittävä asia on kaavailtu ja osin käynnistynytkin kuntien ja valtion yhteistyö mm. tonttikysymyksissä ja asuntoasioiden koordinoinnissa yli kuntarajojen. Sato on osallistunut useisiin työryhmiin ja neuvotteluihin, joissa tämän strategiatyön pohjalta ollaan luomassa tulevaisuuden asuntopoliitikkaa.

Muuttoliike on edelleenkin jatkunut varsinkin pääkaupunkiseudulle. Asuntotuotanto on jatkunut vilkkaana, mutta tuotannon rakenne ei vastaa riittävästi elinkeinorakennetta. Matala- ja keski-

tuloisten asunnontarpeeseen ei ole pystytty vastaamaan. Tulorajat vuokra-asuntoon hyväksyttävälle ovat tätä kirjoitettaessa edelleen kymmenen vuoden takaisella tasolla. Korkotuen ehtoja kiristetään vuoden 2002 alusta ja ns. omistusarvan palauttamisesta lainavalikoimaan on toiveita vasta tulevien lisäbudjettien yhteydessä. Tällä hetkellä kaivattaisiin kipeästi valtion tukemaan tuotantoon pikemminkin kannustimia kuin rajoituksia, joita viimeaikaiseen asuntolainsäädäntöön on riittävästi sisällytynytkin.

Konsernin asuntotuotanto mukaan lukien peruskorjaus säilyi edellisen vuoden tasolla ja oli noin 3 500 asuntoa. Yhtiön toimintaedellytykset säilyivät hyvinä taloudellisen korkeasuhdanteen myötä. Asuntokysyntä näyttää keskittyvän pääkaupunkiseudulle samalla, kun muilla ns. kasvukeskusalueilla kysyntä ja tarjonta ovat jo saavuttaneet tasapainon.

Sato-konsernin peruslähtökohta on olla kaikille asiakkailleen hyvän ja turvallisen asumisen tuottaja riippumatta siitä, minkä asumismuodon kukin on valinnut. Sato haluaa olla luotettava yhteistyökumppani ja arvostettu ja turvallinen työnantaja. Satossa käynnistettiin vuoden 2000

alussa koko henkilökunnan voimin arvo prosessi, jonka tulokset yhtiön ja koko henkilöstön toimintaa ohjaavina, täsmällisesti määriteltyinä arvoina voidaan ottaa käyttöön kuluvan vuoden loppuun mennessä. Vuoden lopulla käynnistettiin laaja strategiatyö, joka kartoittaa yhtiön tulevaisuutta ja toimintaa aina vuoteen 2006 saakka.

Vuosina 1999 ja 2000 suoritettavat uudelleenorganisoinnit ja eri toimintojen tehtävien selkeyttämiset ovat tehostaneet konsernin toimintaa ja luoneet resurssia toiminnan kehittämiseksi ja entistä tuloksellisemmalle toiminnalle.

Vuoden 2000 lopulla yhtiön hallitus teki investointipäätöksen, jonka mukaan yhtiölle rakennetaan uusi pääkonttori erinomaiselle paikalle Helsingin Käpylään pääradan ja Tuusulantien varteen. Uuteen toimitaloon sijoittuvat kaikki toiminnot saman katon alle, mikä osaltaan tehostaa yhteistoimintaa ja sisäistä tiedonkulkua. Asuntopalvelu luonnollisesti säilyy Helsingin keskustassa entisissä tiloissaan. Toimitalon arvioidaan valmistuvan syyskuussa 2002.

Yhteistoiminta valtion ja kuntien viranomaisien kanssa on ollut hyvää, joustavaa ja avointa, mistä lausun erityiset kiitokset kaikille osapuo-

lille. Sato osallistui suuren yleisömenestyksen saavuttaneille Tuusulan asuntomessuille. Kaikki tarjolla olleet Sato-asunnot myytiin ennen messujen päättymistä.

Kiitän Saton henkilökuntaa, asukkaita ja yhteistyökumppaneita yhtiön hyväksi tehdystä mittavasta työstä. Menestyvänä yrityksenä ja merkittävänä asuntotuotannon osajana voimme tarjota omistajillemme, asiakkaillemme ja henkilöstöllemme vastineen sitoutumiselleen.

*MATTI SARNELA
TOIMITUSJOHTAJA*



AAPRAMINTIE, VANTAA

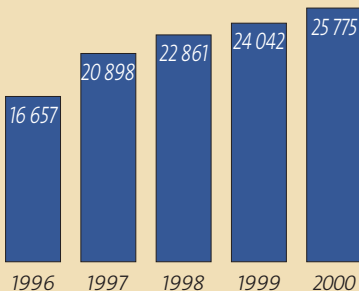
KIINTEISTÖSJOITTAMINEN

UUDISTUOTANTOINVESTOINNIT KESKITETTIIN SUURIMPIIN KASVUKESKUKSIIN. ASUNTOKYSYNTÄ JATKUI KOKO TOIMINTAVUODEN HYVÄNÄ KAIKISSA TUOTERYHMISSÄ JA OLII VILKKAINTA PÄÄKAUPUNKISEUDULLA. ASUKASYHTEISTYÖN VUOSITEEMAN ”ASUMISVIIHTYVYYS” PUITTEISSA ASUKKAILLE JÄRJESTETTIIN USEITA TEEMAAN LIITTYVIÄ TILAISUUKSIA KUTEN OPASTETTIIN PIHOJEN KUNNOSTUKSESSA JA KOULUTETTIIN TALOKOHTAISIA VIHHERPEUKALOITA.



TUULA ENTELÄ, KIINTEISTÖSJOITTAMINEN

ASUNTOKANNAN KEHITYS



TOIMINTA-AJATUS

Kiinteistösijoitustoiminnon perustehtävänä on edistää asiakkaitensa hyvän asumisen toteutumista ja tarjota asunnontarvitsijalle asuinympäristöineen turvallinen ja viihtyisä koti.

Valtakunnallisesti tuotetut perinteiselle omistusasumiselle vaihtoehtoiset asumispalvelut ovat laadukkaita ja kokonaisedullisia. Asuntojen korkea käyttöaste, pitkäaikaiset asiakassuhteet, kiinteistöjen elinkaariohjaus ja tasainen vuokrakemitys varmistavat vakaan taloudellisen perustan toiminnalle.

Kiinteistösijoitustoiminto vastaa konsernin asuntoinvestoinneista ja asunto-omaisuuden hallinnasta kokonaisvaltaisesti. Toiminnon vastuulla on myös konsernin omistuksessa oleva toimitila-omaisuus. Lisäksi kiinteistösijoitustoiminto myy kiinteistönpitopalveluja ulkopuolisille kiinteistöjen omistajille.

Konsernin kiinteistösijoitustoiminnan toimipaikat sijaitsevat 11 paikkakunnalla: Helsinki, Joensuu, Jyväskylä, Kuopio, Lappeenranta, Nurmijärvi, Oulu, Pori, Rovaniemi, Tampere ja Turku. Asunto-omaisuutta konsernilla on 112 kunnan alueella.

Uudisasuntojen ja peruskorjauskohteiden rakennuttamistehtävät hoitaa konsernin rakennuttamistoiminto ja asuntojen myynti- ja vuokraustoiminnan Sato-Asuntopalvelu valtakunnallisesti.

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2000 yhteensä 25 775 asuntoa ja omaisuuden hallinnan ja kiinteistönpidon piirissä yhteensä 31 275 asuntoa.

ASUNTOINVESTOINNIT

Vuoden 2000 aikana konsernin omistukseen valmistui yhteensä 1 293 asuntoa. Valmistuneen tuotannon hankinta-arvo oli yhteensä 691 miljoonaa markkaa. Lisäksi vuonna 2000 tehtiin investointipäätökset 943 asunnon toteuttamisesta hankinta-arvoltaan 584 miljoonaa markkaa.

Uudistuotantoinvestoinnit keskitettiin suurimpiin kasvukeskuksiin valikoiduille hyvillä alueilla. Asuntokysyntä, palvelutarjonta ja liikenneyhteydet olivat kohdevalinnan peruslähtökohtia. Vuonna 2000 valmistuneesta uudistuotannosta sijaitsi Helsingin seudulla 50 %. Muita investointialueita olivat Jyväskylän seutu, Kuopio, Lahti, Oulu, Rovaniemi, Tampere ja Turun seutu.

Kohteiden sijainnin lisäksi uudistuotantoin-

vestoinneissa ratkaisevia kriteereitä olivat pitkän aikavälin kysyntää vastaava huoneisto-ohjelma ja keskipinta-ala sekä taloudellisen omaisuuden hallinnan mahdollistava hankekoko ja elinkaariedullisuus.

Vuonna 2000 konserni hankki omistukseensa yhteensä 409 asuntoa vanhasta asuntokannasta. Asunnot sijaitsivat pääasiassa Etelä-Suomessa.

ASUMISPALVELUT JA ASUNTO-OMAISUUDEN HALLINTA

Asumispalvelujen tarjonta ja asunto-omaisuuden hallinta perustuu tuoteryhmäajatteluun. Konsernin omistuksessa olevan asunto-omaisuuden kolme päätuoteryhmää ovat: vuokra-asunnot, asumisoikeusasunnot ja osaomistusasunnot. Tuoteryhmät muodostuvat useista asumistuotteista, joilla on erilaiset asukasvalintakriteerit ja rahoitusmuoto.

Asuntokysyntä jatkui koko toimintavuoden hyvänä kaikissa tuoteryhmissä. Erityisen vilkasta kysyntä oli pääkaupunkiseudulla. Asuntojen vuokrausaste oli 97,4 % ja vaihtuvuus 16,8 %.

Vuoden 2000 alussa voimaantulleen yleishyödyllisyylainsäädännön vuoksi konsernin asunto-omaisuus on omistuksellisesti ryhmitelty yleishyödylliseen osioon ja muun toiminnan osioon. Ryhmittely perustuu asuntojen rahoitusmuotoon ja lainoitusajankohtaan. Vuoden 2000 aikana suoritettiin loppuun yleishyödyllisyylainsäädännön mukainen toiminnan ja asunto-omaisuuden organisointi ja toiminta on vakiinnutettu sitä vastaamaan.

Aravavuokra-asuntojen vuokrat ja asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeet määritetään omakustannusperusteisesti. Konsernissa on käytössä valtakunnallinen laaja vuokrien ja käyttövastikkeiden tasausjärjestelmä. Se ja kiinteistöjen elinkaariajatteluun perustuva ylläpito mahdol-

listavat asumismenojen ennakoitavuuden pitkällä aikavälillä ja asunnon käyttöarvoa vastaavan oikeudenmukaisen vastikkeen. Kertomusvuonna tasausjärjestelmiä on kehitetty ja laajennettu. Asumisoikeusasuntojen käyttövastikkeiden tasausjärjestelmän kehittämistä on jatkettu yhteistyössä asukkaiden kanssa laatimalla uusi kiinteistöjen pisteytysjärjestelmä, jonka tavoitteena on asumismenojen mahdollisimman oikeudenmukainen kohdentaminen. Pisteytysjärjestelmää käytettiin vuoden 2001 käyttövastikkeiden määrityksessä. Muiden kuin aravaraohitteisten asuntojen vuokrat määräytyvät sopimusperusteisesti.

Vuoden 2000 aikana konsernin asunto-omaisuuden korjausrakentamista on jatkettu suunnitelmallisesti. Korjaustoiminta perustuu kiinteistökohtaiseen elinkaarisuunnitteluun, korjaustarvemääritykseen, aikatauluun ja rahoitusohjelmaan. Kiinteistöjen korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 174 miljoonaa markkaa. Korjaustoiminta toteutetaan pääasiallisesti ilman valtion lainoitusta. Merkittävimpiä korjauskohteita oli Helsingin seudulla, Jyväskylässä, Tampereen seudulla, Torniossa ja Turussa.

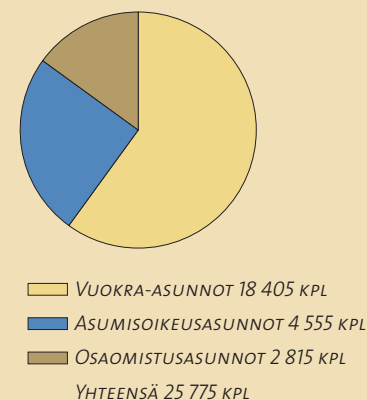
Vuoden 2000 aikana kiinteistösijoitustoiminnossa on panostettu uusien järjestelmien kehittämiseen. Konsernin kiinteistötietojärjestelmäprojekti saatettiin käyttööntöövaiheeseen. Projektin kautta saadaan aikaan perustietopankki eri operatiivisten toimintojen ja järjestelmien käyttöön. Yhdessä eri yhteistyökumppanien kanssa toteutettiin Sato-kiinteistöpalvelujärjestelmän (SaKiPa) esiselvitys, jolla kartoitettiin toteutusvaihtoehtoja verkottuneeseen kiinteistöpalveluun ja selvitettiin selainpohjaisten toteutustapojen edut omistajan, palvelutarjoajan ja asiakkaan näkökulmasta. Selvitystä jatketaan ensi vaiheessa kiinteistöjen huoltokirjaprojektina.

