



VUOSIKERTOMUS
2002

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS	3
OSAKKEENOMISTAJAT	4
KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN	5
RAKENNUTTAMINEN	10
KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS	13
HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS	16
TULOSLASKELMA	20
TASE	21
RAHOITUSLASKELMA	22
TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2002 LAADINTAPERIAATTEET	24
TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT	28
TASEEN LIITETIEDOT	30
SIJOITUKSET	38
ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISEKSI	44
TILINTARKASTUSKERTOMUS	45
HALLITUS	46
KONSERNIN JOHTORYHMÄ	47
ORGANISAATIO	48
TOIMIPISTEET	48

TOIMITUSJOHTAJAN KATSAUS

Vuonna 2002 asuntotuotanto Suomessa oli noin 28.000 asuntoa. Määrä säilyi edellisen vuoden tasolla. Selkeä muutos tapahtui kuitenkin tuotannon sisäisessä rakenteessa. ARA-tuotannon osuus putosi edellisestä vuodesta lähes 35 prosenttia ja jäi noin 8.600 asuntoon. Huolimatta maailmantalouden epävarmuudesta kuluttajien luottamus oman talouden vakauteen piti asuntokaupan käynnissä kasvuseuduilla. Poikkeuksellisen alhainen korkotaso johti muun muassa siihen, että asuntoluottoja nostettiin koko vuonna ennätystahtiin. Katsauskaudella siirryttiin aikaisempaa selvästi enemmän vuokra-asunnoista omistusasuntoihin.

Samansuuntainen kehitys näkyi myös Saton toiminnassa. Vaihtuvuus vuokra-asunnoissa hiukan kasvoi, mutta toisaalta vuokrausaste oli kuitenkin hyvä, yli 95 prosenttia. Vuodenvaihteessa koko konsernissa oli myymättä vain yhdeksän valmista vapaarahoitteista asuntoa. Kysyntä on selkeästi keskittynyt pääkaupunkiseudulle. Muissa kasvukeskuksissa kysyntä ja tarjonta näyttävät edelleen olevan tasapainossa.

Valtion tukeman tuotannon pudotus ei johtunut pelkästään vapaarahoitteisen tuotannon kasvusta, vaan valtion tuen korko- ja muista ehdoista, jotka tekevät tuen käytön taloudellisesti kannattamattomaksi. Lainaehdoja korjattiin – lähinnä kosmeettisesti – korkojen osalta helmikuussa, mutta tämä ei vaikuttanut aloitukseen lisäävästi. Vuoden 2002 aikana ulkomainen asiantuntijaryhmä teki arvioinnin Suomen asuntorahoitus- ja tukijärjestelmästä. Arvioinnin tuloksena suositeltiin useita muutoksia koko järjestelmään, mutta ne tulevat jäämään seuraavalle hallituskaudelle. Myös valtiovarainvaliokunta otti kantaa budjettikäsittelyn yhteydessä valtion asuntolainaehdoin todetessaan ”vain lainaehdojen selkeällä parannuksella voidaan luoda realistiset edellytykset sosiaalisen asuntotuotannon jatkumiselle ja asetettujen tuotantotavoitteiden saavuttamiselle”. Poliittisen yksimielisyyden saavuttaminen lainaehdojen parantamisesta näyttää kuitenkin varsin vaikealta. Pitkällisten neuvottelujen jälkeen Valtioneuvosto pääsi 14.2.2003 sopuun osittaisesta yhtenäislainauudistuksesta lähinnä korko- ja lyhennysehtojen osalta.

VÄHENTYNYTTÄ UUSTUOTANTOA KORVASI VUOKRA-ASUNTOJEN HANKINTA

Konsernin asuntotuotanto peruskorjaus mukaan lukien oli 2.356 asuntoa. Tuotanto väheni huonojen lainaehdojen ja osittain kaavoitetun tonttimaan vähäisyyden vuoksi. Konsernin uustuotantoinvestointeihin jatkossa vaikuttaa ratkaisevasti epävarmuus valtion lainajärjestelmän tulevaisuudesta. Pelättävissä on, että valtion tukeman tuotannon kokonaisinvestointimäärät tulevat edelleen laskemaan. Saton vähentynyttä uustuotantoa korvasi kuitenkin valmiiden vuokra-asuntojen hankinta. Näistä merkittävin oli Vakuutusyhtiö Pohjolta ostetut 910 asuntoa. Yhteensä kertomusvuonna hankittiin 1.777 valmista vuokra-asuntoa. Kertomusvuonna perustettiin yhdessä VVO:n kanssa puoliksi omistettu Suomen Asumisoikeus Oy, johon molemmat konsernit keskittivät valmiit asumisoikeusasuntonsa sekä niiden uustuotannon. Satolta uuteen yhtiöön siirtyi 5.170 asumisoikeusasuntoa. Korkein hallinto-oikeus ratkaisi 13.2.2003 antamallaan päätöksellä lähes viisi vuotta vireillä olleen Saton vuosien 1996–97 asuntohankintaprojekteja koskeneen riidan. Päätöksellään KHO hylkäsi kaikki Valtion asuntorahaston ja Valtiokonttorin projektiin kohdistuneet vaatimukset.

Vuoden 2002 aikana panostettiin koko konsernissa erityisesti asiakaspalveluun ja sen kehittämiseen. Samalla uudistettiin konsernin markkinointiorganisaatio. Konsernin arvot, asiakastyytyväisyys, ammattitaito, yhteistyö ja tuloksellisuus, ovat koulutuksen ja käytännön toiminnan sekä yhteisten tapahtumien kautta tulleet luonnolliseksi osaksi jokapäiväistä työtä.

KONSERNIN KAIKKI TOIMINNOT SAMAN KATON ALLA

Vuoden lopussa, joulukuussa, konserni muutti uuteen pääkonttoriin Helsingin Käpylään. Konsernin kaikki toiminnot ovat nyt saman katon alla, mikä osaltaan parantaa tehokkuutta entisestään ja luodellu tykset organisaation eri osien hyvälle yhteistyölle. Asuntopalvelu jäi entisiin tiloihinsa ydinkeskustaan.

SATOA KUULLAAN ASIAANTUNTIJANA

Tulevien vaalien läheisyys on aiheuttanut huomattavaa poliittista aktiiviteettia. Tähän liittyen myös Sato on pyrkinyt sekä eduskunnan eri valiokunnissa että eduskuntaryhmissä vaikuttamaan tulevan hallituksen asuntopoliittiseen ohjelmaan ja muihin asumista koskeviin ratkaisuihin.

Yhteistoiminta valtion ja kuntien viranomaisten kanssa on edelleen ollut sekä kiinteää että avointa. Yhtiötä on kuultu asiantuntijana sekä eduskunnan eri valiokunnissa että ympäristöministeriössä asuntoalaan liittyvissä kysymyksissä, lainvalmistelussa ja säännösten ja toiminnan arvioinnissa.

Saton sitoutunut ja motivoitunut henkilökunta on mahdollistanut kertomusvuoden hyvän tuloksen ja vakaat näkymät vuodelle 2003. Tärkeitä ovat myös asiakkaamme ja yhteistyökumppanimme, jotka luottavat Satoon ja sen toimintaan. Parhaat kiitokseni kaikille kuluneesta vuodesta. Siirryn huhtikuussa eläkkeelle. Koska en voi läheskään kaikkia henkilökohtaisesti tavoittaa, käytän samalla tilaisuutta hyväkseni ja kiitän kaikkia niitä satoja ellei tuhansia ihmisiä, jotka olen lähes 30 Sato-vuoden aikana oppinut tuntemaan ja joiden kanssa minulla on ollut ilo työskennellä.

Toivotan samalla seuraajalleni Erkkä Valkilalle menestystä hänen ottaessaan toimitusjohtajan tehtävät vastaan 1.4.2003.

Matti Sarnela
toimitusjohtaja

OSAKKEENOMISTAJAT

Center-yhtiöt Oy	16,50%
Metso Oyj	10,90%
Uponor Oyj	10,40%
Nordea Pankki Suomi Oyj	9,60%
Sampo Oyj	9,40%
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,70%
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,20%
Merita Oyj:n Eläkesätiö	5,70%
Wärtsilä Oyj Abp	4,50%
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	4,40%
Kone Oyj	1,50%
M-real Oyj	1,50%
Avestapolarit Stainless Oy	1,40%
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	1,20%
Turun Osuuskauppa	1,10%
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	1,00%
Muut	6,00%

KIINTEISTÖSIJOITTAMINEN

TOIMINTA-AJATUS

Konsernin kiinteistösijoitustoiminnon perustehtävänä on edistää asiakkaittensa hyvän asumisen toteutumista ja tarjota heille viihtyisä ja turvallinen koti kotiympäristöineen. Tehtävänä on myös tarjota asuinkiinteistönomistajille korkealuokkaisia omaisuuden hallinta- ja kiinteistönpitopalveluja.

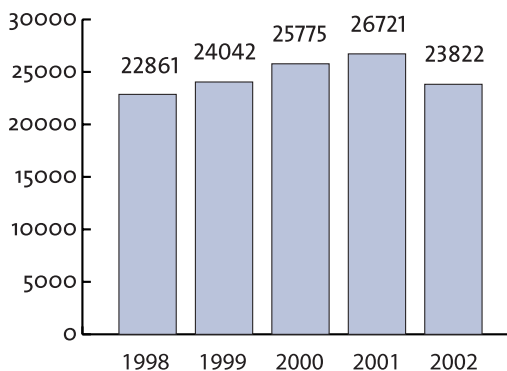
Toiminnan tavoitteena on laadukkaat ja kokonaisedulliset asumispalvelut, asuntojen korkea käyttöaste, pitkäaikaiset asiakassuhteet, kiinteistöjen elinkaariohjattu ja kustannustehokas hallinta sekä tasainen vuokrakehitys.

Kiinteistösijoitustoiminto vastaa konsernin asuntoinvestoinneista kokonaisvaltaisesti. Toiminnon vastuulla on myös konsernin omistuksessa oleva toimitilaomaisuus. Lisäksi kiinteistösijoitustoiminto myy omaisuudenhallinta- ja kiinteistönpitopalveluja konsernin ulkopuolisille asuinkiinteistöjen omistajille.

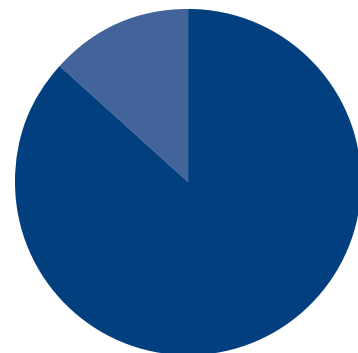
Asumispalvelutarjonta kattaa 116 kuntaa. Toimipaikkoja on yhdeksän ja ne sijaitsevat Helsingissä, Joensuussa, Jyväskylässä, Kuopiossa, Nurmijärvellä, Oulussa, Porissa, Tampereella ja Turussa. Vuoden 2002 aikana toteutettiin kiinteistösijoitustoiminnossa organisaatiomuutos, jossa yhdenmu-kaistettiin toiminnallinen ja omistuksellinen organisaatio. Lisäksi lakkautettiin toimipisteet Lappeenrannassa ja Rovaniemellä.

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2002 yhteensä 23.822 asuntoa ja omaisuuden hallinnan ja kiinteistönpidon piirissä yhteensä 34.317 asuntoa.

ASUNTOKANNAN KEHITYS



ASUNTOKANTA TUOTERYHMITÄIN
31.12.2002



■ vuokra-asunnot 20652 kpl
■ osaomistusasunnot 3170 kpl
Yhteensä 23822 kpl

TUOTERYHMÄT	2002	2001
VUOKRA-ASUNNOT		
Aravavuokra-asunnot kpl	10 155	10 047
Keskivuokra €/m ² /kk	8,43	7,98
Käyttöaste %	97,2	97,6
Vaihtuvuus %	23,9	21,1
Vapaasti vuokrattavat asunnot kpl	8 101	6 403
Vapaarahoitteiset kpl	2 319	1 462
Jatkorajoitusajalla olevat kpl	5 782	4 941
Keskivuokra €/m ² /kk	7,32	7,14
Käyttöaste %	93,7	93,9
Vaihtuvuus %	25,7	24,5
Korkotukivuokra-asunnot kpl	2 396	2 173
Keskivuokra €/m ² /kk	9,03	9,64
Käyttöaste %	98,8	99,3
Vaihtuvuus %	22,5	22,8
ASUMISOIKEUSASUNNOT		
Asumisoikeusasunnot kpl		5 078
Keskivastike €/m ² /kk		7,75
Käyttöaste %	99,1	99,1
Vaihtuvuus %	14,3	13,8
OSAOMISTUSASUNNOT		
Kotiporras-asunnot kpl	2 992	2 766
Keskivuokra €/m ² /kk	6,56	6,34
Käyttöaste %	99,7	99,9
Vaihtuvuus %	1,8	1,2
KolkytNyt-asunnot kpl	178	254
Keskivuokra €/m ² /kk	10,10	10,87
Käyttöaste %	97,6	99,3
Vaihtuvuus %	8,2	11,0
ASUNNOT YHTEENSÄ	23 822	26 721

ASUNTOINVESTOINNIT

Vuoden 2002 aikana konsernin asuntokanta kasvoi yhteensä 2.179 asunnolla. Uusia asuntoja valmistui yhteensä 601. Valmiista asuntokannasta hankittiin yhteensä 1.777 asuntoa.

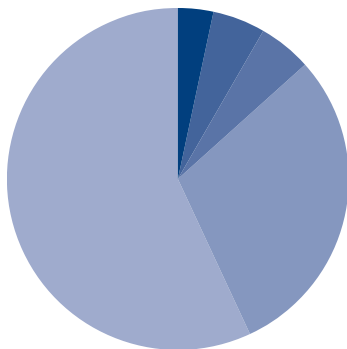
Merkittävimmät investointikokonaisuudet olivat Henki- ja Eläkevakuutusyhtiö Kansan konkursipesiltä hankitut 910 asuntoa, joiden omistusoikeus siirtyi konsernille 1.1.2002 ja Pohjola-ryhmältä hankitut 804 asuntoa, joiden omistusoikeus siirtyi 31.10.2002. Asuntokokonaisuudet monipuolistivat merkittävästi Saton asuntotarjontaa erityisesti Helsingin kaupungin keskeisillä alueilla. Asuntoinvestoinnit keskitettiin suurimpiin kasvukeskuksiin valikoiduille hyville alueille. Asuntokannan kasvusta 80 prosenttia sijoittui pääkaupunkiseudulle. Vuokra-asuntoja oli 89 prosenttia ja osaomistusasuntoja 11 prosenttia. Vuoden 2002 asuntoinvestointien arvo oli yhteensä 188,9 miljoonaa euroa.

Vuoden 2002 aikana valmistuneiden ja hankittujen asuntojen lisäksi tehtiin investointipäätös yhteensä 145 asunnosta. Näistä vuokra-asuntoja oli 65 ja osaomistusasuntoja 80. Vuokra-asuntoihin ei sisällynyt uudistuotantoa.

Kertomusvuonna asumisoikeusasuntojen omistus keskitettiin valtakunnalliseen Sato- ja VVO-konsernien omistamaan Suomen Asumisoikeus Oy:öön tavoitteena asumisoikeusjärjestelmän kehittäminen ja vahvistaminen. Suomen Asumisoikeus Oy:n omistuksessa oli 31.12.2002 yhteensä 13.260 asumisoikeusasuntoa.

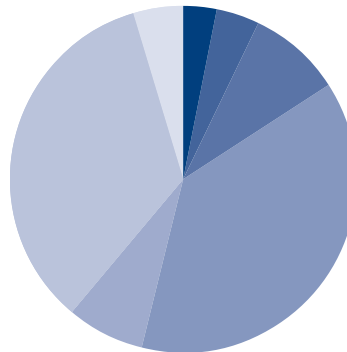
Konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 455 asuntoa vuoden 2002 aikana. Näistä vuokra-asuntoja oli yhteensä 121 ja asumisoikeusasuntoja 256. Osaomistusasukkaat lunastivat omistukseensa yhteensä 78 asuntoa. Vuokra-asukkaille suunnatun ”Oma koti omaan omistukseen” -konseptin pilottikohde käynnistettiin Porissa. Tavoitteena on tarjota vuokralaisille mahdollisuus muuttaa joustavasti asumismuotoaan muuttamatta asuntoa.

ASUNTOKANTA LÄÄNEITTÄIN



■ Lappi	797 kpl
■ Oulu	1187 kpl
■ Itä-Suomi	1195 kpl
■ Länsi-Suomi	7081 kpl
■ Etelä-Suomi	13562 kpl
Yhteensä	23822 kpl

ASUNTOKANTA VALMISTUMISVUOSITTAIN *)



■ ennen 1950	742 kpl
■ 1951-1960	959 kpl
■ 1961-1970	2073 kpl
■ 1971-1980	9054 kpl
■ 1981-1990	1728 kpl
■ 1991-2000	8154 kpl
■ 2001-2002	1112 kpl

*) Ei sisällä asumisoikeusasuntoja

ASUMISPALVELUT

Konsernin asumispalvelujen tarjonta koostuu neljästä asumismuodosta: vuokra-, osaomistus-, omistus- ja asumisoikeusasunnot. Asumisoikeusasunnot kuuluvat palvelutarjontaan Suomen Asumisoikeus Oy:n kautta.

Aravavuokra-asuntojen vuokrat määritetään omakustannusperusteisesti soveltaen valtakunnallista jo vuodesta 1993 toteutettua vuokrien tasausjärjestelmää. Se ja kiinteistöjen elinkaariajatteluun perustuva ylläpito edesauttavat asumismenojen ennakoinnista pitkällä aikavälillä ja mahdollistavat

asunnon käyttöarvoa vastaavan tasaisen vuokrakehityksen. Vuoden 2002 aikana tasausjärjestelmää on edelleen kehitetty. Muiden kuin aravarahoitteisten asuntojen vuokrat määräytyvät markkinalähtöisesti.

Konsernin keskineliövuokrat olivat vuonna 2002 aravavuokra-asunnoissa 8,43 euroa/m²/kk, korkokivuvuokra-asunnoissa 9,03 euroa/m²/kk ja muissa vuokra-asunnoissa 7,32 euroa/m²/kk. Osaomistusasuntojen keskineliövuokrat olivat korkotuettujen osalta 6,56 euroa/m²/kk ja vapaarahoitteisten osalta 10,10 euroa/m²/kk.

Asuntokysyntä kokonaisuutena jatkui kertomusvuonna kohtuullisen hyvänä eri asumismuodoissa. Vuokra-asuntojen kysyntä kuitenkin vaihtelee varsin paljon sekä alueellisesti että huoneistokoko- ja tyyppikohtaisesti. Vuokra-asuntojen vuokrausaste oli 97,0 prosenttia ja vaihtuvuus 20,2 prosenttia. Osaomistusasuntojen vuokrausaste oli 99,6 prosenttia ja vaihtuvuus 2,2 prosenttia.

Asuntokohtaista asukasremonttipalvelutarjontaa, jonka tavoitteena on lisätä asumisviihtyvyyttä tarjoamalla asukkailla mahdollisuus oman valintansa mukaan kohottaa asuntonsa kuntoa ja varustetasoa, on jatkettu vuoden 2002 aikana.

Internet-teemaportaalien: kotona.com, muuttaja.com, remontoija.com kehittämistä on jatkettu. Portaalit, joita yhdistää asumisen prosessit, luovat edellytykset tarjota asiakkaille asumiseen liittyviä palveluja, joita tarjoavat myös mukana olevat yhteistyökumppanit.

ASUKASYHTEISTYÖ

Asukasyhteistyön tavoitteena on asiakaslähtöisesti ja monipuolisesti vaikuttaa asumisviihtyvyyteen. Sillä on tärkeä merkitys myös kehitettäessä keinoja kiinteistöjen kustannuksien hillitsemiseksi. Asukasyhteistyötä toteutetaan monella eri tasolla: kohdekohtaisesti, asumismuotojen välillä, alueellisesti ja valtakunnallisesti.

Asukasyhteistyössä korostuu kunakin toimintavuonna asukkaiden valitsema vuositeema. Vuoden 2002 teemana oli ”Energietietoinen asuminen”. Tavoitteena oli jakaa mahdollisimman laajalti tietoa energiankulutuksesta ja siitä, miten jokainen voi omalla käyttäytymisellään vaikuttaa sen tasoon ja sitä kautta myös asumiskustannuksiin. Teemavuoden aikana käynnistettiin kohdekohtainen energiaeksperttitoiminta ja toteutettiin energiansäästötoimenpiteitä. Asukkaat ovat päättäneet jatkaa vuonna 2003 ”Energietietoinen asuminen” -vuositeemaa.

Kertomusvuoden aikana jatkettiin myös vuoden 2001 teeman ”Huoneiston hoito – hyvä sisäilma” mukaista toimintaa mm. tiedottamisen osalta.

Vuoden 2002 aikana valmistuivat ”Viihdytään kotona” -opas ja -video, joiden tavoitteena on käytännönläheisesti opastaa asukkaita asumisviihtyvyyden parantamiseen sekä kotinsa ja kotiympäristönsä hoitoon.

ASUNTO-OMAISUUDEN HALLINTA

Vuoden 2002 aikana kiinteistösijoitustoiminnossa jatkettiin toimitapojen valtakunnallista yhdenmu-kaistamista. Internetin välityksellä verkottuneen kiinteistöpalvelun mahdollistava huoltokirja otettiin käyttöön pääkaupunkiseudun kohteissa ja vuonna 2001 toteutetun kiinteistöhuollon ja siivouksen alueellinen kilpailuttamisen perusteella valitut huoltoyhtiöt käynnistivät toimintansa samalla alueella. Kilpailutusta jatketaan muun Suomen osalta vuoden 2003 aikana.

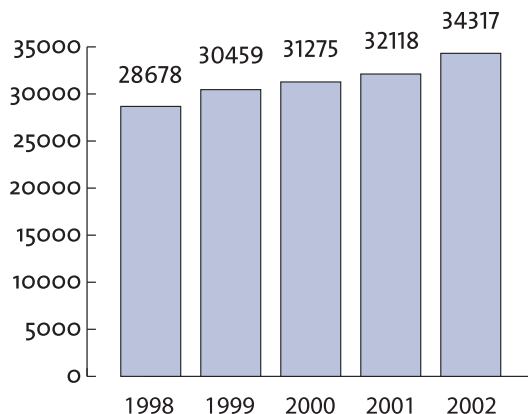
Kertomusvuoden aikana konsernin asunto-omaisuuden korjaustoimintaa on toteutettu kiinteistökohtaisten elinkaarisuunnitelmien ja korjaustarve- ja aikataulumäärityksen mukaisesti. Korjaustoi- mintaan käytettiin yhteensä 27,0 miljoonaa euroa.

Valtio edustajanaan ympäristöministeriö ja kauppa- ja teollisuusministeriö sekä Asuntokiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry allekirjoittivat valtakunnallisen asuinkiinteistöjen energiansäästösopi- muksen 16.11.2002. Konserni on liittynyt tähän sopimukseen kaikkien kokonaan omistamiensa asuin- kiinteistöjen osalta. Sopimus on laaja monia osapuolia yhdistävä kaksivaiheinen sopimus, joka tähtää energiankäytön tehostamiseen ja energiansäästämiseen.

Konsernin ympäristöohjelman tavoitteena on ympäristötietoinen toimintatapa toiminnan eri osa-alueilla. Ympäristöohjelma on rakennettu jatkuvan parantamisen hengessä kiinteistöjen elinkaari huomioon ottaen suunnittelu-, rakentamis-, kiinteistöjen käyttö- ja ylläpito- sekä korjausvaiheen

toiminnan ohjauksen välineeksi. Vuosittain palkitaan parhaat ympäristötietoisien toimitavan toteuttajat ja paras toteutuskohte. Vuoden 2002 suunnittelu- ja rakentamisvaihesarjan voittaja oli Oulun Laanilassa sijaitsevan osaomistuskohteen suojeltavan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos ja peruskorjaus. Käyttö- ja ylläpitovaihesarjan voittaja oli Tampereen alueella energiasäästöhanke, jossa asennettiin vettä säästävät vesikalusteet ja panostettiin kulutuksen seurantaan.