Konsernin ympäristöohjelman tavoitteena on

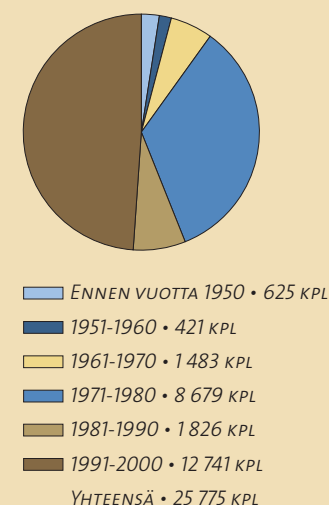


TAITONIEKANTIE, JYVÄSKYLÄ

ASUNTOKANTA TUOTERYHMITTÄIN 31.12.2000

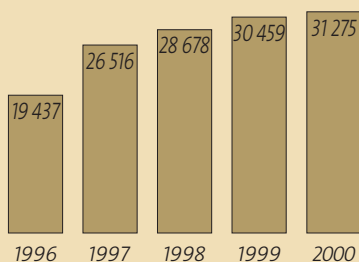


ASUNTOKANTA VALMISTUMISVUOSITTAIN





HALLINNOITAVIEN ASUNTOJEN MÄÄRÄ



ympäristötietoinen toimintatapa kaikilla toiminnan osa-alueilla. Ympäristöohjelma on rakennettu kiinteistöjen elinkaari huomioon ottaen suunnittelu-, rakentamis-, kiinteistöjen käyttö- ja ylläpito- sekä korjausvaiheen toiminnan ohjauksen välineeksi jatkuvan parantamisen hengessä. Parhaat ympäristötietoisien toimitavien toteuttajat ja paras toteutuskohde palkitaan vuosittain. Vuoden 2000 ylläpitosarjan voittaja oli Jyväskylän Kortesuon alueen kokonaisuus.

ASUKASTOIMINTA

Asukasyhteistyötä toteutetaan kaikissa asuntotuoteryhmissä. Sen tavoitteena on asiakaslähtöisesti ja monipuolisesti vaikuttaa asumisviihtyvyyteen. Asukasyhteistyö on avainasemassa myös kehitettäessä keinoja kohoavien kustannuksien hillitsemiseksi. Asuntotuoteryhmästä riippuen järjestelmää sovelletaan eri laajuksena. Asukasyhteistyötä kehitetään koko ajan vastaamaan paremmin asukkaiden tarpeita ja toiveita.

Asukasyhteistyössä toteutetaan kunakin toimintavuonna asukkaiden valitsemaa vuositeemaa. Vuoden 2000 teemana oli ”Asumisviihtyvyys” osatekijöinä turvallisuus ja asuinympäristön viherasiat. Teeman ympärillä toteutettiin Viihtyisät pihat -projekti, johon sisältyi pihojen kunnostusta, talokohtaisten viherpeukaloiden koulutusta, asukkaiden neuvontapalvelua, opastusmateriaalia ja -tapahtumia. Yhdessä Teknillisen korkeakoulun maisema-arkkitehtiasaston kanssa järjestettiin suunnittelukilpailu ja laadittiin kokonaisvaltaisia pihasuunnitelmia useita vuosia kestäviksi pihaprojekteiksi.

Vuoden 2000 aikana jatkettiin alueellisen asukasyhteistyön kehittämistä tavoitteena yhteistyö yli eri asumismuotojen. Lisäksi toteutettiin useita asukkaiden ideoimia palveluja ja asumisviihtyvyyttä lisääviä toimintoja koululaisten iltapäi-

vähoidosta vanhusten ruokapalveluihin. Saton 60-vuotisjuhlavuoden kunniaksi järjestettiin tapahtumia Saton pitkäaikaisille asukkaille.

Asukkaiden vuodelle 2001 valitsema teema on ”Huoneiston hoito - hyvä sisäilma”. Teemavuoden tavoitteena on tiedottaa asukkaille hyvän sisäilman merkityksestä ja kuinka asukas voi vaikuttaa sisäilman laatuun.

TUOTEKEHITYS

Uusien tuotteiden kehittämisessä hyödynnetään asiakkaiden antama palaute ja Saton pitkäaikainen kokemus asuntomarkkinoilla. Vuoden 2000 aikana tuotekehitystyössä on panostettu asumisen oheispalvelujen kehittämiseen. Vuonna 1999 lanseerattua asukasremonttipalvelua on kehitetty ja laajennettu asukaspalautteen mukaisesti. Asukasremonttipalvelun tavoitteena on lisätä asumisviihtyvyyttä tarjoamalla asukkaille mahdollisuus oman valintansa mukaan kohottaa asuntonsa kuntoa ja varustetasoa. Tuotekehityksen toisen painopistealueen on muodostanut ikään-tyvän väestönosan asumisen erityisodotukset.

TOIMITILAOMAISUUS

Vuoden 2000 lopussa konsernin omistuksessa oli toimitiloja yhteensä 285 kpl, pinta-alaltaan yhteensä 27 704 m². Näistä muussa kuin konsernin omassa käytössä olevia tai aravavuokrataloissa sijaitsevia toimitiloja oli yhteensä 43 %. Näiden tilojen vuokrausaste oli vuoden lopussa 87 %. Toimintavuoden aikana realisoitiin yhteensä 3 805,5 m² liike- ja toimistotilaa.

TOIMEKSIANTOISÄNNÖINTI

Toimeksiantoisännöinnin tavoitteena on tarjota suurille kiinteistönomistajille isännöinti- ja management-palveluja keskittyen asuinkiinteistöihin ja pysäköintiyhtiöihin. Palvelu käsittää

kohteiden omistajahallinnon, isännöinnin, vuokraustoiminnan ja teknisen isännöinnin kokonaispalvelun.

Konsernin toimeksiantoisännöinnin piirissä oli yhteensä 230 kohdetta laajuudeltaan 5 500 asuntoa ja 501 622 m² sekä pysäköinti- ja lämpöyhtiöitä. Merkittävimpiä toimeksiantajia ovat kunnat ja suuria asuntokokonaisuuksia omistavat kiinteistösijoittajat.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Muuttoliike kasvukeskuksiin sekä ruokakuntien kokomuutokset tukevat konsernin investointistrategiaa ja takaavat asuntojen korkean käyttöasteen ja alhaisen vaihtuvuuden. Toiminnan taloudellinen perusta säilyy omistuksessa olevan asuntokannan osalta vakaana.

Kysynnän keskittyminen erityisesti pääkaupunkiseudulle ja pienasuntoihin on haasteellista sekä tuotevalikoiman että asumisen hinnan osalta. Omistusasumiselle vaihtoehtoisten asumistuotteiden tarjonnan lisääminen kysyntää vastaavasti on vaikeaa, kun otetaan huomioon rakennuskustannusten kalleus, vieraan pääoman ehdot, tulorajojen alhaisuus ja asumistuen määräytymisperusteet. Vuokra- ja käyttövastiketaso suhteessa asunnontarvitsijoiden maksukykyyn muodostuu uudistutannon osalta nykytilanteesta liian korkeaksi. Valmiin asuntokannan hankinta on tarjonnan vähyyden ja hintatason johdosta entistä vaikeampaa. Näistä syistä konsernin investointimäärät tulevat vallitsevassa suhdannetilanteessa laskemaan.

Konsernin omistamien asuntojen sijainti painottuu kasvukeskuksiin ja niiden ympäristöön. Asuntovalikoimaan sisältyy asuntoja myös paikkakunnilla, joiden asukasmäärät laskevat. Erityisenä haasteena on hallita asuntokysynnän muutos näillä paikkakunnilla.

Kertomusvuonna konsernissa on panostettu

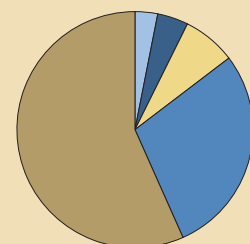
entistä asiakaslähtöisemmän toimitavan aikaansaamiseen. Asiakkuuden hallinnan kehittäminen, informaatioteknologian kehittäminen ja verkottuminen tulevat jatkossa olemaan toiminnan haasteellisia painopistealueita.

TUOTERYHMÄT	2000	1999
VUOKRA-ASUNNOT		
Aravavuokra-asunnot kpl	10 554	11 812
Keskivuokra mk/m ² /kk	44,95	43,48
Käyttöaste %	97,8	97,8
Vaihtuvuus %	20,5	24,9
Vapaasti vuokrattavat asunnot kpl	5 880	4 236
Vaparaahoitteiset kpl	1 537	1 527
Jatkorajoitusajalla olevat kpl	4 343	2 709
Keskivuokra mk/m ² /kk	40,59	37,88
Käyttöaste %	93,3	96,3
Vaihtuvuus %	18,6	23,8
Korkotukivuokra-asunnot kpl	1 971	1 611
Keskivuokra mk/m ² /kk	55,09	50,54
Käyttöaste %	99,4	99,5
Vaihtuvuus %	20,1	26,2
ASUMISOIKEUSASUNNOT		
Asumisoikeusasunnot kpl	4 555	4 108
Keskivastike mk/m ² /kk	43,73	42,43
Käyttöaste %	99,5	99,7
Vaihtuvuus %	14,0	10,6
OSAOMISTUSASUNNOT		
Kotiporras-asunnot kpl	2 673	2 275
Keskivuokra mk/m ² /kk	34,80	33,76
Käyttöaste %	100	99,9
Vaihtuvuus %	1,3	2,0
Kolkyt Nyt -asunnot kpl	142	
Keskivuokra mk/m ² /kk	62,92	
Käyttöaste %	97,9	
Vaihtuvuus %	0	
ASUNNOT YHTEENSÄ	25 775	24 042



RANTATIE, TAMPERE

ASUNTOKANTA LÄÄNEITTÄIN



LAPPI	811 KPL
OULU	1 149 KPL
ITÄ-SUOMI	1 840 KPL
LÄNSI-SUOMI	7 358 KPL
ETELÄ-SUOMI	14 617 KPL
YHTEENSÄ	25 775 KPL

RAKENNUTTAMINEN

ASUNTOMARKKINOIDEN JAKAUTUMINEN VALTAKUNNALLISIIN KASVUKESKUKSIIN, ALUEELLISIIN KESKUKSIIN JA MUUN SUOMEN MARKKINOIHIN JATKUI. KONSERNI PANOSTI TUOTEKEHITYKSEEN VOIMAKKAASTI. UUTUUSTUOTTEENA LANSEERATTIIN NELKYT NYT YHTEISTYÖSSÄ SUOMEN ASUNTOLUOTTOPANKKI OY:N KANSSA. SAMOIN ESITELTIIN TIIVIISEEN KAUPUNKIYHTEISÖÖN SUUNNITELTU SATO-OMAKOTITALO.



PENTTI JÄRVINEN, RAKENNUTTAMINEN

TOIMINTA-AJATUS

Konsernin rakennuttamistoiminnon keskeinen toiminta-ajatus on palvella asunnontarvitsijoita tuottamalla hyvillä paikoilla kunkin asiakkaan maksukykyyn ja tarpeisiin sopivia, toimivia ja viihtyisiä asuntoja, asuinrakennuksia sekä asuinympäristöjä.

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

Rakennuttajaverkosto toimii 14 paikkakunnalla, joista käsin toimialueena on koko maa. Helsingin lisäksi toimipaikat ovat Jyväskylässä, Kajaniemessä, Kuopiossa, Lappeenrannassa, Oulussa, Rovaniemellä, Seinäjoella, Tampereella, Vaasassa ja Ylivieskassa. Alueelliset tytäryhtiöt rakennuttavat Joensuun, Porin ja Turun seudulla.

ASUNTOJEN UUDISTUOTANTO

Asuntotuotantoa on viime vuosina tuoteistettu sekä hallintamuotojen että erilaisten rahoitus-

mallien suhteen. Konserni on panostanut tuotekehitykseen voimakkaasti ja sillä on monipuolinen tuotevalikoima.

Omistusasuntojen tuottajana konserni on kautta aikojen ollut johtava rakennuttaja.

Kertomusvuonna konsernin rakennuttamana valmistui yhteensä 2 587 uudisasuntoa, joista konsernin omistukseen 1 293 asuntoa. Vuonna 2001 arvioidaan valmistuvan noin 2 300 asuntoa. Vuonna 2000 hankittiin uutta rakennusoikeutta tulevaa toimintaa varten sekä ostamalla että vaihtamalla sitä liike- ja toimitiloihin. Lisäksi tehtiin rakennusliikkeiden kanssa sopimuksia tonttipaketeista, jotka pyritään rakennuttamaan yhteistyössä.

PALVELUTALOT JA SENIORIASUNNOT

Konserni on merkittävä palvelutalojen ja senioriasuntojen rakennuttaja. Näitä erikoistuotteita on 20 vuoden aikana valmistunut yhteensä noin 1 700 asuntoa 50 eri paikkakunnalle.

Vuoden 2000 aikana valmistui konsernin rakennuttamana seitsemän palvelu- tai senioriasuntokohdetta, yhteensä 193 asuntoa. Vuodenvaihteessa näitä asuntoja oli rakenteilla 185.

Kertomusvuoden aikana valmistui Helsingin Laajasaloon palvelutalo Kiinteistö Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6, johon valmistui Asumispalvelusäätiö ASPA:lle kymmenen palveluasuntoa ja Suomen CP-liitto ry:lle palvelutilat CP-vammaisia asukkaita varten. Samassa talossa konserni omistaa 16 aravavuokra-asuntoa. Uusia palvelutaloja rakennutettiin myös Iisalmeen, Korpilahdelle ja Vantaalle. Palvelutaloja peruskorjattiin Joroisissa, Pyllkönmäellä, Taivassalossa ja Tampereella.

Konserni on jäsenenä palvelukeskuksia ja palveluasuntoja omistavassa ja ikääntyvälle väestölle palveluja tuottavassa Vanhusten Palvelutaloyhdistys ry:ssä.

PERUSKORJAUSRAKENNUSTAMINEN

Peruskorjaus on ollut ja tulee jatkossakin olemaan kasvava sektori. Asuntojen peruskorjauksen lisäksi konserni on toteuttanut laajalti myös toimitilakiinteistöjen peruskorjauksia ja laajennuksia.

Konserni vastasi kertomusvuonna yhteensä 865 asunnon peruskorjauksesta. Rakenteilla oli 470 peruskorjattavaa asuntoa.

DEVELOPING-TOIMINTA

Konsernilla on pitkäaikainen kokemus ja osaaminen kiinteistönjalostuksesta.

Omistuksessa olevien tonttien osalta suurimmat kehittämisskohteet ovat Espoossa Saunalahden, Soukansalmen ja Tillinmäen alueet sekä Kirkkonummella Sarfvikin ja Jolkbyn alueet. Rakentamisen aloittamisen edellytykset saavutettiin Helsingin Arabianrannassa ja Jollaksessa sekä Oulun Laanilassa.