HALLINNOITAVIEN ASUNTOJEN
MÄÄRÄ



TOIMITILAOMAISUUS

Konsernin omistuksessa oli vuoden 2002 lopussa 391 toimitilaa pinta-alaltaan yhteensä 42.711 m². Näistä muussa kuin konsernin käytössä olevia tai konsernin omistamissa asuntokohteissa sijaitsevia toimitiloja oli 30 prosenttia. Näiden tilojen vuokrausaste oli vuoden lopussa 80 prosenttia. Toimintavuoden aikana realisoitiin yhteensä 1.430,5 m² liike- ja toimistotilaa.

TOIMEKSIANTOISÄNNÖINTI

Toimeksiantoisännöinnin tavoitteena on tarjota asuinkiinteistöjen ja asumista palvelevien kiinteistöjen isännöinti- ja omaisuuden hallintapalveluja. Palvelu sisältää kohteiden omistajahallinnon, isännöinnin, vuokraustoiminnan, teknisen isännöinnin ja taloushallinnon.

Konsernin toimeksiantoisännöinnin piirissä oli yhteensä 365 asuntokohdetta sisältäen 10.495 asuntoa pinta-alaltaan 666.127,0 m². Lisäksi isännöitiin 11 pysäköinti- ja lämpöyhtiötä sekä pinta-alaltaan yhteensä 176.754 m²:tä toimi- ym. tiloja. Merkittävimpiä toimeksiantajia ovat Suomen Asumisoikeus Oy, kunnat ja suuria asuntokokonaisuuksia omistavat kiinteistösijoittajat.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

Asuntokysynnän keskittyminen kasvukeskusalueille ja erityisesti pienasuntoihin jatkuu kaikissa asumismuodoissa. Edullinen korkotaso ja pidentyneet asuntolainojen laina-ajat lisäävät omistusasumisen haluttavuutta markkinoilla. Valtion tukeman asuntotuotannon lainaehdot ovat kokonaisuutena epäedulliset eivätkä kannusta uusiin investointeihin. Tämä kehitys ohjaa tarjottavien asumispalvelujen sisältöä, konsernin investointeja ja realisoiteja. Konsernin uudistuotannon investoinnit, erityisesti vuokra-asuntojen osalta eivät tule vallitsevassa tilanteessa kasvamaan.

Kilpailukyky- ja palveluvaatimukset kasvavat asuntomarkkinoiden kysyntätilanteen muuttuessa. Asuntoinvestointikokonaisuuden alueellinen sekä huoneistokoko- ja tyyppikohtainen optimointi toisaalta ja laaja valtakunnallinen vuokrantasaus toisaalta ovat tehokkaita välineitä markkinatilanteen hallinnassa. Vuokrausasteen ja vaihtuvuuden hallintaan panostetaan myös markkinoinnin ja tuotekehityksen avulla. Omistuksessa olevan asuntokannan taloudellinen perusta säilyy edelleen vakaana.

Palveluvalikoiman kehittäminen, huolenpito asiakkaista, informaatioteknologian hallinta, verkostoituminen sekä osaamisen kehittäminen ovat tulevaisuuden toiminnan haasteita. Nämä ovat konsernin toiminnan painopistealueena seuraavina vuosina.

RAKENNUTTAMINEN

TOIMINTA-AJATUS

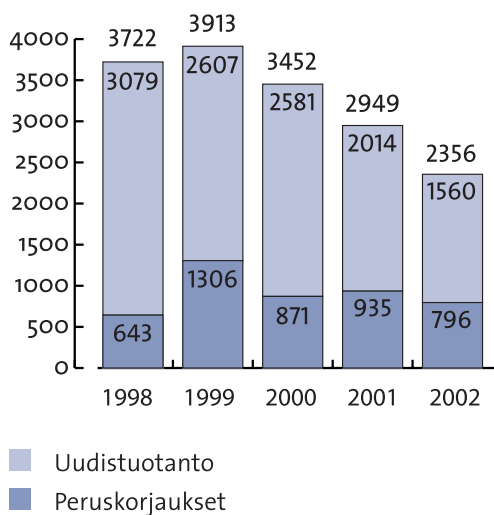
Konsernin rakennuttamistoiminnon keskeinen toiminta-ajatus on palvella asunnontarvitsijoita tuottamalla hyvillä paikoilla kunkin asiakkaan maksukykyyn ja tarpeisiin sopivia, toimivia ja viihtyisiä asuntoja, asuinrakennuksia sekä asuinympäristöjä.

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

Rakennuttajaverkosto toimii kahdeksalla paikkakunnalla, joista käsin toimialueena on koko maa. Helsingin lisäksi toimipaikat ovat Jyväskylässä, Kuopiossa, Oulussa ja Tampereella. Alueelliset tytäryhtiöt rakennuttavat Joensuun, Porin ja Turun seudulla.

Asuntojen kysyntä keskittyy tulevaisuudessa entistä enemmän suuriin kasvukeskuksiin. Tätä keskitymiskehitystä tulee konsernikin seuraamaan tulevien vuosien strategiansa mukaisesti sekä asunto-omaisuutensa että palveluverkostonsa suhteen.

ASUNTOTUOTANTO



ASUNTOJEN UUDISTUOTANTO

Asuntotuotannon kehityksen perusedellytykset ovat edelleen hyvät. Muutaman vuoden tasaisen hintakehityksen jälkeen asuntojen hinnat kääntyivät nousuun vuoden 2002 alussa. Hintojen nousuvauhti kuitenkin tasaantui kolmannella vuosineljänneksellä. Hintojen ennustetaan lievästi nousevan lähes koko Suomessa lukuun ottamatta pääkaupunkiseutua.

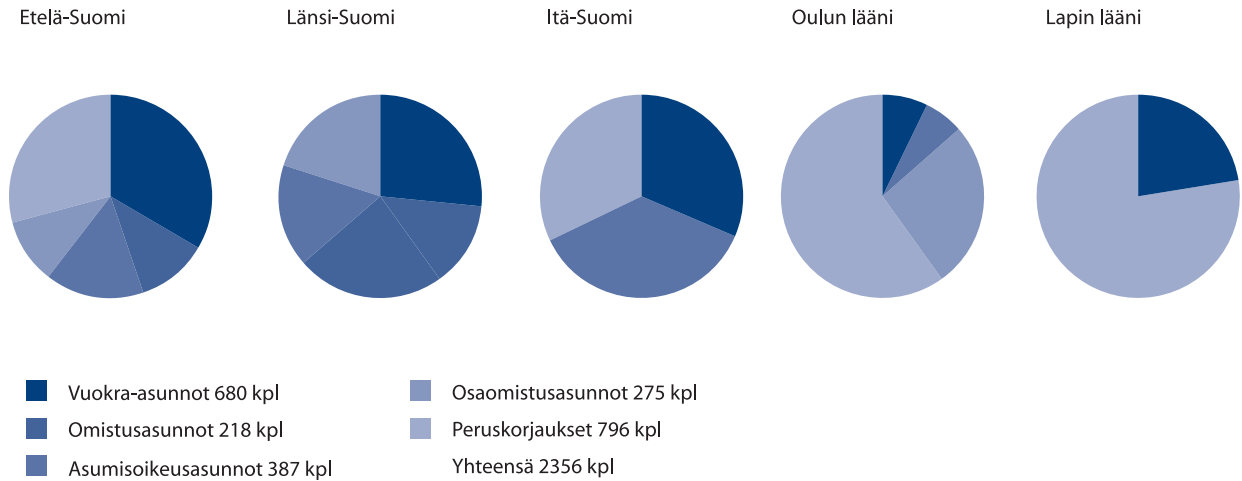
Viime vuonna vapaarahoitteinen kerros- ja rivitalotuotanto kasvoi runsaasta 5.000 asunnosta noin 9.000 asuntoon ja omakotituotanto kasvoi 9.500 asunnosta 11.000 asuntoon. Sen sijaan valtion tukeman tuotannon 12.500 asunnon tavoitteesta jäätettiin jälkeen 4.000 asuntoa.

Kertomusvuonna konsernin rakennuttamana valmistui yhteensä 1.560 uudisasuntoa, joista konsernin omistukseen 949 asuntoa. Vuonna 2003 arvioidaan valmistuvan noin 1.700 uudisasuntoa. Pääosa tuotannosta oli Valtion asuntorahaston hinta- ja laatusääntelemää. Tuotannon hankintahintaan sisältyvää ns. rakennuttajakulukorvausta ei ole tarkistettu moneen vuoteen kustannusten noususta huolimatta. Tämän vuoksi valtion tukema tuotanto on rakennuttamisen kannalta muuttunut kannattavuudeltaan erittäin heikoksi.

Muutamien vuoden 2002 budjettiin sisältyneiden kohteiden rakennustöiden aloitusta siirrettiin myöhemmäksi siten, että viime vuonna valmistui vain 208 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Siirtyneiden kohteiden ansiosta vuonna 2003 valmistuu 639 uutta vapaarahoitteista omistusasuntoa.

Vuodenvaihteessa Satolla oli vain yhdeksän myymätöntä valmista omistusasuntoa.

VUONNA 2002 VALMISTUNEET ASUNNOT ALUEITTAIN



PALVELUTALOT JA SENIORIASUNNOT

Konserni on merkittävä palvelutalojen ja senioriasuntojen rakennuttaja. Näitä erikoistuotteita on 25 vuoden aikana valmistunut yhteensä noin 2.500 asuntoa 50 eri paikkakunnalle.

Vuoden 2002 aikana konsernin rakennuttamana valmistui kolme palvelu- ja senioriasuntokohdetta, yhteensä 69 asuntoa. Vuodenvaihteessa näitä asuntoja oli rakenteilla 300. Kertomusvuonna valmistui Helsingin Vuosaassa IL-Kiinteistöt Oy:n omistukseen Porslahdenportti, jossa on 27 asuntoa ja palvelutiloja. Tampereelle valmistui 22 vapaarahoitteista omistusasuntoa Tampereen Omapirtti-nimiseen senioritaloon. Kuopion Petoselle valmistui Savon Vammaisasuntosäätiölle 20 asunnon palvelutalo.

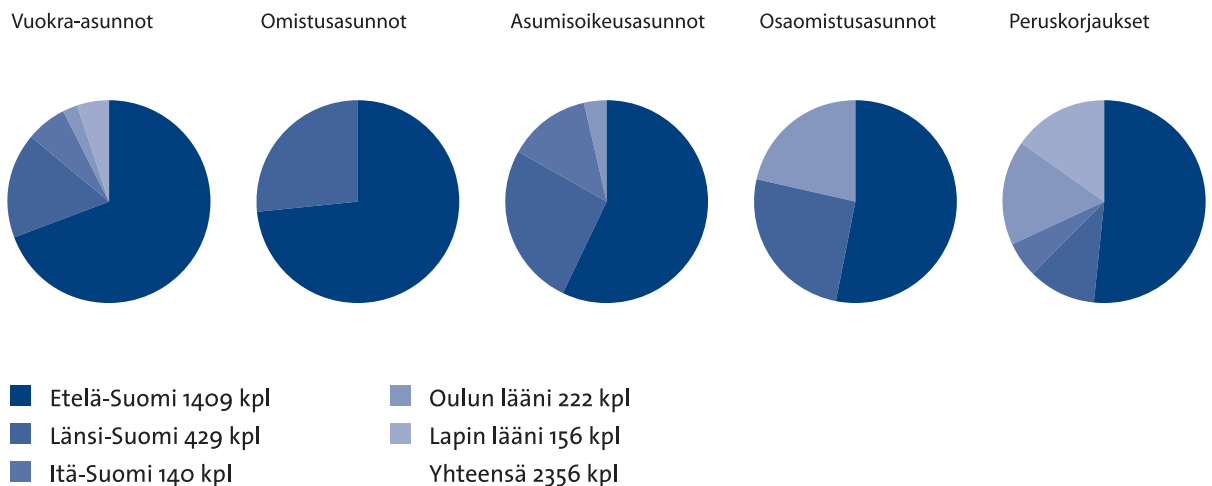
Helsingissä oli rakenteilla Malmin palvelutalo, johon tulee 25 palveluasuntoa, 14 ryhmäkotiasuntoa ja palvelutilat, Rumpupolun palvelutalo, johon tulee 50 asuntoa, 14 ryhmäkotiasuntoa ja palvelutilat sekä Laajasalon Kuvernööri-niminen senioritalo, johon tulee 28 asuntoa. Vantaalla oli rakenteilla Liesitorin palvelutalo, johon tulee 64 asuntoa, 12 ryhmäkotiasuntoa ja palvelutilat. Uusia palvelutaloja oli rakenteilla myös Mikkelissä, Oulussa ja Tyrnävällä.