Merkittäviä kehittämisskohteita ovat Tampereen Pispalassa Rantatien ja Haapalinnan alueet, Mikkelin torin alue ja Kuopion vanhan asemaseudun alue. Konsernin edustajat osallistuivat asiantuntijoina Kirkkonummen kunnan keskus-

tan uuden asemakaavaehdotuksen toteuttamisedellytysten selvittämiseen.

PALVELURAKENNUSTAMINEN YHTEISÖASIAKKAILLE

Palvelurakennuttaminen ulkopuolisille omistajille on perinteisesti ollut tärkeä osa konsernin toimintaa.

Vuoden 2000 aikana rakennutettiin vuokra-asuntoja mm. LEL Työeläkekassalle ja Helsingin kauppa-
korkeakoulun ylioppilaskunnalle Helsinkiin.

Palvelutalojen, senioriasuntojen ja monien erityisryhmille tarkoitettujen talojen tilaajina oli lukuisa määrä näiden talojen ylläpitämistä harjoittavia yhdistyksiä ja säätiöitä.

Lisäksi rakennutettiin vuokra-asuntokohteita yhteensä 22 eri kunnalle.

TOIMITILARAKENNUSTAMINEN

Toimitilarakennuttamisen sektorilla konsernilla on laaja tuotevalikoima liike- ja toimistorakennuksista kouluihin, päiväkoteihin ja hotelleihin.

Vuoden 2000 aikana valmistui Kiinteistö Oy Leppävaaran Esplanadinkulman ensimmäinen vaihe Espoossa. Sodankylän Luostotunturille valmistui kylpylähotelli Luostotunturi. Kajaanissa on toteutettu Osuuskauppa Maakunnan Prisma-automarketin laajennus. Oulun lääninhallituksen peruskorjaus valmistui marraskuussa.

Rakenteilla oli Kauppakeskus Arabia Helsingissä. Tapiola-yhtiöiden omistukseen tuleva kauppa-
keskus saneerataan vanhaan teollisuuskiinteistöön. Kiinteistön käyttötarkoituksen muutoksesta ja siihen liittyvästä kehittämistyöstä vastasi konsernin rakennuttamistoiminto. Tilojen markkinointi on konsernin tehtävänä vuoden 2001 aikana. Espoon seurakuntayhtymän käyttöön tulevan Kiinteistö Oy Leppävaaran Esplanadinkulman toinen rakennusvaihe oli raken-



DOCKSIDE, VUOSAARI, HELSINKI



teilla Espoossa. Kuusamon Rukatunturin hotellin rakentaminen käynnistyi keväällä 2000 ja valmistui helmikuussa 2001. Hotellissa on 105 hotellihuonetta sekä ravintolatiloja, joissa on 260 asiakaspaikkaa. Konsernin oman pääkonttorin suunnittelu käynnistettiin Helsingin Käpylään.

TUOTEKEHITYS

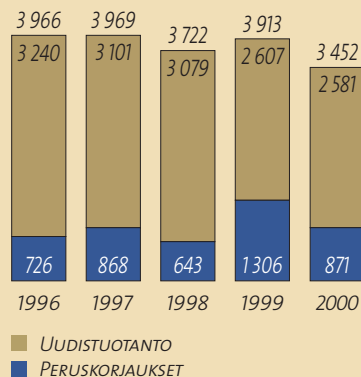
Kertomuskaudella esiteltiin uusi asuntotuote, tiiviiseen kaupunkiyhteisöön suunniteltu Sato-omakotitalo. Tuotteistuksen tavoitteena on hinnoitella edulliset, tavallisen perheen tavoitettavissa olevat omakotitalot, jotka tarjoavat asunto-osakeyhtiön asumisen vaivattomuuden ja erillisen omakotitalon yksityisyyden. Korkea laatu ja varma toimivuus varmistetaan käyttämällä Sato-omakotitaloissa yhteistoimintaosapuolten luotet-

taviksi ja kestäviksi toteamia ratkaisuja, jotka tuotteistuksessa on sovitettu yhteen riskittömäksi ja laadukkaaksi kokonaisuudeksi.

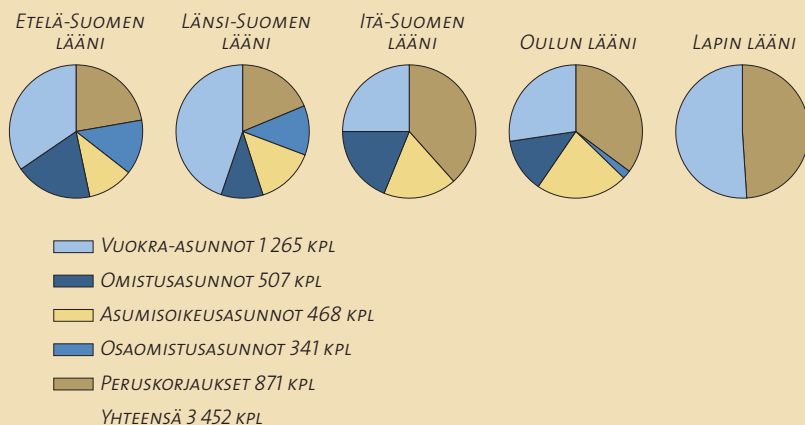
Uusi omistusasuntotuote Nelkät Nyt tuotiin markkinoille Sampo-Leonia –konserniin kuuluvan kiinnitysluottopankin, Suomen Asuntoluottopankki Oy:n kanssa. Pankki myöntää kohteille 60 % yhtiölainan. Laina on ensimmäiset viisi vuotta kiinteäkorkoinen, joten rahoituskustannukset ovat etukäteen tarkasti tiedossa. Viiden vuoden kuluttua taloyhtiö voi harkita, jatkuuko jäljellä oleva laina kiinteä- vai vaihtuvakorkoisena. Asunnon myyntihinta on 40 % kokonais-hankintahinnasta. Halutessaan ostaja voi maksaa yhtiölainan pois joko kokonaan tai osittain.

Konsernin ympäristöohjelman mukaisesti vuoden 2000 ympäristökohteeksi uudisraken-

ASUNTOTUOTANTO



VUONNA 2000 VALMISTUNEET ASUNNOT ALUEITTAIN



tamisen sarjassa valittiin osaomistuskohde Naa-vankierto 10, joka oli Saton näyttelykohteena Tuusulan asuntomessuilla. Erityisen haastavaksi kohteen suunnittelun ja rakentamisen teki kiinteistön sijainti pohjavesialueella.

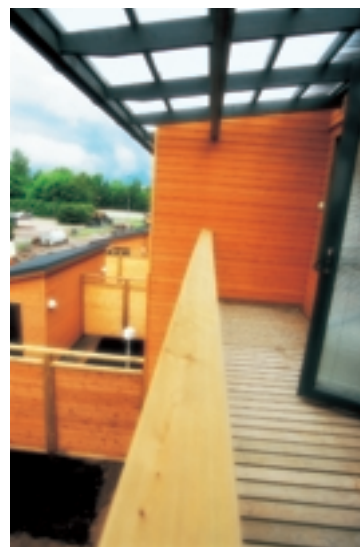
LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Asuntomarkkinoiden jakautuminen valtakunnallisiin kasvukeskuksiin, alueellisiin keskuksiin ja muun Suomen markkinoihin on jatkunut. Kasvukeskuksiksi luetaan yleensä pääkaupunkiseutu, Jyväskylä, Oulu, Tampere ja Turku. Myös näissä kasvukeskuksissa on jo havaittavissa selviä eroja asuntomarkkinoiden kehityssuunnissa.

Jyväskylässä ja Oulussa uusien asuntojen run-sas tarjonta ylitti ainakin väliaikaisesti kysynnän. Myyntiajat pitenevät myös pääkaupunkiseudulla,

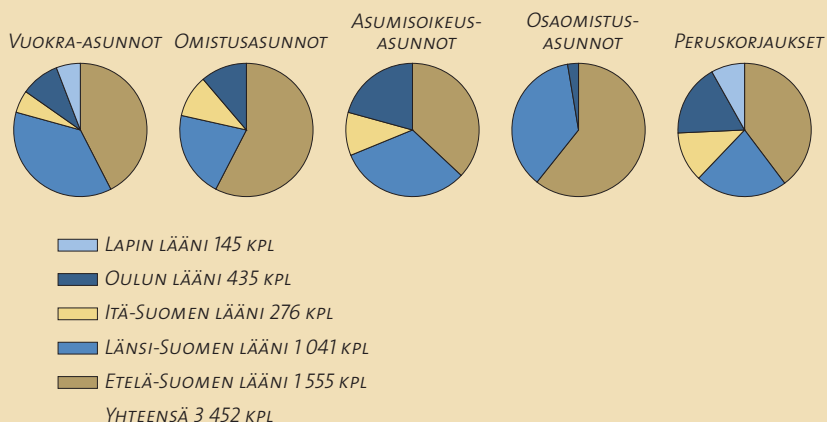
Tampereella ja Turussa. Väestön muutto työpaik-kojen perässä kasvukeskuksiin on luonut merkit-tävän pienasuntojen kysynnän, jota tuotannon reunaehdoista, kuten kaavamääräyksistä, asunto-ohjelmien pinta-alavaatimuksista ja viranomais-ten hinta- ja laatusäätelystä johtuen ei ole pys-tytty tyydyttämään.

Kustannustason ja sitä kautta asuntojen hinto-jen nousu näyttää hidastuneen. Korkeiden ennus-tetaan jatkossa jonkin verran laskevan. Nämä yhdessä ja valtiovallan taholta toivottavasti tule-vat asuntojen hankintaa tukevat ja kannustavat toimenpiteet pystyvät ylläpitämään asuntotuot-antaa vähintään nykyisellä tasolla tai jopa sitä elvyttämään.



VIRVATULENTIE, MARJANIEMI, HELSINKI

VUONNA 2000 VALMISTUNEET ASUNNOT TUOTERYHMITÄIN



HALLINTO

TILIKAUDEN AIKANA PANOSTETTIIN HENKILÖSTÖN KOULUTUKSEEN JA ARVOPROSESSIIN.

TIETOHALLINNON PÄÄHANKKEET KOHDISTUIVAT ERI LIIKETOIMINTAPROSESSIEN

TIETOJÄRJESTELMIEN SEKÄ TIETOTURVAN JA TIETOLIIKENNEVERKON KEHITTÄMISEEN.

KONSERNIN JA EMOYHTIÖN RAHOITUSTILANNE OLI HYVÄ KOKO TILIKAUDEN.



RANTATIE, TAMPERE

Konsernihallinto tuottaa mm. henkilöstö-, talous- ja tietojärjestelmä- sekä lakiasiainpalvelua koko konsernin käyttöön. Tilikauden aikana valmistui laaja toimintoprosessien kehittämiseen ja tietojärjestelmien uudistamiseen liittyvä kartoitus- ja selvitystyö. Kehittämistyö jatkuu kuluvana vuonna mm. asiakaspalvelun ja taloushallinnon tietojärjestelmien uudistamisen sekä eurovalmiuksien varmistamisen osalta.

HENKILÖSTÖHALLINTO

Kertomusvuoden lopussa konsernin palveluksessa oli 377 henkilöä, joista 325 oli toimihenkilöitä, 18 työntekijöitä ja 34 osa-aikaisia työntekijöitä. Henkilöstön kokonaismäärä kasvoi edellisen vuoden vastaavaan ajankohtaan verrattuna 21 henkilöllä. Tilikauden aikana palveluksessamme lopetti 40 henkilöä ja rekrytoimme 58 henkilöä. Lisäksi palveluksessamme oli 46 kesäharjoittelijaa. Henkilöstön lukumäärä koko tilikauden aikana oli keskimäärin 359.

Konsernin panostus henkilöstökoulutukseen oli tilikauden aikana runsaat kaksi miljoonaa markkaa. Lisäksi järjestettiin runsaasti sisäisiä koulutustilaisuuksia. Vuoden aikana saatettiin

loppuun esimiesvalmiuksien parantamiseksi suunniteltu koulutus. Siihen osallistui neljäkymmentä esimiestä.

Henkilöstöasioihin liittyvät sisäiset toimintaohjeet koottiin henkilöstökäsikirjaksi yhdenmu-kaisten käytäntöjen varmistamiseksi ja helpottamaan esimiestyötä.

Aravalainsäädännön muutoksesta johtuneet yritysjärjestelyt aiheuttivat lisäjärjestelyjä myös henkilöstöhallinnossa. Vuoden aikana jatkettiin palkka- ja henkilöstöhallinnon tietojärjestelmien käyttöönottoon liittyviä toimenpiteitä.

TALOUSHALLINTO

Taloushallinto vastaa mm. konsernin taloudellista suunnittelusta ja raportoinnista sekä talous- toimintojen kehittamisestä. Talous- ja rahoitus- hallinto vastaa mm. noin 650 yhtiön, 450 pank- kitilin ja 2 000 lainasopimuksen hallinnoinnista sekä noin 30 000 asunnon vuokralaskutus- ja valvontatehtävistä.

Rahoitusyksikkö koordinoi koko konsernin rahoitusta ja lainojen hallintaa. Vuoden 2000 alusta voimaan tulleesta yleishyödyllisyyslain- säädännöstä johtuen konsernin yleishyödylliseen

osioon kuuluvat yhtiöt eivät voi myöntää luottoa tai antaa vakuuksia muun toiminnan osioon kuuluville konserniyhtiöille. Toimintarajat ylittävät konsernitilit on purettu ja yleishyödylliselle osiolle on perustettu uudet konsernitilit.

Rahoittajapankkien kanssa on sovittu uusista rahoituslimiiteistä konserniyhtiöiden rahoituksen turvaamiseksi. Konserniyhtiöiden tilapäinen kassaylijäämä sijoitetaan rahamarkkinainstrumentteihin tai lyhytaikaisiin korkorahastoihin. Sijoitusten keskeisenä kriteerinä on hyvä riskitön tuotto. Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden.

TIEHOHALLINTO

Tietohallinto vastaa mm. kattavasta ja tehokkaasta tietoliikenneverkosta nykyaikaisine toimisto-ohjelmineen ja verkkopalveluista sekä tuesta keskitettyjen operatiivisten järjestelmien käytölle.

Kertomusvuonna päähankkeet kohdistuivat liiketoimintaprosessien kehittämisen edellyttämiin tietojärjestelmäprojekteihin. Tämän lisäksi panostettiin tietoturvan, tietoliikenneverkon, toimittajayhteistyön ja henkilöstön kehittämiseen. Kehityshankkeiden tavoitteena on perusinfra-

struktuuri, joka mahdollistaa tietojärjestelmien käytön ja hallinnan standardisoidussa, turvallisessa ja käyttäjäystävällisessä ympäristössä tehokkaasti ja kohtuullisin kustannuksin.

Liiketoimintaprosessien kehitystyön lisäksi kuluvana vuonna tullaan panostamaan erityisesti työasemien ylläpitoa helpottaviin hankkeisiin.



HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

1.1.–31.12.2000



SCHAUMANNIN PUISTOTIE, JYVÄSKYLÄ

LIKEVAIHTO JA TULOS

Vuosi 2000 oli Sato-konsernille taloudellisesti ja toiminnallisesti hyvä. Liikevaihto kasvoi 4,5 prosenttia 1 295 miljoonaan markkaan (1 239 miljoonaa markkaa vuonna 1999).

Kiinteistösjoitustoiminnan liikevaihto oli 801 miljoonaa markkaa (731 miljoonaa markkaa), rakennuttamistoiminnan 468 miljoonaa markkaa (498 miljoonaa markkaa) ja muun toiminnan 25 miljoonaa markkaa (10 miljoonaa markkaa).

Konsernin tulos ennen veroja kasvoi 7,6 prosenttia 81 miljoonaan markkaan (76 miljoonaa markkaa). Konsernin oman pääoman tuotto oli 4,9 prosenttia (4,1 vuonna 1999) ja sijoitetun pääoman tuotto 4,7 prosenttia (4,8 vuonna 1999). Mikäli asumisoikeusrahastoa käsiteltäisiin vieraana pääomana, olisi oman pääoman tuotto 6,6 prosenttia (5,4 vuonna 1999).

TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2000 oli 7 243 miljoonaa markkaa (6 567 miljoonaa markkaa 31.12.1999).

Konsernin omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 17,4 prosenttia (17,6 prosenttia 31.12.1999), kun omaan pääomaan on sisällytetty 326 miljoonan markan asumisoikeusra-

hasto (276 miljoonaa markkaa). Asumisoikeusrahasto on alalla vakiintuneen käytännön mukaisesti, mutta kirjanpitolausakunnan päätöksestä 1459/24.3.1997 poiketen, sisällytetty omaan pääomaan liitetiedoista tarkemmin todetuin perustein. Konsernin omavaraisuusaste olisi 12,7 prosenttia (13,3 vuonna 1999), mikäli asumisoikeusrahasto luettaisiin vieraaseen pääomaan.

Konsernin korollinen vieras pääoma 31.12.2000 oli 5 212 miljoonaa markkaa (4 634 miljoonaa markkaa). Osaomistusjärjestelmän luonteesta johtuen osaomistusasuntojen ei katsota kuuluvan konsernin muodostamaan taloudelliseen kokonaisuuteen eikä niitä omistavia asunto-osakeyhtiöitä ole täten yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Konsernitaseeseen yhdistelemättä jätettyihin osaomistusasuntoihin kohdistuu yhteensä 1 329 miljoonan markan (1 032 miljoonan markan) korollinen vieras pääoma. Näiden velkojen vakuudeksi on luovutettu osaomistusasuntoja omistavien asunto-osakeyhtiöiden omaisuuteen kiinnitettyjä panttivelkakirjoja yhteismäärältään 1 572 miljoonaa markkaa (1 198 miljoonaa markkaa).

Konserniyhtiöillä oli myytyihin osaomistusasuntoihin liittyviä lunastusvastuita yhteensä 188 miljoonaa markkaa (133 miljoonaa markkaa vuonna 1999).

RAHOITUS

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Vuoden 2000 alussa voimaantulleiden arava- ja korkotukilainsäädännön yleishyödyllisyys säännösten mukaisesti konsernin yleishyödyllisen osion rahoitusvarat on eriytetty omaksi kokonaisuudekseen. Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 142 miljoonaa markkaa (146 miljoonaa markkaa), joista yleishyödylliseen osioon kuuluvien yhtiöiden osuus oli 91 miljoonaa markkaa.

KONSERNIRAKENNE

Sato-Yhtymä Oyj on Sato-konsernin emoyhtiö. Tilikauden alussa saatettiin loppuun yleishyödyllisyyslainsäädäntöön liittyvät konsernirakenteen muutokset.

Sato-Yhtymä Oyj omisti tilikauden lopussa 99,88 prosenttia Salpa-Rakennuttajat Oy:n osakekannasta. Sato-Yhtymä Oyj on käynnistänyt osakeyhtiölain mukaisen lunastusmenettelyn hankkiakseen Salpa-Rakennuttajat Oy:n koko osakekannan omistukseensa.

Tampereen Tasa Oy:n vapaaehtoinen selvitystila jatkui ja selvitysmiehen lopputilitys hyväksyttiin tilikauden päättymisen jälkeen.

Toiminnan tehostamiseksi sulautettiin ja lak-

kautettiin vapaaehtoisen selvitystilän kautta tilikauden aikana yhteensä 77 yhtiötä, joista valtaosa oli asunto- ja kiinteistöyhtiöitä.

KIINTEISTÖSIJOITUSTOIMINTA

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2000 yhteensä 25 775 asuntoa, joista 10 554 aravavuokra-asuntoa, 5 880 vapaasti vuokrattavaa asuntoa, 1 971 korkotukivuokra-asuntoa, 4 555 asumisoikeusasuntoa ja 2 815 osaomistusasuntoa.

Asuntojen maantieteellinen sijainti on seuraava: Etelä-Suomen läänissä 14 617 asuntoa, Länsi-Suomen läänissä 7 358 asuntoa, Itä-Suomen läänissä 1 840 asuntoa, Oulun läänissä 1 149 asuntoa ja Lapin läänissä 811 asuntoa.

Konsernin yleishyödyllisyyslainsäädännön mukaisen rajoitetun tuoton tuloutuksen piiriin kuului vuonna 2000 yhteensä 11 360 asuntoa ja muun toiminnan piiriin yhteensä 14 415 asuntoa.

Konsernin omistamien asuntojen vuokrausaste oli tilikauden aikana keskimäärin 97,4 prosenttia (98,2 vuonna 1999) ja asukasvaihtuvuus 16,8 prosenttia (20,2 vuonna 1999).

Konserni omisti tilikauden lopussa toimitiloja yhteensä 27 704 m², joiden vuokrausaste oli 87 prosenttia.

Kiinteistönpitotoiminta käsitti tilikauden





LAMPIKATU, TAMPERE

päätyessä 31 275 asuntoa (30 459 vuonna 1999), joista konsernin omistuksessa oli 25 775 asuntoa (24 042 vuonna 1999) ja konsernin ulkopuolisten omistuksessa 5 500 asuntoa (7 802 vuonna 1999). Lisäksi konserni tarjoaa kiinteistönpito- palveluja myös pysäköinti- ja lämpöyhtiöille.

RAKENUTTAMISTOIMINTA

Vuonna 2000 valmistui yhteensä 3 452 uutta ja peruskorjattua asuntoa (3 913 asuntoa vuonna 1999). Etelä-Suomen läänissä valmistui 1 555 asuntoa, Länsi-Suomen läänissä 1 041 asuntoa, Itä-Suomen läänissä 276 asuntoa, Oulun läänissä 435 asuntoa ja Lapin läänissä 145 asuntoa. Konsernin omistukseen valmistui 1 293 uutta ja 490 peruskorjattua asuntoa (1 112 uutta ja 612 peruskorjattua asuntoa vuonna 1999).

Tonttivarantoa on tilikauden aikana määrätietoisesti kasvatettu pääosin pääkaupunkiseudulla. Konsernin omistama sekä esisopimuksiin ja tontinvarauksiin perustuva tonttivaranto käsittää yhteensä 355 369 kerrosneliometriä kaavoitettua rakennusoikeutta, josta asuntorakennusoikeutta 336 258 kerrosneliometriä. Kaavoitettavana tai kaavan muutosvaiheessa olevan rakennusoikeuden määrä on edellä mainitun tonttivarannon lisäksi arviolta 340 000 kerrosneliometriä, josta asuntorakennusoikeutta noin 330 000 kerrosneliometriä. Valtaosa tonttivarannosta sijaitsee Etelä-Suomen alueella.

INVESTOINNIT

Vuonna 2000 valmistui konsernin omistukseen yhteensä 1 293 asuntoa (1 112), joista 514 (442) vuokra-asuntoa, 447 (430) asumisoikeusasuntoa ja 332 (240) osaomistusasuntoa. Vuokra-asunnoista 89 (306) oli arava-, 361 (99) korkotuki- ja 64 (37) vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Konsernin omistukseen valmistuneiden asuntojen

yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 691 miljoonaa markkaa (572 miljoonaa markkaa).

Tilikauden aikana tehdyt investointipäätökset käsittivät yhteensä 943 (1 600) asuntoa, joiden yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 584 miljoonaa markkaa (910 miljoonaa markkaa).

Konsernin omistaman asunto-omaisuuden korjausrakentamiseen käytettiin tilikauden aikana yhteensä 174 miljoonaa markkaa (145 miljoonaa markkaa vuonna 1999).

Konserni hankki tilikauden aikana omistukseensa yhteensä 409 asuntoa vanhasta asuntokannasta (95 asuntoa vuonna 1999).

HENKILÖKUNTA

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2000 lopussa 377 henkilöä (356 henkilöä vuoden 1999 lopussa). Konsernin henkilöstö oli tilikauden aikana keskimäärin 359 (335 henkilöä keskimäärin vuonna 1999).

Konsernin hallitusten jäsenten ja toimitusjohtajien palkkojen ja palkkioiden yhteismäärä oli 4,5 miljoonaa markkaa (3,7 miljoonaa markkaa vuonna 1999) ja muun henkilökunnan 57,1 miljoonaa markkaa (50,9 miljoonaa markkaa vuonna 1999).

NÄKYMÄT

Konsernin asuntokannan arvioidaan kasvavan runsaaseen 28 000 asuntoon kuluvan vuoden loppuun mennessä. Asuntojen uudistuotannon ennakoidaan kuluvana vuonna säilyvän noin 2 600 asunnon tasolla. Peruskorjaustoiminnan volyymin arvioidaan olevan noin 900 asuntoa. Tuloksen arvioidaan säilyvän vuoden 2000 tasolla.

OSAKKAAT JA OSAKKEET

Sato-Yhtymä Oyj:n kymmenen suurinta osakasta 31.12.2000 olivat Center-yhtiöt Oy 16,5 prosent-

tia osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuot-
tamasta äänimäärästä, Metso Oyj 10,9 prosent-
tia, Uponor Oyj 10,4 prosenttia, Merita Kiinteis-
töt Oy 9,6 prosenttia, Suomen Osuuskauppojen
Keskuskunta 8,7 prosenttia, Vahinkovakuutus-
osakeyhtiö Pohjola 6,2 prosenttia, Vakuutusyhtiö
Sampo Oyj 6,0 prosenttia, Merita Oyj:n Eläke-
säätiö 5,7 prosenttia, Wärtsilä Oyj Abp 4,5 pro-
senttia ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilma-
rinen 4,4 prosenttia. Muiden osakkeenomistajien
omistusosuus oli 17,1 prosenttia.

Hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät
omista yhtiön osakkeita. Konserniyhtiöt omista-
vat yhteensä 1 100 kappaletta emoyhtiön osak-
keita vastaten 0,05 prosenttia osakepääomasta ja
kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimää-
rystä. Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo on
11 000 markkaa ja hankintameno 27 750 mark-
kaa. Osakkeiden hankintameno on vähennetty
voittovaroista.

HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJAT

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Jukka
Salminen 1.1.–14.4.2000 ja Jouko Tuunainen
15.4.–31.12.2000. Hallituksen jäseninä ovat toimi-
neet Heikki Allonen, Mauri Jaakonaho, Petri Olki-
nuora, Jukka Peltola, Martti Porkka, Jukka Salmi-
nen, Jouko Tuunainen ja Pertti Voutilainen.

Toimitusjohtajana on toiminut varatuomari
Matti Sarnela.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG
Wideri Oy Ab, KHT-yhteisö, jonka vastuullisena
tilintarkastajana on toiminut Pentti Savolainen,
KHT.

ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISEKSI

Konsernin voitonjakokelpoiset varat 31.12.2000
olivat 170 435 895,84 markkaa, josta tilikauden
voitto oli 56 340 182,93 markkaa. Emoyhtiön
voitonjakokelpoiset varat 31.12.2000 olivat
104 353 990,03 markkaa, josta tilikauden voitto
oli 36 478,00 markkaa.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että voiton-
jakokelpoiset varat käytetään seuraavasti:

- osinkona jaetaan 18 markkaa osakkeelta eli yhteensä	39 541 428,00
- omaan pääomaan jätetään	64 812 562,03
Yhteensä	104 353 990,03



Konsernin asuntokannan kehitys vuosina 1996 – 2000

	1996	1997	1998	1999	2000
Vuokra-asunnot	12 357	16 027	17 150	17 659	18 405
Asumisoikeusasunnot	2 913	3 166	3 676	4 108	4 555
Osaomistusasunnot	1 387	1 705	2 035	2 275	2 815
Yhteensä	16 657	20 898	22 861	24 042	25 775

TULOSLASKELMA

(Mmk)		KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		1.1. – 31.12.2000	1.1. – 31.12.1999	1.1. – 31.12.2000	1.1. – 31.12.1999
	Liitetieto				
Liikevaihto	1	1 295	1 240	19	52
Liiketoiminnan muut tuotot	2	4	10	1	2
Materiaalit ja palvelut	3	-424	-444	-12	-18
Henkilöstökulut	4 – 6	-79	-73	-14	-32
Poistot ja arvonalentumiset	7	-78	-79	-2	-5
Liiketoiminnan muut kulut	8	-438	-398	-4	-13
Liikevoitto		280	256	-12	-14
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-199	-181	2	125
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		81	75	-10	111
Satunnaiset erät	10	0	1	11	14
Voitto ennen veroja		81	76	1	125
Välittömät verot	11	-24	-30	-1	-35
Vähemmistön osuus		-1	-2		
Tilikauden voitto		56	44	0	90

TASE

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
VASTAAVAA	Liitetieto			
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset				
Aineettomat hyödykkeet	12	21	24	2
Aineelliset hyödykkeet	13	6 026	5 396	5
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14			434
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	15	5	15	0
Muut osakkeet ja osuudet	16	227	298	1
Muut sijoitukset	17	6	1	0
		6 285	5 734	442
Vaihto- ja rahoitusomaisuus				
Vaihto-omaisuus	18	502	404	53
Pitkäaikaiset saamiset	19 – 20	29	23	0
Lyhytaikaiset saamiset	21	285	260	499
Rahoitusarvopaperit		32	28	10
Rahat ja pankkisaamiset		110	118	10
		958	833	572
VASTAAVAA YHTEENSÄ		7 243	6 567	1 014
VASTATTAVAA				
Oma pääoma	22 – 24			
Osakepääoma		22	22	22
Arvonkorotusrahoitus		1	1	0
Vararahasto		264	264	264
Muut rahastot		3	3	7
Edellisten tilikausien voitto		431	402	97
Tilikauden voitto		56	44	0
Asumisoikeusrahoitus		326	276	0
		1 103	1 012	390
Vähemmistöosuus		115	115	
Tilinpäätössiirtojen kertymä				0
Pakolliset varaukset	25	4	5	1
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen	26	5 272	4 716	198
Lyhytaikainen	27	749	719	425
		6 021	5 435	623
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		7 243	6 567	1 014

RAHOITUSLASKELMA

31.12.	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2000	1999	2000	1999
(Mmk)				
LIIKETOIMINTA				
Tulorahoitus				
Liikevoitto	280	256	-12	-13
Oikaisut liikevoittoon	77	79	3	5
Rahoitustuotot ja -kulut	-199	-181	2	125
Satunnaiset erät	0	1	11	13
Verot	-24	-30	-1	-35
	134	125	3	95
Käyttöpääoman muutos				
Vaihto-omaisuuden muutos	-60	-53	27	5
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos	-31	-48	-14	-166
Korottomien, lyhytaikaisten velkojen muutos	-51	51	-50	17
	-142	-50	-37	-144
Liiketoiminnan kassavirta	-8	75	-34	-49
Investoinnit				
Käyttöomaisuusinvestoinnit	673	651	-2	-2
Käyttöomaisuuden myyntituotot	-6	0	0	5
	-667	-651	-2	3
Kassavirta ennen rahoitusta	-675	-576	-36	-46
Rahoitus				
Pitkäaikaisten lainojen muutos	610	449	53	26
Muiden pitkäaikaisten velkojen muutos	-55	80	0	0
Lyhytaikaisten lainojen muutos	81	69	56	94
Lyhytaikaisten korollisten velkojen muutos	0	0	-43	-61
Asumisoikeusrahaston muutos	50	47		
Osingot	-15	-13	-15	-13
Rahoitusarvopaperisijoitukset	-4	4	-5	-1
	667	636	46	45
Taseen mukainen likvidien varojen muutos	8	-60	-10	1
	0	0	0	0

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2000 LAADINTAPERIAATTEET

ARVOSTUSPERIAATTEET

KÄYTTÖMAISUUDEN ARVOSTUS

Käyttöomaisuus on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoon tai arvonorotuksilla oikaistuu arvoon, josta on vähennetty kertyneet poistot. Rakennusten alkuperäisistä hankintamenoista on vähennetty niiden taloudellisen käyttöiän perusteella määritetty tasapoisto. Sato Asumisoikeus Oy:n omistamasta kuluvastä käyttöomaisuudesta on vähennetty lainojen lyhennyksiä vastaavat poistot. Muun kuluva käyttöomaisuuden hankintamenoista on vähennetty taloudellisen käyttöiän perusteella laskettu poisto 1.1.1995 alkaen hankitun käyttöomaisuuden osalta. Tätä aikaisemmin hankitun kuluva käyttöomaisuuden hankintameno poistetaan elinkeinoverolain sallimin enimmäispoistoin. Arvonorotuksista ei ole vähennetty poistoja. Liittymismaksut on siirretty aineettomista hyödykkeistä aineellisiin hyödykkeisiin ja vuoden 1999 tiedot on korjattu vastaavasti.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Autot	4 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	3 vuotta
Konttorikoneet	5 vuotta
Konttorikalusteet	10 vuotta
Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	20 vuotta
Rakennusten väestönsuojat	40 vuotta
Muut rakennukset ja perusparannusmenot	tapauskohteisesti erillisarvion perusteella.

VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon. Mikäli omaisuuden todennäköinen luovutus- tai jälleenhankintahinta on tilinpäätöshetkellä ollut hankintamenoa pienempi, on erotus kirjattu kuluksi.

RAHOITUSOMAISUUDEN ARVOSTUS

Rahoitusomaisuus on arvostettu nimellisarvoon tai tätä alempaan todennäköiseen arvoonsa.

ULKOMAANRAHAN MÄÄRÄISET ERÄT

Ulkomaanrahan määräiset saatavat ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

PROJEKTIEIEN TULOUTUS

Rakennuttamistoiminnan kate on tuloutettu rakennuttamissopimuksen laskutusperusteen mukaisesti. Erillisen tarkastuksen jälkeen luovutettavien projektien kate on tuloutettu luovutushetkellä. Tontin luovuttamisesta kiinteistöyhtiölle syntynyt voitto on tuloutettu projektin valmistumisajankohtana ja tappio luovutushetkellä.

ELÄKEMENOJEN JAKSOTUS

Työntekijöiden eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiön kautta.

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAAJUUS

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty emoyhtiö ja seuraavat tytär- ja osakkuusyhtiöt tytär- ja osakkuusyhtiöineen: Arkkitehtitoimisto Heikki Tallgren Oy, Hämeenlinnan Sato Oy, Itä-Suomen Sato Oy, Kanta-Suomen Sato Oy, Lohjan Sato Oy, Outakessa Oy, Pieksämäen Sato 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, Salpa-Rakennuttajat Oy, Sato Group Oy (selvitysti-

lassa), Sato-Liiketilat Oy, Sato Nyt Oy, Sato Oy Satakunta, Sato Vuokra-asunnot Oy, Satoportaat Oy, Sato Vuokrakodit Oy, Sato-Asumisoikeus Oy, Sato-Kiinteistöt Oy, Sato-Kotiportaatt Oy, Sato-Konsultit Oy, Sato-OVA 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, Sato-Rakennuttajat Oy, Sato-Taso Oy, Tampereen Tasa Oy (selvitystilassa), Turun Sato-kodit Oy, Vatro Oy, Vatroasunnot Oy, Vatroalot Oy ja Vuokrasato Oy.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty vaihtoja käyttöomaisuustytyrityöt sekä osakkuusyhtiöt seuraavin poikkeuksin. Merkittävimmän yhdistelemättä jätetyn kokonaisuuden muodostaa Sato-Kotiportaatt Oy:n, Satoportaatt Oy:n, Sato-Taso Oy:n, Sato Nyt Oy:n ja Sato OVA Oy:n vaihto-omaisuudessa oleva asunto-osakeyhtiömuotoisten yhtiöiden ryhmä. Yhtiöiden yhdistelemättä jättäminen johtuu osuomistujärjestelmän luonteesta, minkä vuoksi näiden yhtiöiden ei ole katsottu kuuluvan konsernin muodostamaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Osuomistujärjestelmään liittyvien asuntoyhtiöiden velat ovat yhteensä 1 329,1 miljoonaa markkaa ja näiden velkojen vakuuksien yhteismäärä on 1 571,7 miljoonaa markkaa. Konserniyhtiöllä on osuomistujärjestelmään liittyvä 187,7 miljoonan markan takaisinlunastusvastuu, josta 155,4 miljoonaa markkaa on esitetty taseessa ennakkomaksuvelkana. Salpa-asunnot Oy on jätetty yhdistelemättä, koska osakassopimusten perusteella yhtiön ei katsota kuuluvan konsernin muodostamaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Salpa-asunnot Oy:n vaikutus vuoden 1999 konsernitaseeseen oli 49,3 miljoonaa markkaa ja vähemmistöosuuteen 0,5 miljoonaa markkaa. Yhdistelemättä on lisäksi jätetty joitakin toimi-

mattomia ja pieniä tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Yhdistelemättä jättämiset eivät ole merkittävästi vaikuttaneet konsernin oman pääoman määrään tai tulokseen.

KESKINÄINEN OSAKKEENOMISTUS

Konsernitiilin päätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintahetken oman pääoman määrän ylittävä hankintameno on konsernitiilin päätöksessä pääosin kohdistettu rakennusten ja tonttien hankintamenoon ja erotus käsitelty konserniliikearvona. Aikaisempien vuosien hankintameno laskelmia ei ole oikaistu hankintahetken varauksista erotetun oman pääoman määrällä. Omaisuuserille kohdistettu konserniaktiiva on poistettu kyseisen omaisuusryhmän suunnitelman mukaisen poistoperiaatteen mukaisesti. Konserniliikearvot on poistettu 10 vuoden tasapoistoin. Osakkuusyritykset on yhdistetty pääomaosuusmenetelmällä. Konsernin omistususuuden mukainen osuus osakkuusyrityksen tuloksesta on esitetty liiketoiminnan muissa tuotoissa.

SISÄISET LIIKETAPAHTUMAT JA KATTEET

Konsernin sisäiset saatavat, velat, tuotot ja kulut sekä osingonjako ja konserniyhtiöiden sisäiset katteet on eliminoitu.

VÄHEMMISTÖOSUUDET

Omasta pääomasta ja tuloksesta erotetut vähemmistöosuudet on esitetty omina erinään konsernin taseessa ja tuloslaskelmassa.

VEROT

Tilikauden verot on laskettu tuloksen perusteella. Konserniyhtiöiden kertyneet poistoerot ja asuintalovaraukset on konsernitiilin päätöksessä jaettu omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja verovelkaan. Laskennallinen verovelka

on laskettu kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 11.1.1999 vaihtoehdon 1 mukaisesti tuloslaskelmaan vaikuttavista jaksotuseroista, vapaaehtoisista varauksista ja poistoeroista sekä tulosvaikutteisista yhdistelytoimenpiteistä. Aikaisempien tilikausien tiedot on muutettu vastaamaan edellä todettua laskentaperiaatetta. Muutokset on tehty konsernitaseeseen.

ASUMISOIKEUSRAHASTO

Asumisoikeudella tarkoitetaan asumisoikeuslaissa yksityishenkilölle luovutettua oikeutta hallita asuinhuoneistoa ja mahdollisesti muita tiloja talossa, jonka rakentamiseen on myönnetty asuntotuotantolain 6 §:n 1 momentin 8 kohdassa tarkoitettua lainaa taikka joka on lainoitettu aravalain (1189/93) 21 §:n tai asumisoikeustalolainojen korkotuosta annetun lain (1205/93) 3 §:n mukaan (asumisoikeustalo). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välisellä sopimuksella. Kun asumisoikeus perustetaan, oikeuden saajan on maksettava talon omistajalle asumisoikeusmaksu. Asumisoikeusrahasto on muodostunut asukkaiden maksamista asumisoikeusmaksuista.

Asumisoikeuden haltija voi luovuttaa asumisoikeuden laissa määritellystä luovutushinnasta kunnan hyväksymälle henkilölle tai lähiomaiselleen. Kun asumisoikeuden haltija haluaa luovuttaa asumisoikeutensa muulle kuin edellä tarkoitettulle henkilölle, hänen tulee ilmoittaa siitä talon omistajalle. Jollei talon omistaja kolmen kuukauden kuluessa ilmoituksesta ole osoittanut luovutuksensaajaa, talon omistaja on asumisoikeuden haltijan vaatimuksesta velvollinen lunastamaan asumisoikeuden laissa määritellyllä luovutushinnalla. Omistajan luovutuksessa eteenpäin asumisoikeuden, henkilöltä, jolle asumisoikeus siirtyy, ei saa periä enempää kuin

laissa on säädetty luovutushinnasta.

Sato-Asumisoikeus Oy toimii näissä olosuhteissa asumisoikeusmaksujen markkinatarkkain ja joutuu vain poikkeustilanteessa lunastamaan asunnot itselleen. Yleensä vapautuva asumisoikeusasunto siirtyy uudelle haltijalle, jolloin vanha ja uusi asukas sopivat keskenään asumisoikeuden luovutuksesta ja tuleva asumisoikeuden haltija suorittaa luovujalle asumisoikeusmaksun mahdollisella indeksillä tarkistettuna.

Mikäli markkinatarkkain poikkeustapauksessa lunastaa asumisoikeusmaksun, lunastushinta kirjataan saamiseksi seuraavalta asumisoikeuden haltijalta. Tällöinkään ei asumisoikeusrahastoa alenneta. Asumisoikeusrahaston käyttöä on rajattu asumisoikeusasunnoista annetussa laissa.