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

PERUSKORJAUSRAKENNUKSEN

Konserni vastasi kertomusvuonna yhteensä 685 asunnon peruskorjauksesta. Vuodenvaihteessa oli rakenteilla 195 peruskorjattavaa asuntoa.

VUONNA 2002 VALMISTUNEET ASUNNOT TUOTERYHMITÄIN



DEVELOPING-TOIMINTA

Konsernin omistuksessa olevien tonttien osalta suurimmat kehittämiskohteet ovat Espoossa Saunalahden, Soukansalmen ja Tillinmäen alueet sekä Kirkkonummella Sarfvikin ja Jolkbyn alueet. Jyväskylässä järjestetyn ns. Valimonmäen alueen arkkitehtikilpailun tulokset julkistettiin alkuvuodesta 2002. Kilpailualueelle on tulossa lisää asuntorakennusoikeutta noin 7,500 kerrosneliometriä.

PALVELURAKENNUUTTAMINEN YHTEISÖASIAKKAILLE

Palvelurakennuttaminen ulkopuolisille omistajille on perinteisesti ollut tärkeä osa konsernin toimintaa. Palvelutalojen, senioriasuntojen ja monien erityisryhmille tarkoitettujen talojen tilaajina oli lukuisa määrä näiden ylläpitämistä harjoittavia yhdistyksiä ja säätiöitä. Lisäksi rakennutettiin vuokra-asuntokohteita yhteensä 13 eri kunnalle.

TOIMITILARAKENNUUTTAMINEN

Konsernin uusi toimitalo valmistui Helsingin Käpylään. Toimitalossa on työpiste noin 250 henkilölle ja 136 autohallipaikkaa.

Vaasaan valmistui Keskon omistukseen City-Market, jossa on myymälätilaa 10.000 m² ja saman-suuruinen autopaikoitushalli. Rovaniemellä peruskorjattiin Lapin lääninvirastotalo.

Sato voitti Kajaanin IT-talon ja elokuvakeskuksen rakennuttamiskilpailun. Kohteen rakennustyöt käynnistyvät aikaisintaan kesällä 2003.

Saksalaiselle kauppaketjulle Lidlille rakennutettiin marketit Kauhajoelle, Raaheen ja Kempeleelle. Kurikassa rakennutettiin Keskon omistukseen supermarket, joka valmistuu maaliskuussa 2003.

TUOTEKEHITYS

Konserni voitti toukokuussa 2001 julkistetun Arabianrannan avoimen asuntorakentamisen teknologiakilpailun projektisuunnitelmallaan "Sato-PlusKoti". PlusKoti-konseptin ja kohteen suunnittelu olivat käynnissä koko vuoden 2002. Kohteen rakennustyöt käynnistetään vuoden 2003 alkukesästä.

Ensimmäisen tuotteistetun Sato Omakotitalo -kohteen rakennustyöt käynnistettiin Vantaan Ylästössä. Kohteeseen tulee 13 asunto-osakeyhtiömuotoista omakotitaloa.

LÄHIAJAN NÄKYMÄT

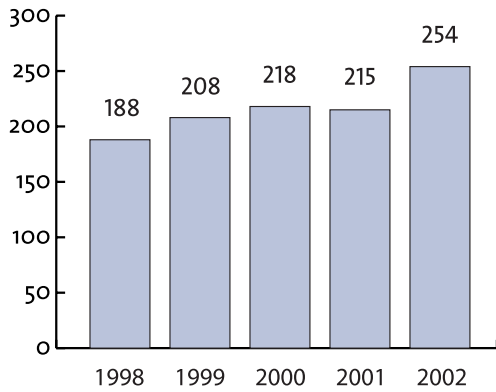
Asuntomarkkinoiden jakautuminen valtakunnallisiin kasvukeskuksiin, alueellisiin keskuksiin ja muun Suomen markkinoihin on jatkunut. Kasvukeskuksiksi luetaan pääkaupunkiseutu, Jyväskylä, Oulu, Tampere ja Turku.

Uusien, hyvillä paikoilla sijaitsevien tonttien saanti on ratkaisevan tärkeää lähiajan tuotannon ja tulosten kannalta.

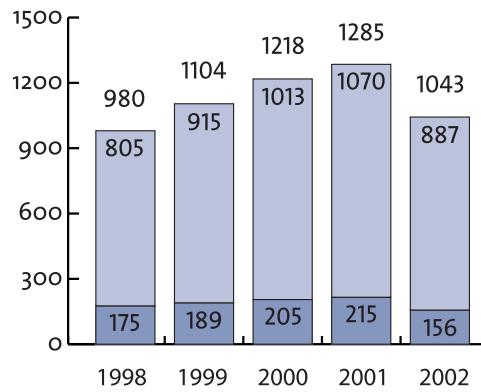
Kovan rahan asuntomarkkinoilla ei ole odotettavissa merkittäviä muutoksia eikä kuluttajien vahva usko talouden paraneviin näkymiin tule heikkenemään. Valtion tukeman tuotannon ei odoteta palautuvan aikaisemmalle tasolle vuoden 2003 aikana.

KONSERNIN TALOUDELLINEN KEHITYS

LIKEVAIHTO M€

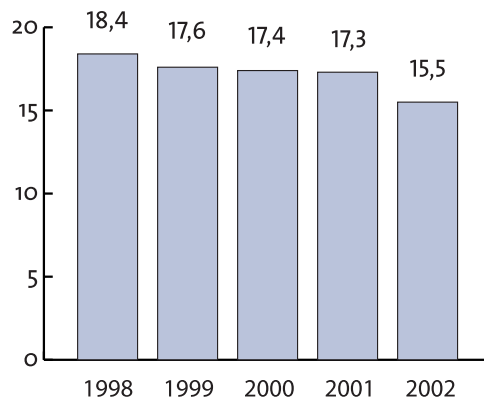


TASE

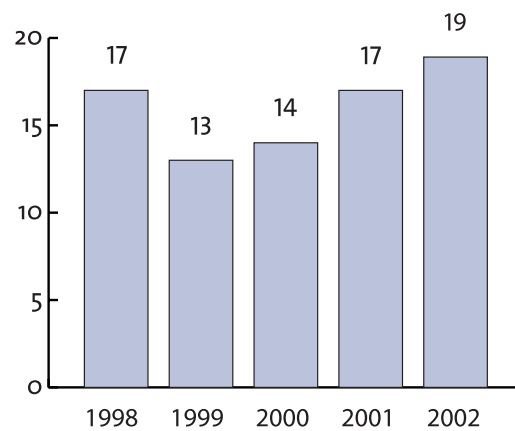


- Vieras pääoma ja pakollinen varaus
- Oma pääoma ja vähemmistöosuus

OMAVARAISUUSASTE %



TULOS ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ M€



VIISIVUOTISKATSAUS

TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT	1998	1999	2000	2001	2002
Liikevaihto M€	188	208	218	215	254
Liikevoitto M€	43	43	47	56	55
prosentteina liikevaihdosta	23,0	20,6	21,7	26,0	21,5
Nettorahoituskulut M€	-26	-30	-34	-39	-36
prosentteina liikevaihdosta	-13,9	-14,6	-15,4	-18,2	-14,2
Tulos ennen satunnaisia eriä M€	17	13	14	17	19
prosentteina liikevaihdosta	9,1	6,0	6,3	7,8	7,4
Tulos ennen veroja M€	17	13	14	17	14
prosentteina liikevaihdosta	9,1	6,1	6,3	7,8	5,7
Taseen loppusumma M€	980	1 104	1 218	1 285	1 043
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	175	189	205	215	156
Vieras pääoma M€	805	914	1 013	1 069	887
Oman pääoman tuotto-% (ROE) *)	6,8	4,1	4,9	5,3	6,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI) *)	5,4	4,8	4,7	5,1	5,4
Omavaraisuusaste-% *)	18,4	17,6	17,4	17,1	15,5
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	108	110	113	107	195
prosentteina liikevaihdosta	57,4	52,8	52,0	49,5	76,8
Henkilökunta keskimäärin	305	335	359	360	361
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos/osake euroa	4,91	3,42	4,38	4,80	5,47
Oma pääoma/osake euroa *)	71,69	77,45	84,43	89,45	61,24
Osinko/osake euroa **)	1,01	1,18	3,03	3,50	3,75
Osinko/tulos % **)	20,5	34,8	70,2	72,9	68,6
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	2 196 946	2 196 746	2 196 746	2 196 746	2 196 746
*) Tunnuslukuja laskettaessa on omaan pääomaan sisällytetty asumisoikeusrahasto 1998–2001 (M€)	39	46	55	62	
***) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2002					

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 euroa

$$\frac{\text{Tulos ennen satunnaisia eriä - verot +/- vähemmistöosuus}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$$

Omapääoma/osake euroa

$$\frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Osinko/osake euroa

$$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Osinko tuloksesta prosentteina

$$\frac{\text{Osinko / osake}}{\text{Tulos / osake}} \times 100$$

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS

LIKEVAIHTO JA TULOS

Vuosi 2002 oli Sato-konsernille taloudellisesti ja toiminnallisesti hyvä. Konsernin liikevaihto oli 254 miljoonaa euroa (215 miljoonaa euroa vuonna 2001), josta vuokra- ja vastiketuotot olivat 151 (147) miljoonaa euroa, osakemyynti 74 (44) miljoonaa euroa, muut rakennuttamistuotot 17 (20) miljoonaa euroa ja muu liikevaihto 12 (4) miljoonaa euroa. Sato-Asumisoikeus Oy:n osakekanta myytiin 1.8.2002 Asoasunnot Oy:lle. Edellä esitettyihin liikevaihtolukuihin sisältyvät Sato-Asumisoikeus Oy:n 18 M€:n vuokratuotot ajalta 1.1.–31.7.2002 (28 M€ vuonna 2001). Sato-Asumisoikeus Oy:n vaikutus konsernin tulokseen ja taloudelliseen asemaan on selvitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 19 (17) miljoonaa euroa. Tulos jakautui toiminnoittain seuraavasti:

Kiinteistösijoitustoiminta	20 M€	(15 M€)
Rakennuttamistoiminta	3 M€	(8 M€)
Konsernihallinto	-2 M€	(-3 M€)
Konsernieliminoinnit	-2 M€	(-3 M€)
Konsernin yhteensä	19 M€	(17 M€)

Tilikauden tulosta rasittaen on kirjattu käyttö- ja vaihto-omaisuuden arvonalentumisia yhteensä 1,7 miljoonaa euroa.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 6,6 (5,3) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,4 (5,1) prosenttia.

TALOUDELLINEN ASEMA

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2002 oli 1.043 (1.285) miljoonaa euroa ja konsernin korollinen vieras pääoma 747 (939) miljoonaa euroa.

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 249 (233) miljoonan euron korollinen vieras pääoma. Näiden velkojen vakuudeksi on luovutettu osaomistusasuntoja omistavien asunto-osakeyhtiöiden omaisuuteen kiinnitettyjä panttivelkakirjoja yhteismäärältään 284 (281) miljoonaa euroa.

Konserniyhtiöillä oli myytyihin osaomistusasuntoihin liittyviä lunastusvastuita yhteensä 33 (32) miljoonaa euroa, josta konsernitaseen ennakkomaksuvelkoihin sisältyy 27 (26) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 15,5 (17,3) prosenttia. Konsernin omavaraisuusaste 31.12.2001 olisi ollut 18,3 prosenttia ilman Sato-Asumisoikeus Oy:tä.

RAHOITUS

Arava- ja korkotukilainsäädännön ns. yleishyödyllisyssäännösten mukaisesti konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahoitusvarat on eriytetty omaksi kokonaisuudekseen. Yleishyödylliseen osioon kuuluvat konserniyhtiöt eivät voi myöntää lainoja konsernin muille yhtiöille tai antaa vakuuksia näiden vastuista.

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Käyttöomaisuusinvestoinnit on rahoitettu sekä pankkilainoin että Valtion asuntorahaston myöntämin luotoin.

Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 24 miljoonaa euroa (20 miljoonaa euroa). Vuoden 2001 vertailutietoihin sisältyy Sato-Asumisoikeus Oy:n 8 miljoonan euron rahoitusvarat.