Edellä sanotuilla perusteilla keskeiset asumisoikeusyhteisöt ovat yhteisesti katsoneet, että asumisoikeusmaksut kirjataan erilliseen omaan pääomaan rahastoon, asumisoikeusrahastoon. Asumisoikeusmaksujen indeksikorkovastuu on esitetty liitetiedoissa ryhmässä annetut pantit, vakuudet ja vastuut. Esittämistä poikkeaa kirjanpitolautakunnan lausunnossaan 1459/24.3.1997 esittämästä. Kirjanpitolautakunnan lausunnon mukaan asumisoikeusmaksut ja niiden rakennuskustannusindeksin mukaan määräytyvät tarkistukset merkittäisiin taseeseen vieraaksi pääomaksi.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
1 LIIKEVAIHTO				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	789,5	718,8	7,0	7,2
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	11,8	12,3	8,0	37,2
Osakemyynti	340,8	372,7	0,3	0,0
Rakennuttamispalkkio	118,9	114,5	0,0	0,0
Konsultointipalkkio	2,1	2,6	0,0	0,0
Muut rakennuttamistuotot	6,3	8,5	0,0	0,0
Muut tuotot	25,5	10,1	4,0	8,1
	1 294,9	1 239,5	19,3	52,5
2 LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT				
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	3,9	9,7	0,5	2,3
Osuus omistusosuusyritysten tuloksesta	0,0	0,6	0,0	0,0
	3,9	10,3	0,5	2,3
3 MATERIAALIT JA PALVELUT				
Ostot tilikauden aikana (= hankinnat)	488,5	493,5	13,5	12,6
Varastojen muutos	-64,5	-49,7	-1,6	5,3
	424,0	443,8	11,9	17,9
4 HENKILÖSTÖKULUT				
Palkat	61,6	54,6	11,1	24,0
Eläkekulut	11,4	12,1	2,3	5,6
Muut henkilösivukulut	5,4	6,1	0,7	2,7
	78,4	72,8	14,1	32,3
5 JOHDON PALKAT JA PALKKIOT				
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	4,5	3,7	1,3	1,1
6 KONSERNIN JA EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN				
Henkilöitä	359	335	63	146
7 POISTOT				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	76,9	74,1	1,9	4,9
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	1,2	4,9	0,0	0,0
Vaihto- ja rahoitusomaisuuden poikkeukselliset arvonalentumiset	0,1	0,5	0,1	0,0
	78,2	79,5	2,0	4,9
8 LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT				
Vuokrat	80,9	68,4	0,8	2,5
Kiinteistöjen kiinteät kulut	315,3	313,8	0,0	0,0
Muut kiinteät kulut	38,6	14,7	2,9	7,0
Liiketoiminnan muut kulut	2,8	1,1	0,3	3,8
	437,6	398,0	4,0	13,3

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
9 RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä	0,0	0,0	1,8	125,0
Muilta	0,1	0,1	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	0,1	0,1	1,8	125,0
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä	0,0	0,0	24,7	15,8
Omistusyhteisyriksiltä	0,1	0,1	0,0	0,0
Muilta	7,0	6,1	0,8	0,4
	7,1	6,2	25,5	16,2
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille	0,0	0,0	7,3	7,8
Omistusyhteisyriksille	0,0	0,0	0,0	0,0
Muille	206,3	187,5	18,3	8,4
	206,3	187,5	25,6	16,2
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-199,1	-181,2	1,7	125,0
10 SATUNNAISET ERÄT				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus	0,0	0,0	11,3	13,5
Muut satunnaiset tuotot	0,0	1,2	0,0	0,0
	0,0	1,2	11,3	13,5
Satunnaiset kulut				
Konserniavustus	0,0	0,0	0,0	0,0
Fuusiotappio	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0
Satunnaiset erät yhteensä	0,0	1,2	11,3	13,5
11 VÄLITTÖMÄT VEROT				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	19,7	9,5	0,8	35,0
Laskennallisen verovelan muutos	4,5	20,4	0,0	0,0
	24,2	29,9	0,8	35,0

TASEEN LIITETIEDOT

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
12 AINEETOMAT HYÖDYKKEET				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	4,3	65,8	0,0	0,0
Lisäykset	0,1	25,7	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	-0,5	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	-86,7	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	4,4	4,3	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3,7	3,5	0,0	0,0
Tilikauden poisto	0,2	0,2	0,0	0,0
Arvonalennukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	3,9	3,7	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,6	0,0	0,0
Liikearvo				
Hankintameno 1.1.	0,0	6,4	0,0	6,0
Hankintameno 31.12.	0,0	6,4	0,0	6,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	3,4	0,0	3,4
Tilikauden poisto	0,0	3,0	0,0	2,6
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	6,4	0,0	6,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0	0,0	0,0
Konsernin liikearvo				
Hankintameno 1.1.	8,3	7,5		
Lisäykset	0,0	0,8		
Siirrot erien välillä	-0,5	0,0		
Hankintameno 31.12.	7,7	8,3		
Kertyneet poistot 1.1.	5,3	2,9		
Tilikauden poisto	1,4	2,4		
Kertyneet poistot 31.12.	6,7	5,3		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,0	3,0		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	23,7	21,3	3,1	2,6
Lisäykset	3,1	6,0	2,1	0,5
Vähennykset	-1,0	-3,7	-0,1	0,0
Siirrot erien välillä	-0,1	0,1	-0,5	0,0
Hankintameno 31.12.	25,7	23,7	4,6	3,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3,8	1,0	1,9	1,3
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	-0,1	0,0
Tilikauden poisto	2,5	2,8	0,4	0,6
Arvonalennukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	6,3	3,8	2,2	1,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	19,4	19,9	2,4	1,2
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	20,9	23,5	2,4	1,2

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
13 AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	487,0	394,2	0,2	0,2
Lisäykset	25,2	96,8	0,0	0,0
Vähennykset	-0,1	-4,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	512,1	487,0	0,2	0,2
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0	0,0	0,0
Arvonalennukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0	0,0	0,0
Arvonkorotukset	0,1	0,2	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	512,2	487,2	0,2	0,2
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	4 745,6	4 115,2	0,4	1,1
Lisäykset	438,8	710,6	0,0	0,0
Vähennykset	-15,2	-80,2	0,0	-0,7
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	5 169,2	4 745,6	0,4	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	120,8	64,1	0,3	0,0
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,0	-0,1	0,0	0,2
Tilikauden poisto	56,9	51,9	0,0	0,1
Arvonalennukset	1,2	4,9	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	178,9	120,8	0,3	0,3
Arvonkorotukset	16,2	10,1	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 006,5	4 634,9	0,1	0,1
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	86,7	0,0	0,0	0,0
Lisäykset	13,4	0,0	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	86,7	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	100,1	86,7	0,0	0,0
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	152,4	118,7	8,8	7,3
Lisäykset	34,4	35,9	0,9	1,8
Vähennykset	-5,2	-1,7	-0,7	-0,3
Siirrot erien välillä	0,0	-0,6	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	181,5	152,3	9,0	8,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	27,5	13,8	4,2	2,5
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilikauden poisto	15,1	13,7	1,3	1,7
Arvonalennukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	42,7	27,5	5,5	4,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	138,9	124,8	3,5	4,6

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	1,7	1,5	1,1	1,0
Lisäykset	1,1	0,2	0,2	0,0
Vähennykset	0,0	0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,5	0,0
Hankintameno 31.12.	2,8	1,7	1,8	1,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,9	0,7	0,8	0,6
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,1	0,0
Tilikauden poisto	0,8	0,2	0,1	0,1
Arvonalennukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	1,7	0,9	1,0	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,1	0,8	0,8	0,3
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	61,5	159,5	0,0	0,0
Lisäykset	230,3	330,5	0,4	0,0
Vähennykset	-24,5	-428,5	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	267,3	61,5	0,4	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	267,3	61,5	0,4	0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	6 026,1	5 395,9	5,0	5,2
Yhteenveto arvonorotuksista				
Maa- ja vesialueet				
Arvo 1.1.	0,2	0,2	0,0	0,0
Arvonorotus 1.1. – 31.12.	0,0	0,0	0,0	0,0
Arvonorotusten purku 1.1. – 31.12.	0,0	0,0	0,0	0,0
Arvo 31.12.	0,2	0,2	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat				
Arvo 1.1.	10,1	6,3	0,0	0,0
Arvonorotus 1.1. – 31.12.	6,1	3,8	0,0	0,0
Arvonorotusten purku 1.1. – 31.12.	0,0	0,0	0,0	0,0
Arvo 31.12.	16,2	10,1	0,0	0,0

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
14 OSUUEDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.			444,3	447,5
Lisäykset			1,8	7,1
Vähennykset			-1,0	-5,1
Siirrot erien välillä			-11,5	0,2
Hankintameno 31.12.			433,6	449,7
Kertyneet arvonalennukset 1.1.			0,0	5,4
Arvonalennukset			0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.			0,0	5,4
Kirjanpitoarvo 31.12.			433,6	444,3
15 OSUUEDET OMISTUSYHTEISYRITYKSISSÄ				
Hankintameno 1.1.	15,6	28,7	2,4	2,8
Lisäykset	5,3	2,1	0,0	0,0
Vähennykset	-15,9	-1,4	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	-13,8	-2,4	-0,1
Hankintameno 31.12.	5,0	15,6	0,0	2,7
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,3	0,3	0,0	0,3
Arvonalennukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,3	0,3	0,0	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	4,7	15,3	0,0	2,4
16 MUUT OSAKKEET JA OSUUEDET				
Hankintameno 1.1.	299,0	305,6	17,3	24,6
Lisäykset	18,0	13,0	0,5	0,1
Vähennykset	-63,6	-19,6	-2,1	-6,2
Siirrot erien välillä	-24,3	0,0	-14,7	0,0
Hankintameno 31.12.	229,1	299,0	1,0	18,5
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	1,5	1,5	0,0	1,2
Arvonalennukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	1,5	1,5	0,0	1,2
Arvonkorotukset	0,0	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	227,6	297,5	1,0	17,3
17 MUUT SJOITUKSET				
Hankintameno 1.1.	1,2	14,0	0,0	0,0
Lisäykset	4,7	0,0	0,0	0,0
Vähennykset	-0,3	-12,8	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	5,6	1,2	0,0	0,0
Sijoitukset yhteensä	237,9	314,0	434,6	464,0

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
18 VAIHTO-OMAISSUUS				
Keskeneräiset työt	9,6	39,8	0,0	0,0
Asunnot ja osakkeet	234,6	139,2	28,6	0,0
Muu vaihto-omaisuus	169,6	154,3	7,9	31,7
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	88,1	70,7	16,8	20,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	501,9	404,0	53,3	51,7
19 PITKÄAIKAISET SAAMISET				
Lainasaamiset	1,3	0,3	0,0	0,0
Laskennallinen verosaaminen	26,7	14,3		
Muut saamiset	0,7	8,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	28,7	22,6	0,0	0,0
20 LASKENNALLISET VEROSAAMISET				
Yhtiöiden vahvistetuista tappioista johtuvat	4,4	0,0		
Konsernin sisäisistä katteista johtuvat	22,3	14,3		
	26,7	14,3		
21 LYHYTAIKAISET SAAMISET				
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset			24,6	14,7
Lainasaamiset			436,5	403,7
Siirtosaamiset			17,3	25,1
			478,4	443,5
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Lainasaamiset	0,5	0,8	0,0	0,0
Siirtosaamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,5	0,8	0,0	0,0
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	198,0	170,0	3,2	4,6
Lainasaamiset	17,1	6,1	8,0	0,6
Muut saamiset	10,0	4,1	0,2	0,2
Siirtosaamiset	59,6	79,2	9,2	36,4
	284,7	259,4	20,6	41,8
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	285,2	260,2	499,0	485,3
Saamiset yhteensä	313,9	282,8	499,0	485,3

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
22 OMA PÄÄOMA				
Osakepääoma 1.1.	22,0	22,0	22,0	22,0
Osakepääoma 31.12.	22,0	22,0	22,0	22,0
Arvonkorotusrahasto 1.1.	0,9	0,9	0,0	0,0
Arvonkorotusrahasto 31.12.	0,9	0,9	0,0	0,0
Vararahasto 1.1.	263,9	263,9	263,9	263,9
Vararahasto 31.12.	263,9	263,9	263,9	263,9
Muut rahastot 1.1.	2,5	2,5	6,7	6,7
Muut rahastot 31.12.	2,5	2,5	6,7	6,7
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	446,1	415,1	113,0	36,4
Osingonjako	15,4	13,2	15,4	13,2
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	430,7	401,9	97,6	23,2
Tilikauden voitto	56,3	44,2	0,0	89,8
Asumisoikeusrahasto	326,5	276,2	0,0	0,0
Oma pääoma yhteensä 31.12.	1 102,8	1 011,6	390,2	405,6
23 LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA				
Muut rahastot	2,5	2,5	6,8	6,7
Voitto edellisiltä tilikausilta	430,7	401,9	97,6	23,2
Tilikauden voitto	56,3	44,2	0,0	89,8
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus	-319,1	-279,0	0,0	0,0
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	170,4	169,6	104,4	119,7
24 EMOYHTIÖN OSAKEPÄÄOMA JAKAUTUU OSAKKEISIIN SEURAAVASTI				
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	2 197 846	2 197 846		
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo	22,0	22,0		
Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden lukumäärä (kpl)	1 100	1 100		
Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo	0,0	0,0		
Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo	0,0	0,0		
25 PAKOLLISET VARAUKSET				
Reklamaatiokuluvaraus	4,4	5,5	1,4	0,0

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
26 PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Muut pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	4 951,4	4 339,6	189,6	136,0
Eläkelainat	10,9	12,7	8,0	8,9
Saadut ennakot	156,5	116,7	0,0	0,0
Laskennallinen verovelka tilinpäätössiirtojen kertymästä	151,2	134,3	0,0	0,0
Muut velat	1,2	112,4	0,0	0,0
	5 271,2	4 715,7	197,6	144,9
Pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.	5 271,2	4 715,7	197,6	144,9
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	4 324,0	3 848,6	0,0	0,0
Eläkelainat	4,6	5,9	0,0	5,4
	4 328,6	3 854,5	0,0	5,4
27 LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Ostovelat			11,8	36,0
Muut velat			197,2	241,1
Siirtovelat			2,9	3,1
			211,9	280,2
Velat omistusyhteisyrityksille				
Siirtovelat	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	249,4	168,7	197,3	140,1
Eläkelainat	1,1	1,0	1,0	1,0
Saadut ennakot	71,0	60,7	0,2	0,3
Ostovelat	264,1	280,9	5,1	4,3
Muut velat	39,7	41,1	0,7	0,9
Siirtovelat	123,9	166,8	8,9	35,9
	749,2	719,2	213,2	182,5
Lyhytaikainen vieras pääoma 31.12.	749,2	719,2	425,1	462,7

(Mmk)	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	31.12.2000	31.12.1999	31.12.2000	31.12.1999
28 ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUUMUKSET JA MUUT VASTUUT				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	317,2	377,6	27,1	28,5
Yrityskiinnitykset	16,6	5,6	0,0	0,0
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	6 110,7	5 387,3	36,9	36,6
	6 444,5	5 770,5	64,0	65,1
Konserniyhtiön velasta				
Pantit			6,2	6,2
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin			0,0	0,0
Takaukset			70,5	54,5
			76,7	60,7
Muiden puolesta				
Takaukset	158,1	31,0	155,1	31,0
Muut omat vastuut				
Takaisinostovastuut	538,4	423,8	0,0	0,0
Eläkevastuu	0,0	0,0	0,0	0,0
Muut vastuut	0,0	5,7	0,0	0,0
	538,4	429,5	0,0	0,0
Yhteensä				
Pantit	317,2	377,6	33,3	34,7
Yrityskiinnitykset	16,6	5,6	0,0	0,0
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	6 110,7	5 387,3	36,9	36,6
Takaukset	158,1	31,0	225,6	85,5
Muut vastuut	538,4	429,5	0,0	0,0
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	7 141,0	6 231,0	295,8	156,8

Muut takausvastuut

Takauksiin ei sisälly asuntokauppalain mukaisia rakennusaikaisia ja rakennusajan jälkeisiä takauksia.

Näiden takausten määrä oli 31.12.2000 yhteensä 76,2 miljoonaa markkaa.

Vastuut asumisoikeusasunnoista

Asumisoikeusmaksurahastojen määrä 31.12.2000 oli 326,5 miljoonaa markkaa. Rahastomaksujen indeksikorotus 31.12.2000 oli 24,2 miljoonaa markkaa. Indeksikorotusta ei ole käsitelty tilinpäätöksessä velkana.

Vastuut osaomistusasunnoista

Sato-Kotiportaatt Oy:n, Satoportaatt Oy:n, Sato-Taso Oy:n, Sato Nyt Oy:n ja Sato-OVA Oy:n osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 1 329,1 miljoonaa markkaa.

Lainojen vakuutena on kiinteistökiinnityksiä yhteensä 1 571,7 miljoonaa markkaa, jotka eivät sisälly vastuuerittelyn kiinnitysten yhteenlaskettuun summaan.

Lunastusvastuu osaomistajien omistusosuuden osalta 31.12.2000 oli 187,7 miljoonaa markkaa, josta ennakkomaksuvelkana on taseessa käsitelty 155,4 miljoonaa markkaa.

SIJOITUKSET

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %		Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
KONSERNIIN YHDISTETYT TYTÄRYITYKSET					
Sato-Yhtymä Oyj:n omistamat tytäryhtiöt					
Arkkitehtitoimisto Heikki Tallgren Oy	90,0	90,0	Sato-Taso Oy	69,7	69,7
As Oy Hakalahti II	100,0	100,0	Tampereen Tasa Oy	96,4	96,4
As Oy liskanrivi	100,0	100,0	Turun Tasopalvelut Oy	100,0	100,0
As Oy Joupinraja	100,0	100,0	Uudenmaanlinna Oy	100,0	10,0
As Oy Louhenketo	100,0	100,0	Vaasan Sato Oy	100,0	100,0
As Oy Paavonpelto II	100,0	100,0	Vatro Oy	100,0	90,2
As Oy Paavonpelto III	100,0	100,0	Vuokrasato Oy	100,0	100,0
As Oy Seinäjoen Saniaisviita	100,0	100,0			
As Oy Vaasan Koppelonkatu III	100,0	100,0	Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
As Oy Varkauden Ankkurinappi	100,0	45,0	Puirtalo 3 Oy		
F Ab Solberga	100,0	49,9	K Oy Koulukuja 14	100,0	40,0
Hämeenlinnan Sato Oy	100,0	100,0	K Oy Riikenkuus	100,0	18,9
Itä-Suomen Sato Oy	78,5	78,5	K Oy Riikuntie	80,0	18,0
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	78,4	Puirtalo 4 Oy		
K Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	7,8	Puirtalo 7 Oy		
K Oy Kauhavan Osala	100,0	100,0	F Ab Solberga	100,0	50,1
K Oy Metsäsaimaankatu 9	98,3	98,3	Puirtalo 13 Oy		
K Oy Muuramen Riihimajat	88,9	88,9	K Oy Kuparimarkka	100,0	100,0
Kokkolan Sato Oy	95,6	95,6	K Oy Ruotsinranta	100,0	100,0
Kuurak Oy	100,0	100,0	K Oy Tornion Länsiranta	100,0	100,0
Lohjan Sato Oy	100,0	100,0	K Oy Tornion Masuuni	100,0	100,0
Mäntymäen palvelukeskus Oy	100,0	100,0	Puirtalo 13J Oy	100,0	100,0
Outakessa Oy	100,0	100,0	K Oy Nikkelimarkka	100,0	100,0
Pieksämäen Sato Oy	50,8	50,8	Puirtalo 15 Oy		
Puirtalo 3 Oy	100,0	100,0	K Oy Vellipata	100,0	100,0
Puirtalo 4 Oy	100,0	100,0	Puirtalo 15 V Oy	100,0	100,0
Puirtalo 5 Oy	100,0	100,0	K Oy Vellikulho	100,0	100,0
Puirtalo 7 Oy	100,0	100,0	Puirtalo 16 Oy		
Puirtalo 8 Oy	100,0	100,0	K Oy Kivisato	93,3	93,3
Puirtalo 13 Oy	100,0	100,0	Puirtalo 21 Oy		
Puirtalo 15 Oy	100,0	100,0	F Ab Hertig Johansväg	100,0	50,0
Puirtalo 16 Oy	100,0	100,0	Puirtalo 21V Oy	100,0	100,0
Puirtalo 18 Oy	100,0	100,0	F Ab Hertig Johansväg	100,0	50,0
Puirtalo 21 Oy	100,0	100,0	Puirtalo 25 Oy		
Puirtalo 25 Oy	100,0	100,0	K Oy Kaasilankulma	90,6	90,6
Puirtalo 26 Oy	100,0	100,0	Puirtalo 26 Oy	100,0	100,0
Puirtalo 27 Oy	100,0	100,0	K Oy Tervolan Sato	100,0	100,0
Puirtalo 30 Oy	100,0	100,0	Puirtalo 27 Oy		
Puirtalo 31 Oy	100,0	100,0	Oy Uudenmaanlinna	100,0	90,0
Salpa-Rakennuttajat Oy	99,9	99,9	Puirtalo 30 Oy		
Sato Group Oy	100,0	100,0	As Oy Byraden	100,0	100,0
Sato-Liiketilä Oy	100,0	100,0	K Oy Koulukuja 4-10	53,9	53,9
Sato Nyt Oy	100,0	100,0	K Oy Osuniemi	100,0	100,0
Sato Oy Satakunta	62,1	62,1	K Oy Pohjanhaka	51,6	51,6
Sato Vuokra-asunnot Oy	100,0	100,0	K Oy Riikuntie	80,0	62,0
Sato-Asumisoikeus Oy	100,0	49,0	Loilanpuisto Oy	59,9	59,9
Sato-Kiinteistöt Oy	100,0	100,0	Puirtalo 31 Oy		
Sato-Konsultit Oy	100,0	30,0	K Oy Kankaankuja	100,0	100,0
Satopos 105 Oy	100,0	100,0	K Oy Ojamonkuusi	54,6	54,6
Satopos 106 Oy	100,0	100,0	Salpa-Rakennuttajat Oy		
Satopos 107 Oy	100,0	100,0	Kainuun Sato Oy	100,0	100,0
Satopos 108 Oy	100,0	100,0	Kemijärven Sato Oy	100,0	100,0
Satopos 109 Oy	100,0	100,0	Kemin Sato Oy	92,7	92,7
Satopos 110 Oy	100,0	100,0	Lapin Sato Oy	100,0	100,0
Satopos 111 Oy	100,0	100,0	Pohjolan Rakennuttamiskeskus Oy	100,0	100,0
Satopos 112 Oy	100,0	100,0	Riihimäen Sato Oy	100,0	100,0
Satopos 113 Oy	100,0	100,0	Sato-Konsultit Oy	100,0	70,0
Satopos 114 Oy	100,0	100,0	Vatro Oy	100,0	9,8
Satopos 115 Oy	100,0	100,0	Sato-Liiketilä Oy		
Satopos 116 Oy	100,0	100,0	K Oy Kaupintie 18	100,0	92,6
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0	As Oy Pyörön Bulevardi	51,1	15,8
			Sato Oy Satakunta		
			Satakunnan Sato-Kodit Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %		Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sato Vuokra-asunnot Oy			Satopos 112V Oy	100,0	100,0
As Oy Espoon Joupinpuisto	100,0	100,0	K Oy Kuoreveden Hietämäki	100,0	100,0
As Oy Espoon Punatulkuntie 5	100,0	100,0	Satopos 113 Oy		
As Oy Espoon Punatulkuntie 3	100,0	100,0	K Oy Saab-Haka	67,1	67,1
As Oy Hildankulma	80,1	80,1	K Oy Saab-Sato	63,2	63,2
As Oy Helsingin Puuskarinne	98,2	98,2	K Oy Santtionrivi	80,1	80,1
As Oy Jyväskylän Ailakinraitti	100,0	100,0	Satopos 113J Oy	100,0	100,0
As Oy Kaarentuomi	100,0	100,0	As Oy Hallunkallio	53,2	53,2
As Oy Kuopion Pyöröntähti	80,5	80,5	As Oy Katajamäenpuisto	60,2	60,2
As Oy Kuopion Venemiehenkatu	100,0	100,0	As Oy Koosakallio	54,6	54,6
As Oy Myyrinhaukka	100,0	100,0	As Oy Majavarivi	60,1	60,1
As Oy Oulun Kalevalantie	100,0	100,0	As Oy Paleninrivi	68,6	68,6
As Oy Sodankylän Metsämaa	100,0	100,0	As Oy Paleninsato	54,3	54,3
As Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0	As Oy Rakentajankuja 4	55,6	55,6
As Oy Terhokuja 3	100,0	100,0	As Oy Rakentajankuja 6	57,1	57,1
As Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0	As Oy Sato-Osva	58,3	58,3
As Oy Vantaan Pronssikuja 1	100,0	100,0	As Oy Uusipaju	68,8	68,8
K Oy Pyhäjärventie 1	100,0	100,0	As Oy Äyririvi	54,9	54,9
Kirkkonummen Yhteisasunnot Oy	50,7	50,7	Satopos 114 Oy		
Länsi-Hämeen Sato Oy	100,0	100,0	K Oy Bodbacken	60,0	60,0
Sato-Kotiportaatt Oy	100,0	100,0	K Oy Koulukuja 14	100,0	60,0
Satoportaatt Oy	100,0	100,0	K Oy Lukkokoti	77,8	77,8
Sato-OVA Oy	100,0	100,0	K Oy Riihenkias	100,0	81,1
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0	Satopos 116 Oy		
As Oy Helsingin Finniläntalo	80,0	80,0	As Oy Vantaan Hopeaminkki	100,0	100,0
As Oy Helsingin Takomotie 21	100,0	100,0	K Oy Harjukoivu	93,9	93,9
As Oy Kuopion Lakeissuontie 5	97,0	97,0	K Oy Issikka	100,0	100,0
As Oy Oulun Kaarna	100,0	100,0	Sato-Taso Oy		
As Oy Oulun Laanilanpuisto	100,0	100,0	Taso-Kotiportaatt Oy	100,0	100,0
As Oy Tampereen Perkiönkatu 79	100,0	100,0	Turun Sato Oy	100,0	100,0
As Oy Vantaan Lautamiehentie 19	100,0	100,0	Turun Satokodit Oy	100,0	100,0
As Oy Wilhelm Schildtinkatu 12	100,0	100,0	Vakka-Suomen Sato Oy	100,0	100,0
As Oy Wilhelm Schildtinkatu 13	100,0	100,0	Vatro Oy		
As Oy Wilhelm Schildtinkatu 18	100,0	100,0	As Oy Fillari	100,0	100,0
Sato-Asumisoikeus Oy			K Oy Haapa-Salpa	51,4	51,4
Pohjois-Karjalan Asumisoikeus Oy	75,5	51,0	K Oy Hiihto-Salpa	89,2	89,2
Puirontalo 28 Oy	100,0	100,0	K Oy Kunto-Salpa	100,0	100,0
Satopos 106 Oy			K Oy Luusuuantie 31	100,0	100,0
K Oy Sätkä	100,0	100,0	K Oy Puijonsato	98,0	98,0
Satopos 106V Oy	100,0	100,0	K Oy Sampsankatu 6	89,8	89,8
Satopos 107 Oy			K Oy Sato-Viita	100,0	100,0
Satopos 107V Oy	100,0	100,0	K Oy Utelias-Salpa	100,0	100,0
K Oy Martinpääsky	100,0	100,0	K Oy Veistämöntori	100,0	100,0
Satopos 109 Oy			Sato-Asumisoikeus Oy	100,0	51,0
Satopos 109E Oy	100,0	100,0	Vatroasunnot Oy	100,0	100,0
K Oy Joensuun Sairaalakatu 19	53,1	53,1	As Oy Kuusikkoahde	59,6	59,6
Satopos 109J Oy	100,0	100,0	As Oy Liljanpolku	100,0	100,0
Satopos 110 Oy			As Oy Pyörön Bulevardi	51,1	35,3
K Oy Jyskävaara	63,5	63,5	As Oy Saarijärven Satojussi	80,4	80,4
K Oy Pupukarsikko	73,3	73,3	As Oy Tavastilansato	59,2	59,2
K Oy Sahaajankulma	94,2	94,2	As Oy Tikkamatti	67,4	67,4
K Oy Vemmelkarsikko	85,6	85,6	As Oy Vaajasoppi	100,0	100,0
Satopos 110J Oy	100,0	100,0	As Oy Varkauden Ankkurinappi	100,0	55,0
Satopos 110V Oy	100,0	100,0	As Oy Vartiosato	100,0	100,0
K Oy Tarmonkatu 6	100,0	100,0	As Oy Viiriäisenkoto	79,9	79,9
Satopos 111 Oy			K Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	92,0
K Oy Linnavuorentie 20-26	100,0	100,0	Vatrotalot Oy	100,0	100,0
K Oy Pirkkakoivuntie 25-29	100,0	100,0	As Oy Ahmonpesä	73,6	73,6
K Oy Pirkkakoivuntie 32-36	100,0	100,0	As Oy Ahmonrinne	100,0	100,0
K Oy Tappurinpohku 2-10	100,0	100,0	As Oy Elimäen Joutsenpiha	51,7	51,7
Satopos 111J Oy	100,0	100,0	As Oy Forssan Ystävydenaukio	73,8	73,8
K Oy Nokian Miharintie 38-40	100,0	100,0	As Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
Satopos 112 Oy			As Oy Iisveden Helmiranta	100,0	100,0
K Oy Puualhonpolku	100,0	100,0	As Oy Jukolanniitty	52,6	52,6