MUUTOKSET KONSERNIRAKENTEES- SA

Sato-Yhtymä Oyj on Sato-konsernin emoyhtiö.

Sato-Yhtymä Oyj on tilikauden aikana hankkinut omistukseensa Salpa-Rakennuttajat Oy:n koko osakekannan. Salpa-Rakennuttajat Oy sulautetaan vuoden 2003 aikana emoyhtiöön. Toiminnan tehostamiseksi sulautettiin ja lakkautettiin vapaaehtoisen selvitystilän kautta tilikauden aikana yhteensä 9 tytäryhtiötä, joista valtaosa oli asunto- ja kiinteistöyhtiöitä.

Vatrotalot Oy:n koko osakekanta siirrettiin konsernin sisäisellä kaupalla Sato-Yhtymä Oyj:n omistukseen tilikauden aikana.

Sato-konserni myi tilikauden aikana Sato-Asumisoikeus Oy:n koko osakekannan (Sato-Yhtymä Oyj 49 prosenttia ja Vatro Oy 51 prosenttia) Asoasunnot Oy:lle ja Sato-Yhtymä Oyj:n tytäryhtiö Vatrotalot Oy hankki 50 prosentin osuuden Asoasunnot Oy:n osakekannasta. Asoasunnot Oy:n toiminimi on muutettu Suomen Asumisoikeus Oy:ksi. Järjestelyn taloudelliset vaikutukset on selostettu tilinpäätöksen liitetiedoissa.

KIINTEISTÖSIJOITUSTOIMINTA

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2002 yhteensä 23.822 asuntoa, joista 10.155 aravavuokra-asuntoa, 5.782 jatkorajoitusajalla olevaa aravavuokra-asuntoa, 2.319 vapaasti vuokrattavaa asuntoa ja 2.396 korkotukivuokra-asuntoa sekä 3.170 osaomistusasuntoa. Tilikauden aikana Sato- ja VVO- konsernit yhdistivät asumisoikeusasuntoja omistavat yhtiönsä puoliksi omistamaansa Suomen Asumisoikeus Oy:n konserniin, joka vuoden lopussa omisti yhteensä 13.260 asuntoa. Sato-konserni ei suoraan omista asumisoikeusasuntoja.

Konsernin 31.12.2002 omistamista asunnoista sijaitsi 13.562 asuntoa Etelä-Suomen läänissä, 7.081 asuntoa Länsi-Suomen läänissä, 1.195 asuntoa Itä-Suomen läänissä, 1.187 asuntoa Oulun läänissä ja 797 asuntoa Lapin läänissä.

KONSERNIN ASUNTOKANNAN KEHITYS VUOSINA 1998–2002

Asunnot	1998	1999	2000	2001	2002
Vuokra	17 150	17 659	18 405	18 623	20 652
Asumisoikeus	3 676	4 108	4 555	5 078	0
Osaomistus	2 035	2 275	2 815	3 020	3 170
Yhteensä	22 861	24 042	25 775	26 721	23 822

Konsernin yleishyödyllisyyslainsäädännön mukaisen rajoitetun tuoton tuloutuksen piiriin kuului vuonna 2002 yhteensä 10.060 asuntoa ja muun toiminnan piiriin yhteensä 13.762 asuntoa.

Konsernin omistamien asuntojen vuokrausaste oli tilikauden aikana keskimäärin 97,0 (97,4) prosenttia ja asukasvaihtuvuus 20,2 (18,5) prosenttia.

Konserni omisti tilikauden lopussa toimitiloja yhteensä 42.711 m², joiden vuokrausaste oli 91 prosenttia.

Kiinteistönpitotoiminta käsitti tilikauden päättyessä 34.317 (32.118) asuntoa sekä 11 pysäköinti- ja lämpöyhtiötä.

RAKENNUTTAMISTOIMINTA

Vuonna 2002 valmistui yhteensä 2.356 (2.949) uutta ja peruskorjattua asuntoa. Etelä-Suomen läänissä valmistui 1.409 (1.264) asuntoa, Länsi-Suomen läänissä 429 (995) asuntoa, Itä-Suomen läänissä 140 (124) asuntoa, Oulun läänissä 222 (430) asuntoa ja Lapin läänissä 156 (136) asuntoa. Vuoden vaihteessa oli rakenteilla yhteensä 1.932 (2.243) asuntoa.

Konsernin omistuksessa oleva sekä esi- tai tontinvaraussopimusten nojalla konsernin omistukseen tuleva tonttivaranto käsittää yhteensä 287.227 (335.945) kerrosneliometriä kaavoitettua rakennusoikeutta, josta asuntorakennusoikeutta 258.303 (318.364) kerrosneliometriä. Lisäksi kaavoitettavana tai

kaavoituksen muutosvaiheessa olevan rakennusoikeuden määrä on arviolta 201.775 (339.315) kerrosneliometriä, josta asuntorakennusoikeutta noin 197.185 (327.215) kerrosneliometriä. Valtaosa tontti-varannosta sijaitsee Etelä-Suomen alueella.

INVESTOINNIT

Vuonna 2002 valmistui konsernin omistukseen yhteensä 601 (1.094) asuntoa, joista 359 (331) vuokra-asuntoa ja 242 (240) osaomistusasuntoa. Vuoden 2001 vertailutietoihin sisältyy 523 asumisoikeusasuntoa. Vuokra-asunnoista 175 (202) rahoitettiin korkotukilainalla ja 184 oli vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Konsernin omistukseen ei valmistunut arava-rahoitteisia vuokra-asuntoja (129). Konsernin omistukseen valmistuneiden asuntojen yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 60 (117) miljoonaa euroa.

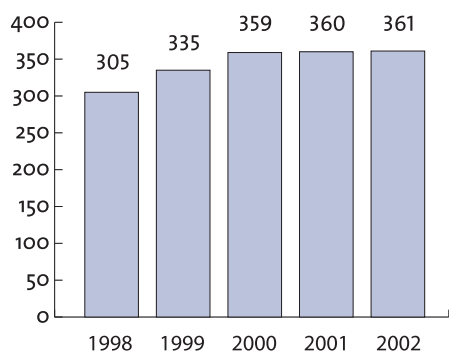
Konsernin omistaman asunto-omaisuuden korjausrakentamiseen käytettiin tilikauden aikana yhteensä 27 (35) miljoonaa euroa.

Konserni hankki tilikauden aikana omistukseensa yhteensä 1.777 (213) asuntoa vanhasta asuntokannasta.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2002 lopussa 375 (377) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli tilikauden aikana keskimäärin 361 (360) henkilöä. Henkilöstön keski-ikä oli 43 (43) vuotta.

HENKILÖSTÖ KESKIMÄÄRIN



Tilikaudella jatkettiin vuonna 2000 aloitettua arvoprosessia. Saton arvoiksi valikoituivat asiakastytvyäisyys, ammattitaito, yhteistyö ja tuloksellisuus. Kuluneella kaudella käsiteltiin tuloksellisuus- ja ammattitaitoarvoa muita perusteellisemmin, jolloin näitä arvoja korostettiin luennoin, artikkelein, arvotapahtumin ja -keskusteluihin. Valitut arvot on otettu myös osaksi sisäistä koulutustoimintaa. Arvotyötä jatketaan edelleen.

Tilikauden aikana järjestettiin konsernin henkilöstölle useita koulutustilaisuuksia ja ajankohtaispäiviä. Koulutukseen kuului mm. tietojärjestelmien käyttäjäkoulutusta, projektinjohtokoulutusta sekä esimiesvalmiuksien tukemiseen tähtäävää koulutusta. Asiakaspalvelutehtävissä toimiville järjestettiin mm. kielikoulutusta. Koulutuksen kokonaiskustannukset olivat 0,4 (0,4) miljoonaa euroa.

Sato-konsernin uuden pääkonttorin, Satotalon, valmistuminen loi merkittävälle osalle henkilöstöä modernin työympäristön. Asianmukaiset työskentelytilat kalusteineen, henkilöstöruokala ja auditorio sekä kunto- ja jumppasalit parantavat osaltaan henkilöstön viihtyvyyttä ja lisäävät yrityksen mahdollisuuksia huolehtia henkilöstöstään.

TILIKAUDEN PÄÄTTÄMISEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

Korkeimman hallinto-oikeuden 13.2.2003 tekemällä päätöksellä hylättiin Valtion asuntorahaston ja Valtiokonttorin vaatimukset, jotka liittyivät 21 aravavuokra-asuntojen omistusyhtiön hankintaan emissiokaupoilla vuosina 1996 ja 1997. Päätökset poistivat lopullisesti näiden kauppojen oikeudelliseen käsittelyyn liittyneen epävarmuuden.

Matti Sarnelan jäädessä eläkkeelle Erkkä Valkila aloittaa Sato-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtajana 1.4.2003.

NÄKYMÄT

Emissiohankintoihin liittyneen oikeudellisen tilanteen ratkettua voidaan konsernirakennetta merkittävästi yksinkertaistaa sulauttamalla yli kolmekymmentä omistusyhtiötä.

Konsernin omistukseen ei arvioida rakennutettavan merkittävästi uusia asuntoja kuluvan vuoden aikana. Myytäviä asuntoja arvioidaan valmistuvan enemmän kuin vuonna 2002.

Vuoden 2003 tuloksen arvioidaan olevan vuoden 2002 tuloksen tasolla.

OSAKKAAT JA OSAKKEET

Sato-Yhtymä Oyj:n kymmenen suurinta osakasta 31.12.2002 olivat Center-yhtiöt Oy 16,5 prosenttia osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, Metso Oyj 10,9 prosenttia, Uponor Oyj 10,4 prosenttia, Nordea Pankki Suomi Oyj 9,6 prosenttia, Sampo Oyj 9,4 prosenttia, Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta 8,7 prosenttia, Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola 6,2 prosenttia, Merita Oyj:n Eläkesäätiö 5,7 prosenttia, Wärtsilä Oyj Abp 4,5 prosenttia ja Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen 4,4 prosenttia. Muiden osakkeenomistajien omistusosuus oli 13,7 prosenttia.

Hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omista yhtiön osakkeita. Konserniyhtiöt omistavat yhteensä 1.100 kappaletta emoyhtiön osakkeita vastaten 0,05 prosenttia osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Osakkeiden yhteenlaskettu hankintameno oli 4.667 euroa. Osakkeiden hankintameno on vähennetty konsernin voittovaroista.

HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJAT

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut Jouko Tuunainen. Hallituksen jäseninä ovat toimineet Heikki Hyppönen, Mauri Jaakonaho, Raimo Lind, Petri Olkinuora, Jukka Peltola, Martti Porkka ja Jukka Salminen. Toimitusjohtajana on toiminut Matti Sarnela.

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

TULOSLASKELMA

TULOSLASKELMA (M€)	Liite- tieto	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		1.1.– 31.12.2002	1.1.– 31.12.2001	1.1.– 31.12.2002	1.1.– 31.12.2001
Liikevaihto	1	254	215	8	3
Osuus osakkyysyritysten tuloksesta		0			
Liiketoiminnan muut tuotot	2	1	1	0	1
Materiaalit ja palvelut	3	-89	-51	-5	-2
Henkilöstökulut	4–6	-15	-15	-4	-3
Poistot ja arvonalentumiset	7	-18	-15	-1	-1
Liiketoiminnan muut kulut	8	-78	-79	-1	0
Liikevoitto		55	56	-2	-1
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-36	-39	2	1
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		19	17	-1	0
Satunnaiset erät	10	-4		11	2
Voitto ennen veroja		14	17	10	2
Poistoeron vähennys				0	
Välittömät verot	11	-6	-5	-3	0
Vähemmistön osuus		0	-1		
Tilikauden voitto		8	11	7	1

TASE

TASE (M€)	Liite- tieto	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
		31.12.2002	31.12.2001	31.12.2002	31.12.2001
VASTAAVAA					
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
Aineettomat hyödykkeet	12	2	4	1	1
Aineelliset hyödykkeet	13	824	1 101	1	1
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14			72	72
Osuudet omistusyhteisyri- tyksissä	15	0	0		
Muut osakkeet ja osuudet	16	51	43	0	0
Muut sijoitukset	17		1		
		876	1 149	75	74
Vaihto- ja rahoitusomaisuus					
Vaihto-omaisuus	18	64	71	8	9
Pitkäaikaiset saamiset	19–20	10	8	61	39
Lyhytaikaiset saamiset	21	69	37	40	42
Rahoitusarvopaperit		2	10	1	1
Rahat ja pankkisaamiset		22	10	0	0
		167	136	111	91
VASTAAVAA YHTEENSÄ		1 043	1 285	186	165
VASTATTAVAA					
Oma pääoma					
Osa- kepääoma	22–24	4	4	4	4
Arvonkorotusrahasto		0	0		
Vararahasto		44	44	44	44
Muut rahastot		0	0	1	1
Edellisten tilikausien voitto		78	75	3	10
Tilikauden voitto		8	11	7	1
Asumisoikeusrahasto			62		
		135	197	60	60
Vähemmistöosuus		21	18		
Tilinpäätössiirtojen kertymä					0
Pakolliset varaukset	25	1	1	0	0
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen	26	743	956	44	47
Lyhytaikainen	27	143	113	83	57
		887	1 069	127	105
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		1 043	1 285	186	165

RAHOITUSLASKELMA

RAHOITUSLASKELMA, epäsuora malli	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA				
Voitto ennen satunnaisia eriä	19	17	-1	0
Oikaisut:				
Poistot	18	15	1	1
Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)	36	39	-2	-1
Osuus osakkuusyritysten voitoista	0	0		
Pakollisten varausten lisäys (+)/vähennys (-)	0	0	0	0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	0	0	0	-1
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	72	70	-1	-2
Käyttöpääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+)/lisäys (-)	-31	8	-2	6
Vaihto-omaisuuden vähennys (+)/lisäys (-)	7	13	1	0
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/lisäys (+)	10	-18	1	-2
Oikaisut käyttöpääoman muutokseen	2		2	0
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	60	74	0	3
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-41	-35	-4	-5
Saadut osingot	0	0	1	1
Saadut korot	1	1	4	4
Maksetut välittömät verot	-3	-1	-2	0
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	16	39	-1	3
Liiketoiminnan rahavirta (A)	16	39	-1	3
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-189	-105	-2	-1
Luovutettujen aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden poistamaton hankintameno	451	3	0	1
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	0		0	1
Investoinnit muihin sijoituksiin	-7	-4	0	1
Lainasaamisten takaisinmaksut	-1	1	-8	0
Oikaisut investointien rahavirtaan (ei-rahamääräiset erät)	-2	-2	-2	
Investointien rahavirta (B)	253	-107	-12	1

(jatkuu seuraavalla sivulla)

RAHOITUSLASKELMA, epäsuora malli	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA				
Maksullinen osakeanti ja rahastojen muutokset	-62	7		
Vähemmistöosuuden muutos (lis +/-väh -)	2	-1		
Lyhytaikaiset rahoitusvelat (netto)	23	0	24	-14
Pitkäaikaiset rahoitusvelat muutos	-217	65	-3	14
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0	0	0	
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	0	0	-11	-2
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-8	-7	-8	-7
Oikaisut rahoituksen rahavirtaan (ei-rahamääräiset erät)	-4		11	2
Rahoituksen rahavirta (C)	-265	65	13	-6
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	4	-4	0	-2
Rahavarat tilikauden alussa	20	24	1	3
Rahavarat tilikauden lopussa	24	20	1	1
Rahoituslaskelma tarkistus	24	20	1	1
Rahoituslaskelma ero	0	0	0	0

TILINPÄÄTÖKSEN 31.12.2002 LAADINTAPERIAATTEET

ARVOSTUSPERIAATTEET

KÄYTTÖOMAISUUDEN ARVOSTUS

Käyttöomaisuus on arvostettu alkuperäiseen hankintamenoon tai arvonkorotuksilla oikaistuun arvoon, josta on vähennetty kertyneet poistot. Rakennusten alkuperäisistä hankintamenoista on vähennetty niiden taloudellisen käyttöiän perusteella määritetty tasapoisto. Muun kuluvan käyttöomaisuuden hankintamenoista on vähennetty taloudellisen käyttöiän perusteella laskettu poisto 1.1.1995 alkaen hankitun käyttöomaisuuden osalta. Tätä aikaisemmin hankitun kuluvan käyttöomaisuuden hankintameno poistetaan elinkeinoverolain sallimin enimmäispoistoin. Arvonkorotuksista ei ole vähennetty poistoja.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset poistoaajat 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 peruseräparannukset tapauskohtaisesti erillisarvion perusteella.

VAIHTO-OMAISUUDEN ARVOSTUS

Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon. Mikäli omaisuuden todennäköinen luovutus- tai jälleenhankinta-arvo 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.

PROJEKTIN 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 valmistumisajankohdasta ja tappio luovutushetkellä.

PAKOLLINEN VARAUS

Reklamaatiokuluvaraus on tehty kokemukseräiseen arvioon perustuen.

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 (selvitystilassa), Itä-Suomen Sato Oy, Kanta-Suomen Sato Oy, Lohjan Sato Oy (selvitystilassa), Outakessa Oy, Pieksämäen Sato Oy (selvitystilassa), 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 (selvitystilassa), Sato Nyt Oy, Sato Oy Satakunta, Sato Vuokra-asunnot Oy, Satoportaant Oy, Sato Vuokrakodit Oy, Sato-Kiinteistöt Oy, Sato-Kotiportaant Oy, Sato-Konsultit Oy (selvitystilassa), Sato-Liiketilat 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, Turun Tasopalvelut Oy (selvitystilassa), Vatro Oy, Vatroasunnot Oy, Vatroalot Oy ja Vuokrasato Oy.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty vaihto- ja käyttöomaisuustytyrtyhtiöt seuraavin poikkeuksin: Merkittävemmän yhdistelemättä jätetyn kokonaisuuden muodostaa Sato-Kotiportaant Oy:n, Satoportaant Oy:n, Sato Nyt Oy:n, Sato-OVA Oy:n ja Sato Taso Oy:n vaihto-omaisuudessa oleva asunto-osakeyhtiömuotoisten yhtiöiden ryhmä. Yhtiöiden yhdistelemättä jättäminen johtuu osaomistusjärjestelmän luonteesta. Tytyryhtiöiden osakkeet on tarkoitettu osaomistusajan jälkeen kokonaan osaomistajien omistukseen siirtyviksi ja ovat täten luonteeltaan myytäväksi tarkoitettua vaihto-omaisuutta.

Osaomistusaikana emoyhtiöllä ei ole tytyryhtiöissä todellista määräysvaltaa osakassopimuksen ja hallituksen osaomistajaenemmistön johdosta. Osaomistusjärjestelmään liittyvien asuntoyhtiöiden velat, velkojen vakuudeksi luovutettujen panttivelkakirjojen ja osaomistusjärjestelmään liittyvän takaisinlunastusvastuun yhteismäärä on esitetty taseen liitetiedoissa kohdassa 28. Suomen Talo-Asunnot Oy (selvitystilassa) on jätetty yhdistelemättä, koska osakassopimusten perusteella yhtiön ei katsota kuuluvan konsernin muodostamaan taloudelliseen kokonaisuuteen. Yhdistelemättä on lisäksi jätetty joitakin toimimattomia ja pieniä tytär- ja osakkuusyhtiöitä. Yhdistelemättä jättämiset eivät ole merkittävästi vaikuttaneet konsernin oman pääoman määrään tai tulokseen.

KESKINÄINEN OSAKKEENOMISTUS

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytyryhtiöiden hankintahetken oman pääoman määrän ylittävä hankintameno on konsernitilinpäätöksessä pääosin kohdistettu rakennusten ja tonttien hankintamenoon ja erotus käsitelty konserniliikearvona. Aikaisempien vuosien hankintamenolaskelmia 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.

KONSERNIN 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 konsernitilinpäätöksessä 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.

TILINPÄÄTÖSTIETOJEN VERTAILUKELPOISUUS

Sato-Asumisoikeus Oy:n osakekanta myytiin tilikauden aikana Asoasunnot Oy:lle (nykyinen toiminimi on Suomen Asumisoikeus Oy), jonka osakekannasta Sato-Yhtymä Oyj:n tytäryhtiö Vatrotalot Oy hankki 50 prosentin omistusosuuden. Sato-Asumisoikeus Oy:n osakekannan luovutushinta määräytyi asumisoikeuslain säännösten mukaisesti, jolloin yhtiöön kertyneitä omia pääomia ja asuintalovaroja ei voida sisällyttää osakkeiden kauppahintaan. Luovutushinnan ollessa siten pienempi kuin Sato-Yhtymä Oyj konsernin omaan pääomaan sisällytetyt Sato-Asumisoikeus Oy:n omat varat, osakekannan myynnistä kertyi 4 M€:n luovutustappio, jota on tilinpäätöksessä käsitelty satunnaisena kuluna.

Sato-Asumisoikeus Oy:n tuotot ja kulut sisältyvät konsernin tuloslaskelmaan ajalta 1.1.–31.7.2002. Sato-Yhtymä Oyj konsernin vuoden 2002 liikevaihtoon sisältyy Sato-Asumisoikeus Oy:n vuokratuotot 18 M€. Sato-Asumisoikeus Oy:n tulos 0,8 M€ ajalta 1.1.–31.7.2002 on eliminoitu konsernituloslaskelman rivillä liiketoiminnan muut kulut. Sato-Asumisoikeus Oy:n tulos ei siten sisälly Sato-konsernin tilikauden 2002 tulokseen ennen veroja.

Suomen Asumisoikeus Oy voi aravalain, asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain ja valtioneuvoston päätöksen nojalla maksaa osakkaalle vuotuisen tuoton, jonka veronalainen enimmäismäärä on 8 prosenttia ja verovapaa enimmäismäärä 5,68 prosenttia osakkaan tosiasiallisesti yhtiöön sijoittamien varojen määrästä. Muilta osin osakkaalle ei voida tulouttaa varoja asumisoikeusyhteisöstä. Asumisoikeusyhteisön osakkeiden myyntihinnan enimmäismäärä on niiden nimellisarvo tarkistettuna rakennuskustannusten muutosta vastaavasti. Asumisoikeusyhteisöön kertyneitä yli- tai alijäämiä ei voida ottaa huomioon osakkeiden luovutushinnan määrään vaikuttavana eränä. Sato-konsernin tulokseen vuodelta 2002 on sisällytetty edellä mainittua enimmäismäärää vastaavaa 20 T€ osakkuusyhtiön tuloksena. Muilta osin Suomen Asumisoikeus Oy konsernin 4 M€:n tulosta ennen veroja, 183 M€:n omaa pääomaa tai 1.063 M€:n vierasta pääomaa ei ole sisällytetty Sato-Yhtymä Oyj:n konsernitilinpäätökseen vuodelta 2002. Alla on vuosien 2002 ja 2001 konsernitilinpäätökset (pro forma) esitetty ilman Sato-Asumisoikeus Oy:tä.

Konsernituloslaskelma (M€)	Pro forma -tilinpäätös		Virallinen tilinpäätös	
	2002	2001	2002	2001
Liikevaihto	236	187	254	215
Liikevoitto	45	39	55	56
Rahoitustuotot ja -kulut	-26	-24	-36	-39
Voitto ennen satunnaisia eriä	18	15	19	17
Satunnaiset erät	0	0	-4	0
Välittömät verot	-6	-5	-7	-6
Vähemmistön osuus tuloksesta	0	-1	0	-1
Tilikauden voitto	12	10	8	11

Konsernitase (M€)	Pro forma -tilinpäätös		Virallinen tilinpäätös	
	2002	2001	2002	2001
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	876	718	876	1 149
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	167	131	167	136
Vastaavaa yhteensä	1 043	849	1 043	1 285
Oma pääoma	135	131	135	197
Vähemmistöosuus	21	18	21	18
Pakolliset varaukset	1	1	1	1
Pitkäaikainen vieras pääoma	743	591	743	956
Lyhytaikainen vieras pääoma	143	108	143	113
Vastattavaa yhteensä	1 043	849	1 043	1 285
Omavaraisuusaste-%	15,5	18,3	15,5	17,3
Oman pääoman tuotto-%	7,8	6,9	6,6	5,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%	5,6	5,4	5,4	5,1

ASUMISOIKEUSRAHASTO

Vuoden 2001 konsernitilinpäätökseen sisältyy Sato-Asumisoikeus Oy, jonka tilinpäätöksen laadinnassa on otettu huomioon seuraavia erityispiirteitä:

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 korkotuesta annetun lain (1205/93) 3 §:n mukaan (asumisoikeustalo). Asumisoikeus perustetaan asumisoikeustalon omistajan ja asumisoikeuden saajan välillä 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 luovuttaessa eteenpäin asumisoikeuden, henkilöltä, jolle asumisoikeus siirtyy, ei saa periä enempää kuin laissa on säädetty luovutushinnasta.