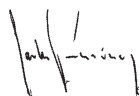
	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %			
As Oy Jukolantanner	52,3	52,3			
As Oy Jyväskylän Pirttimäki	100,0	100,0			
As Oy Jyväskylän Pohjanaaro	100,0	100,0			
As Oy Kankaanpään Peuranpolku	55,2	55,2			
As Oy Kaupanpuisto	100,0	100,0			
As Oy Kirkkonummen Riihipolku	100,0	100,0			
As Oy Kuopion Vuorikatu 23	59,8	59,8			
As Oy Kuusaanpuisto	100,0	100,0			
As Oy Kuussaarikonrivi	70,5	70,5			
As Oy Lahden Roopenkuja	57,7	57,7			
As Oy Mikkelin Tuttusato	55,4	55,4			
As Oy Männikkösato	51,8	51,8			
As Oy Naantalin Kastovuorenrinne	51,2	51,2			
As Oy Nikkiparit	100,0	100,0			
As Oy Nuolikadunpuisto	100,0	100,0			
As Oy Nurmon Karhunpolku	64,2	64,2			
As Oy Pallasrivi	51,0	51,0			
As Oy Panninvatro	61,0	61,0			
As Oy Poskilammenpuisto	78,9	78,9			
As Oy Rantavainio	100,0	100,0			
As Oy Satosyppi	50,0	50,0			
As Oy Satotaival	53,6	53,6			
As Oy Torvelankatu	100,0	100,0			
As Oy Tölöpaju	67,1	67,1			
As Oy Vantaan Kannelkuja 6	100,0	100,0			
As Oy Vantaan Minkkikuja	74,9	74,9			
As Oy Vantaan Ravurinpuisto	64,4	64,4			
As Oy Varkauden Pihateatteri	100,0	100,0			
As Oy Virinsato	78,4	78,4			
K Oy Jurvanvatro	90,0	90,0			
K Oy Jyväskylän Suuruspääntie 3	100,0	100,0			
K Oy Karpalopolku	53,9	53,9			
K Oy Kemin Välipuisto	54,2	54,2			
K Oy Kontiokolo	100,0	100,0			
K Oy Kukkaropohja	51,3	51,3			
K Oy Kuopion Tikassato	79,1	79,1			
K Oy Kuopion Vihurinpuisto	100,0	100,0			
K Oy Luotsivatro	100,0	100,0			
K Oy Muurahaisenpolku	64,4	64,4			
K Oy Nastolan Neliapila	100,0	100,0			
K Oy Patakatu 3	100,0	100,0			
K Oy Teräspudas	100,0	100,0			
Vuokrasato Oy					
As Oy Aapramintie	100,0	100,0			
As Oy Oulun Aleksinranta	100,0	100,0			
As Oy Oulun Laanila I	100,0	100,0			
As Oy Oulun Laanila IV	100,0	100,0			
As Oy Riihimäen Joosepinkuja 1	72,6	72,6			
K Oy Kaupintie 18	100,0	7,4			
K Oy Mettala	100,0	100,0			
K Oy Mäkipuja	100,0	100,0			

Sato-Yhtymä Oyj:n muut osakkeet ja osuudet

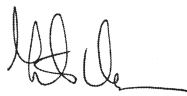
As Oy Vuokatin Susiportti
K Oy Kelokaltionkylä

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

HELSINGISSÄ 22. PÄIVÄNÄ MAALISKUUTA 2001



JOUKO TUUNAINEN



HEIKKI ALLONEN



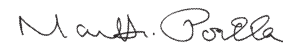
MAURI JAAKONAHO



PETRI OLKINUORA



JUKKA PELTOLA



MARTTI PORKKA



JUKKA SALMINEN



PERTTI VOUTILAINEN



MATTI SARNELA

TOIMITUSJOHTAJA

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitoavan mukaisesti.
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.
Helsingissä 27. päivänä maaliskuuta 2001

KPMG WIDERI OY AB
KHT-YHTEISÖ



PENTTI SAVOLAINEN
KHT



VIRVATULENTIE, MARJANIEMI, HELSINKI

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO-YHTYMÄ OYJ:N OSAKKEENOMISTAJILLE

Olemme tarkastaneet Sato-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilivuodelta 2000. 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 selvitetty hallituksen jäsenten ja toimi-

tusjohtajan 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 emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilivuodelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

HELSINGISSÄ 27. MAALISKUUTA 2001

KPMG WIDERI OY AB

PENTTI SAVOLAINEN
KHT



MARTTI PORKKA, MAURI JAAKONAHO, JUKKA PELTOLA, HEIKKI ALLONEN, PETRI OLKINUORA,
JUKKA SALMINEN, JOUKO TUUNAINEN, PERTTI VOUTILAINEN

OSAKKEIDEN JAKAUMA 31.12.2000

CENTER-YHTIÖT OY	16,5 %	KESKINÄINEN ELÄKEVAKUUTUSYHTIÖ ILMARINEN	4,4 %
METSO OYJ	10,9 %	TEOLLISUUSVAKUUTUS OY	3,4 %
UPONOR OYJ	10,4 %	METSÄ-SERLA OYJ	1,5 %
MERITA KIIINTEISTÖT OY	9,6 %	KONE OYJ	1,4 %
SUOMEN OSUUSKAUPPOJEN KESKUSKUNTA SOK	8,7 %	OUTOKUMPU POLARIT OY	1,4 %
VAHINKOVAKUUTUSOSAKEKYHTIÖ POHJOLA	6,2 %	KESKINÄINEN VAKUUTUSYHTIÖ KALEVA	1,2 %
VAKUUTUSYHTIÖ SAMPO OYJ	6,0 %	TURUN OSUUSKAUPPA	1,1 %
MERITA OYJ:N ELÄKESÄÄTIÖ	5,7 %	VAKUUTUSOSAKEKYHTIÖ HENKI-SAMPO	1,0 %
WÄRTSILÄ OYJ ABP	4,5 %	MUUT	6,1 %

HALLITUS 31.12.2000

JOUKO TUUNAINEN

s. 1945, JOHTAJA, KAUPPANEUVOS
HALLITUKSESSA VUODESTA 1998
HALLITUKSEN PUHEENJOHTAJA VUODESTA 2000
KESKO OYJ

HEIKKI ALLONEN

s. 1954, YRITYSSUUNNITTELUJOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 1999
WÄRTSILÄ OYJ ABP

MAURI JAAKONAHO

s. 1946, TALOUS- JA HALLINTOJOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 1997
NELES AUTOMATION OY

PETRI OLKINUORA

s. 1957, TOIMITUSJOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 1993
ASKO KIIINTEISTÖT OY

JUKKA PELTOLA

s. 1947, JOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 1993
POHJOLA-YHTYMÄ VAKUUTUS OYJ

MARTTI PORKKA

s. 1951, SIIJOITUSJOHTAJA
HALLITUKSESSA VUODESTA 1997
VAKUUTUSYHTIÖ SAMPO OYJ

JUKKA SALMINEN

s. 1947, HALLINTOJOHTAJA, KAUPPANEUVOS
HALLITUKSESSA VUODESTA 1993
SUOMEN OSUUSKAUPPOJEN KESKUSKUNTA
(SOK)

PERTTI VOUTILAINEN

s. 1940, DIPLOMI-INSINÖÖRI
HALLITUKSESSA VUODESTA 1999
MERITA PANKKI OYJ

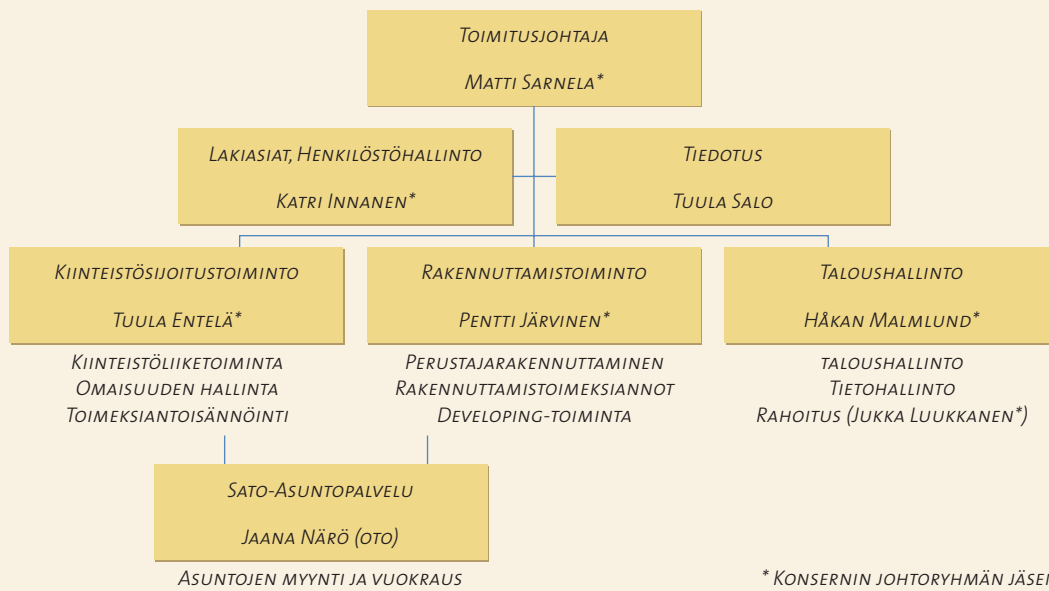
TOIMITUSJOHTAJA

MATTI SARNELA
s. 1939, VARATUOMARI

TILINTARKASTAJA

KPMG WIDERI OY AB
KHT-YHTEISÖ
PÄÄVASTUULLISENA TILINTARKASTAJANA
PENTTI SAVOLAINEN, KHT

ORGANISAATIO



TOIMIPISTEET

HELSINKI

SATO-YHTYMÄ OY
PÄÄKONTTORI
MALMINKAARI 5
PL 157,00701 HELSINKI
PUH. (09) 35 191
FAKSI (09) 351 9300

SATO-ASUNTOPALVELU
MANNERHEIMINTIE 3 B
00100 HELSINKI
PUH. (09) 351 9892
FAKSI (09) 351 9296

SATO-RAKENNUTTAJAT OY
KAUPINTIE 18
PL 11, 00441 HELSINKI
PUH. (09) 540 7000
FAKSI (09) 5407 0010

JYVÄSKYLÄ

VÄINÖNKATU 7
40100 JYVÄSKYLÄ
PUH. (014) 338 8100
FAKSI (014) 338 8190

KAJAANI

KAUPPAKATU 28 A 5
87100 KAJAANI
PUH. (08) 625 578
FAKSI (08) 625 380

KUOPIO

KAUPPAKATU 17
70100 KUOPIO
PUH. (017) 264 4900
FAKSI (017) 264 4935

LAPPEENRANTA

KOULUKATU 11
53100 LAPPEENRANTA
PUH. (05) 668 0600
FAKSI (05) 668 0655

NURMIJÄRVI

KESKUSTIE 2 B
01900 NURMIJÄRVI
PUH. (09) 2709 0021
FAKSI (09) 2709 0022

OULU

UUSIKATU 58 B 18
PL 15, 90101 OULU
PUH. (08) 317 5500
FAKSI (08) 317 5510

ROVANIEMI

VALTAKATU 4 C 1
PL 8101, 96101 ROVANIEMI
PUH. (016) 333 2300
FAKSI (016) 333 2333

SEINÄJOKI

MAAKUNNANKATU 3
PL 140, 60101 SEINÄJOKI
PUH. (06) 420 4400
FAKSI (06) 414 7814

TAMPERE

SATAKUNNANKATU 28
PL 5, 33211 TAMPERE
PUH. (03) 3141 0400
FAKSI (03) 3141 0440

VAAZA

RANTAKATU 28
65100 VAAZA
FAKSI (06) 317 2403

YLIVIESKA

RAUTATIEKATU 15 T 6
84100 YLIVIESKA
PUH. (08) 425 277
FAKSI (08) 425 272

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) 634 4300
FAKSI (02) 634 4399

JOENSUU

ITÄ-SUOMEN SATO OY
SILTAKATU 14 B
80100 JOENSUU
PUH. (013) 252 6100
FAKSI (013) 252 6140

JULKAISUJEN TILAAMINEN:

SATO-YHTYMÄ OY
TIEDOTUS, MALMINKAARI 5
PL 157,00701 HELSINKI
PUH. (09) 35 191
FAKSI (09) 351 1935
SÄHKÖPOSTI TUULA.SALO@SATO.FI