Sato-Asumisoikeus Oy toimii näissä olosuhteissa asumisoikeusmaksujen markkinatakaajana 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 luopujalle asumisoikeusmaksun mahdollisella indeksillä tarkistettuna. Mikäli markkinatakaaja lunastaa asumisoikeusmaksun, lunastushinta kirjataan saamiseksi seuraavalta asumisoikeuden haltijalta eikä asumisoikeusrahastoa ole alennettu. Asumisoikeusrahaston käyttöä on rajattu asumisoikeusasunnoista annetussa laissa.

Edellä sanotuilla perusteilla keskeiset asumisoikeusyhteisöt ovat yhteisesti katsoneet, että asumisoikeusmaksut kirjataan erilliseen omaan pääomaan rahastoon, asumisoikeusrahastoon. Asumisoikeusmaksujen indeksikorotusvastuu on esitetty liitetiedoissa ryhmässä annetut pantit, vakuudet ja vastuut. Esittämistapa poikkeaa kirjanpitolautakunnan lausunnossaan 1459/24.03.1997 esittämästä. Kirjanpitolautakunnan lausunnon mukaan asumisoikeusmaksut ja niiden rakennuskustannusindeksin mukaan määräytyvät tarkistukset merkittäisiin taseeseen vieraaksi pääomaksi.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT M€	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
1. Liikevaihto				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	151,0	147,3	1,3	1,1
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	2,9	2,1	1,9	1,2
Osakemyynti	73,7	44,6	0,5	0,2
Rakennuttamispalkkio	16,5	19,6		
Konsultointipalkkio	0,3	0,3		
Muut rakennuttamistuotot	4,9	0,8		
Muut tuotot	4,4	0,4	3,9	0,5
	253,6	215,1	7,6	3,0
2. Liiketoiminnan muut tuotot				
Liiketoiminnan muut tuotot	0,1			0,2
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,6	0,8	0,1	0,5
	0,7	0,8	0,1	0,8
3. Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana(=hankinnat)	80,3	44,0	4,4	1,6
Varastojen muutos	8,7	7,4	0,2	-0,0
	89,0	51,4	4,7	1,6
4. Henkilöstökulut				
Palkat	11,8	11,4	2,8	2,2
Eläkekulut	2,3	2,5	0,5	0,6
Muut henkilösivukulut	0,9	0,9	0,3	0,1
	15,1	14,7	3,5	3,0
5. Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,9	0,8	0,3	0,2
6. Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin				
Henkilöitä	361	360	75	64
7. Poistot				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	16,0	14,5	0,9	0,5
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	1,3	0,1		
Vaihto- ja rahoitusomaisuuden poikkeukselliset arvonalentumiset	0,4		0,4	
	17,7	14,5	1,3	0,5

(jatkuu seuraavalla sivulla)

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT M€	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
8. Liiketoiminnan muut kulut				
Vuokrat	17,6	16,4	0,7	0,4
Kiinteistöjen kiinteät kulut	52,0	55,4		
Muut kiinteät kulut	6,9	6,8	-0,3	-0,3
Liiketoiminnan muut kulut	1,5	0,9	0,1	0,0
	78,0	79,5	0,5	0,1
9. Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			0,8	1,3
Muilta	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,8	1,3
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			4,1	4,3
Muilta	1,4	1,2	0,4	0,2
	1,4	1,2	4,5	4,4
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			1,0	1,5
Muille	37,3	40,2	2,8	3,4
	37,3	40,2	3,8	4,9
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-35,9	-39,1	1,5	0,9
10. Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			11,0	2,0
Satunnaiset kulut	4,3			
11. Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	3,4	0,9	3,0	0,4
Laskennallisen verovelan muutos	4,2	4,7		
Laskennallisen verosaamisen muutos	-1,1			
	6,4	5,6	3,0	0,4

TASEEN LIITETIEDOT

TASEEN LIITETIEDOT M€	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
12. Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.	0,8	0,7		
Lisäykset	0,0	0,0		
Vähennykset	-0,0			
Siirrot erien välillä	-0,0			
Hankintameno 31.12.	0,8	0,8		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,7	0,7		
Tilikauden poisto	0,0	0,0		
Kertyneet poistot 31.12.	0,7	0,7		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1		
Konsernin liikearvo				
Hankintameno 1.1.	1,3	1,3		
Lisäykset		0,0		
Vähennykset	-0,0			
Hankintameno 31.12.	1,3	1,3		
Kertyneet poistot 1.1.	1,2	1,1		
Tilikauden poisto	-0,0	0,1		
Kertyneet poistot 31.12.	1,2	1,2		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,1		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	5,1	4,3	1,3	0,8
Lisäykset	0,4	0,9	0,6	0,5
Vähennykset	-1,6	-0,1		
Siirrot erien välillä	-0,0			
Hankintameno 31.12.	3,8	5,1	1,9	1,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	1,5	1,1	0,6	0,4
Tilikauden poisto	0,6	0,5	0,4	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	2,1	1,5	1,1	0,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,7	3,5	0,8	0,7
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1,8	3,7	0,8	0,7

(jatkuu seuraavalla sivulla)

TASEEN LIITETIEDOT M€	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
13. Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	92,0	86,1	0,0	0,0
Lisäykset	45,2	8,1		
Vähennykset	-35,3	-2,2	-0,0	
Siirrot erien välillä	-0,1			
Hankintameno 31.12.	101,9	92,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,2			
Arvonkorotukset	0,0	0,0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	101,7	92,0	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	960,3	869,4	0,0	0,0
Lisäykset	124,8	93,6		
Vähennykset	-351,4	-3,6	0,0	
Siirrot erien välillä	3,7	1,0		
Hankintameno 31.12.	737,5	960,3	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	41,3	30,1		
Tilikauden poisto	13,0	11,2	0,0	0,0
Arvonalennukset	1,1	0,1		
Kertyneet poistot 31.12.	55,4	41,3	0,0	0,0
Arvonkorotukset	1,8	1,8		
Kirjanpitoarvo 31.12.	683,8	920,8	0,0	0,0
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	18,2	16,8	0,0	0,0
Lisäykset	1,5	1,5		
Vähennykset	-8,8	-0,2		
Siirrot erien välillä	0,0			
Hankintameno 31.12.	10,9	18,2	0,0	0,0
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	36,5	30,5	1,7	1,5
Lisäykset	5,5	6,6	1,1	0,2
Vähennykset	-10,6	-0,6		-0,0
Hankintameno 31.12.	31,4	36,5	2,8	1,7
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	9,9	7,2	1,1	0,9
Tilikauden poisto	2,4	2,7	0,4	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	12,3	9,9	1,5	1,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	19,1	26,6	1,3	0,6

(jatkuu seuraavalla sivulla)

TASEEN LIITETIEDOT M€	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	0,4	0,5	0,3	0,3
Lisäykset	0,1	0,0	0,0	0,0
Vähennykset	-0,0	-0,1		
Siirrot erien välillä	0,0	0,0		
Hankintameno 31.12.	0,5	0,4	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,3	0,3	0,2	0,2
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot	0,0			
Tilikauden poisto	0,1	0,0	0,1	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,4	0,3	0,3	0,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1	0,0	0,1
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	43,4	45,0		0,1
Lisäykset	7,7	44,3		
Vähennykset	-43,1	-45,8		-0,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	8,0	43,4		0,0
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	823,6	1 101,1	1,4	0,7
Yhteenveto arvonorotuksista				
Maa- ja vesialueet				
Arvo 1.1.	0,0	0,0		
Arvo 31.12.	0,0	0,0		
Rakennukset ja rakennelmat				
Arvo 1.1.	1,8	2,7		
Arvonorotusten purku 1.1.–31.12.		-1,0		
Arvo 31.12.	1,8	1,8		
14. Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			72,3	72,9
Lisäykset			0,1	0,0
Vähennykset			-0,1	-0,5
Siirrot erien välillä				-0,2
Hankintameno 31.12.			72,3	72,3
Kirjanpitoarvo 31.12.			72,3	72,3

(jatkuu seuraavalla sivulla)

TASEEN LIITETIEDOT M€	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
15. Osuudet omistusyhteisyhteisöissä				
Hankintameno 1.1.	0,2	0,8		
Lisäykset	0,8			
Vähennykset	-0,9	-0,6		
Siirrot erien välillä	0,3			
Hankintameno 31.12.	0,4	0,2		
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,1	0,1		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,1	0,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,4	0,2		
16. Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	42,8	38,5	0,2	0,2
Lisäykset	13,4	5,4	0,2	
Vähennykset	-5,1	-1,9	-0,1	0,0
Siirrot erien välillä	-0,3	0,7		
Hankintameno 31.12.	50,9	42,8	0,3	0,2
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,2	0,2		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,2	0,2		
Kirjanpitoarvo 31.12.	50,6	42,6	0,3	0,2
17. Muut sijoitukset				
Hankintameno 1.1.	1,5	0,9		
Lisäykset		1,5		
Vähennykset	-1,5	-0,2		
Siirrot erien välillä		-0,8		
Hankintameno 31.12.	0,0	1,5		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	1,5		
Sijoitukset yhteensä	51,0	44,3	72,6	72,5
18. Vaihto-omaisuus				
Keskeneräiset työt	0,1	0,5		
Valmiit asunnot ja osakkeet	32,7	34,6	4,2	4,4
Muu vaihto-omaisuus	19,6	19,0	1,3	1,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	11,4	17,0	2,9	3,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	63,9	71,1	8,4	9,0
19. Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	2,8	1,7	1,5	1,3
Lainasaamiset, konserni			59,9	37,8
Laskennalliset verosaamiset	7,1	5,9		
Muut saamiset	0,1	0,1	0,1	
	10,0	7,7	61,5	39,1

(jatkuu seuraavalla sivulla)

TASEEN LIITETIEDOT M€	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
20. Laskennalliset verosaamiset				
Yhtiöiden jaksotuseroista johtuvat	2,5	1,6		
Konsernin sisäisistä katteista johtuvat	4,6	4,3		
	7,1	5,9		
21. Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset			2,2	2,2
Lainasaamiset			34,0	37,3
Siirtosaamiset			1,0	1,0
			37,2	40,5
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	51,0	27,8	0,6	0,6
Lainasaamiset	0,1	0,1	0,0	0,0
Muut saamiset	10,1	1,0	0,2	0,4
Siirtosaamiset	7,4	8,1	2,3	0,1
	68,6	36,9	3,1	1,1
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	68,6	36,9	40,3	41,7
Saamiset yhteensä	78,6	44,7	101,8	80,8
22. Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	3,7	3,7	3,7	3,7
Rahastoanti	0,7		0,7	
Osakepääoma 31.12.	4,4	3,7	4,4	3,7
Arvonkorotusrahasto 1.1.	0,2	0,2		
Arvonkorotusrahasto 31.12.	0,2	0,2		
Vararahasto 1.1.	44,4	44,4	44,4	44,4
Rahastoanti	-0,7		-0,7	
Vararahasto 31.12.	43,7	44,4	43,7	44,4
Muut rahastot 1.1.	0,4	0,4	1,1	1,1
Muut rahastot 31.12.	0,4	0,4	1,1	1,1
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	85,8	81,9	10,9	16,4
Osingonjako	-7,7	-6,6	-7,7	-6,7
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	78,1	75,3	3,2	9,8
Tilikauden voitto	7,7	10,6	7,3	1,1
Asumisoikeusrahasto		62,2		
Oma pääoma yhteensä 31.12.	134,5	196,7	59,7	60,1

(jatkuu seuraavalla sivulla)

TASEEN LIITETIEDOT M€	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
23. Laskelma voitonjakokelpoisista varoista				
Muut rahastot	0,4	0,4	1,1	1,1
Voitto edellisiltä tilikausilta	78,1	75,3	3,2	9,8
Tilikauden voitto	7,7	10,6	7,3	1,1
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoitettujen säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat	-73,3	-68,2		
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	13,0	18,1	11,6	12,0
24. Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti				
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	2 197 846	2 197 846		
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo	4,4	3,7		
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	0,9	0,8	0,1	0,2
26. Pitkäaikainen vieras pääoma				
Muut pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	679,6	896,2	42,8	28,3
Eläkelainat	1,4	1,5	1,1	1,2
Lainat, konserni			0,0	17,9
Saadut ennakot	27,3	26,5		
Laskennallinen verovelka	34,7	31,4		
Muut velat	0,2	0,2		
	743,3	955,8	43,9	47,4
Pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.	743,3	955,8	43,9	47,4

(jatkuu seuraavalla sivulla)

TASEEN LIITETIEDOT M€	KONSERNI		EMOYHTIÖ	
	2002	2001	2002	2001
Velat, jotka eräänntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	547,5	790,2		
Eläkelainat	0,7	0,7	0,5	0,6
	548,3	790,9	0,5	0,6
27. Lyhytaikainen vieras pääoma				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Lainat			43,0	18,6
Ostovelat			2,2	2,0
Siirtovelat			0,3	0,3
			45,5	21,0
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	65,6	42,1	33,8	34,0
Eläkelainat	0,2	0,2	0,1	0,1
Saadut ennakot	12,0	14,1	0,1	0,0
Ostovelat	45,1	33,8	0,5	0,4
Muut velat	2,3	3,6	0,1	0,3
Siirtovelat	18,1	19,5	2,5	1,3
	143,3	113,2	37,1	36,3
Lyhytaikainen vieras pääoma 31.12.	143,3	113,2	82,6	57,3
28. Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	176,9	62,1	2,7	3,4
Yrityskiinnitykset	2,7	2,7		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	719,7	1 105,3	2,7	2,7
	899,3	1 170,1	5,5	6,1
Konserniyhtiön velasta				
Pantit			1,8	1,9
Takaukset			172,9	21,8
			174,7	23,7
Muiden puolesta				
Takaukset	18,3	28,4	18,3	28,4
Muut omat vastuut				
Takaisinostovastuut	33,1	99,2		
Muut omat vastuut	3,3	0,7		
	36,4	100,0		
Yhteensä				
Pantit	176,9	62,1	4,6	5,3
Yrityskiinnitykset	2,7	2,7		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	719,7	1 105,3	2,7	2,7
Takaukset	18,3	28,4	191,2	50,2
Muut vastuut	36,4	100,0		
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	954,1	1 298,4	198,5	58,3

MUUT TAKAUSVASTUUT

Takauksiin ei sisälly asuntokauppalain mukaisia rakennusaikaisia ja rakennusajan jälkeisiä takauksia. Näiden takausten määrä oli yhteensä 15,2 M€ (12,5 M€ 31.12.2001).

VASTUUT ASUMISOIKEUSASUNNOISTA

Asumisoikeusmaksurahastojen määrä 31.12.2001 oli 62,2 M€. Tämä on esitetty konsernin takaisinostovastuissa vuonna 2001. Rahastomaksujen indeksikorotus 31.12.2001 oli 4,8 M€. Indeksikorotusta ei ole käsitelty tilinpäätöksessä velkana. Asumisoikeuden vastuiden vakuudeksi pantattuja kiinnityksiä ja panttikirjoja oli 31.12.2001 yhteensä 435,5 M€.

VASTUUT OSAOMISTUSASUNNOISTA

Sato-Kotiportaat Oy:n, Satoportaat Oy:n, Sato-Taso Oy:n, Sato Nyt Oy:n ja Sato-OVA Oy:n osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 248,6 M€ (233,4 M€ 31.12.2001). Lainojen vakuutena on kiinteistökiinnityksiä yhteensä 283,7 M€ (281,0 M€ 31.12.2001), jotka eivät sisälly vastuuerittelyn kiinnitysten yhteismäärään.

Lunastusvastuu osaomistajien omistusosuuden osalta oli 33,1 M€ (32,2 M€ 31.12.2001), josta ennakkomaksuvelkana on taseessa käsitelty 27,1 M€ (26,3 M€ 31.12.2001).

SIJOITUKSET

KONSERNIIN YHDISTETYT TYTÄRYRITYKSET

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sato-Yhtymä Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Arkkitehtitoimisto Heikki Tallgren Oy	90,0	90,0
As Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	8,0
As Oy Lappeenrannan Metsäsaimaankatu 9	100,0	100,0
As Oy Louhenketo	100,0	100,0
As Oy Seinäjoen Saniaisviita	100,0	100,0
As Oy Vaasan Koppelonkatu III	100,0	100,0
As Oy Varkauden Ankkurinappi	100,0	45,0
F Ab Solberga	100,0	49,0
Itä-Suomen Sato Oy	81,6	81,6
K Oy Kauhavan Osala	100,0	100,0
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	78,4
Kokkolan Sato Oy	95,6	95,6
Kuurak Oy	100,0	100,0
Lohjan Sato Oy (selvitystilassa)	100,0	100,0
Mäntymäen palvelukeskus Oy	100,0	100,0
Outakessa Oy	100,0	100,0
Oy Uudenmaanlinna	100,0	10,0
Puirontalo 13 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 15 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 16 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 18 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 21 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 25 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 26 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 27 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 3 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 30 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 31 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 4 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 5 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 7 Oy	100,0	100,0
Puirontalo 8 Oy	100,0	100,0
Salpa-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Sato Group Oy (selvitystilassa)	100,0	100,0
Sato Nyt Oy	100,0	100,0
Sato Oy Satakunta	75,0	75,0
Sato Vuokra-asunnot Oy	100,0	100,0
Sato-Kiinteistöt Oy	100,0	100,0
Sato-Liiketilat Oy	100,0	100,0
Satopos 105 Oy	100,0	100,0
Satopos 106 Oy	100,0	100,0
Satopos 107 Oy	100,0	100,0
Satopos 108 Oy	100,0	100,0
Satopos 109 Oy	100,0	100,0
Satopos 110 Oy	100,0	100,0
Satopos 111 Oy	100,0	100,0
Satopos 112 Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Satopos 113 Oy	100,0	100,0
Satopos 114 Oy	100,0	100,0
Satopos 115 Oy	100,0	100,0
Satopos 116 Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Sato-Taso Oy	70,4	70,4
Turun Tasopalvelut Oy (selvitystilassa)	100,0	100,0
Vaasan Sato Oy	100,0	100,0
Vatro Oy	100,0	90,2
Vatrotalot Oy	100,0	100,0
Vuokrasato Oy	100,0	100,0
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
K Oy Piispankalliontie 13		
K Oy Kajaanin Seminaarihovi	100,0	100,0
Puirontalo 13 Oy		
As Oy Tornion Kuparimarkka	100,0	100,0
Puirontalo 13J Oy	100,0	100,0
Puirontalo 15 Oy		
Puirontalo 15 V Oy	100,0	100,0
As Oy Kokkolan Vellikulho	100,0	100,0
Puirontalo 16 Oy		
K Oy Kivisato	93,3	93,3
Puirontalo 21 Oy		
F Ab Hertig Johansväg	100,0	50,0
Puirontalo 21V Oy	100,0	100,0
F Ab Hertig Johansväg	100,0	50,0
Puirontalo 25 Oy		
K Oy Kaasilankulma	90,6	90,6
Puirontalo 26 Oy		
Puirontalo 26V Oy	100,0	100,0
Puirontalo 27 Oy		
Oy Uudenmaanlinna	100,0	90,0
Puirontalo 3 Oy		
K Oy Koulukuja 14	100,0	40,0
K Oy Riihenkias	100,0	18,9
K Oy Riikuntie 5	80,0	18,0
Puirontalo 30 Oy		
As Oy Byraden	100,0	100,0
K Oy Koulukuja 4-10	53,9	53,9
K Oy Osuniemi	100,0	100,0
K Oy Riikuntie 5	80,0	62,0
Loilanpuisto Oy	59,9	59,9
Puirontalo 31 Oy		
K Oy Ojamonkuusi	54,6	54,6
Puirontalo 7 Oy		
F Ab Solberga	100,0	51,0
Salpa-Rakennuttajat Oy		
Kainuun Sato Oy	100,0	100,0
Kemin Sato Oy	100,0	100,0
Riihimäen Sato Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vatro Oy	100,0	9,8
Sato -Kotiportaatt Oy		
Sato-Ova Oy	100,0	100,0
Satoportaatt Oy	100,0	100,0
Sato Oy Satakunta Oy		
Satakunnan Sato-Kodit Oy	100,0	100,0
Sato Vuokra-asunnot Oy		
As Oy Espoon Punatulkuntie 3	100,0	100,0
As Oy Espoon Joupinpuisto	100,0	100,0
As Oy Espoon Punatulkuntie 5	100,0	100,0
As Oy Espoon Pyhäjärventie 1	100,0	100,0
As Oy Helsingin Puuskarinne	98,2	98,2
As Oy Helsingin Vuorastila	99,0	99,0
As Oy Hildankulma	80,1	80,1
As Oy Jyväskylän Ailakinraitti	100,0	100,0
As Oy Kaarentuomi	100,0	100,0
As Oy Kuopion Pyöröntähti	80,5	80,5
As Oy Kuopion Venemiehenkatu	100,0	100,0
As Oy Myyrinhaukka	100,0	100,0
As Oy Oulun Kalevalantie	100,0	100,0
As Oy Sodankylän Metsämaa	100,0	100,0
As Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0
As Oy Terhokuja 3	100,0	100,0
As Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0
As Oy Vantaan Pronssikuja 1	100,0	100,0
Kirkkonummen Yhteisasunnot Oy	50,7	50,7
Länsi-Hämeen Sato Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0
Sato-Kotiportaatt Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy		
As Oy Helsingin Finniläntalo	80,2	80,2
As Oy Kuopion Lakeissuontie	96,7	96,7
Sato-Liiketilat Oy		
As Oy Helsingin Solnantie 22	98,0	27,0
As Oy Pyörön Bulevardi	51,1	15,8
K Oy Panuntie 4	100,0	100,0
Satopos 106 Oy		
As Oy Pietarsaaren Sätkä	100,0	100,0
Satopos 106V Oy	100,0	100,0
Satopos 107		
Satopos 107V Oy	100,0	100,0
As Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0
Satopos 109 Oy		
Satopos 109E Oy	100,0	100,0
Satopos 109J Oy	100,0	100,0
Satopos 110 Oy		
K Oy Jyskävaara	63,5	63,5
K Oy Pupukarsikko	89,7	89,7
K Oy Sahaajankulma	94,2	94,2
K Oy Vemmelkarsikko	92,8	92,8
Satopos 110J Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Satopos 110V Oy	100,0	100,0
As Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0
Satopos 111 Oy		
Kalevanrinteen lämpökeskus Oy	100,0	100,0
Satopos 111J Oy	100,0	100,0
Satopos 112 Oy		
Satopos 112V Oy	100,0	100,0
As Oy Jämsän Hietämäki	100,0	100,0
Satopos 113 Oy		
K Oy Saab-Haka	67,1	67,1
K Oy Saab-Sato	63,2	63,2
K Oy Santtionrivi	80,1	80,1
Satopos 113J Oy	100,0	100,0
As Oy Hallunkallio	53,2	53,2
As Oy Katajamäenpuisto	60,2	60,2
As Oy Koosakallio	54,6	54,6
As Oy Majavarivi	60,1	60,1
As Oy Paleninrivi	68,6	68,6
As Oy Paleninsato	54,3	54,3
As Oy Rakentajankuja 4	55,6	55,6
As Oy Rakentajankuja 6	57,1	57,1
As Oy Sato-Osva	58,3	58,3
As Oy Uusipaju	68,8	68,8
As Oy Äyririvi	54,9	54,9
Satopos 114 Oy		
K Oy Bodbacken	60,0	60,0
K Oy Koulukuja 14	100,0	60,0
K Oy Lukkokoti	77,8	77,8
K Oy Riihenkuias	100,0	81,1
Satopos 116 Oy		
K Oy Harjukoivu	93,9	93,9
As Oy Raahen Issikka	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy		
Privaatit Vanhuspalvelut Oy	100,0	100,0
Sato-Taso Oy		
Taso-Kotiportaati Oy	100,0	100,0
Turun Sato Oy	100,0	100,0
Turun Satokodit Oy	100,0	100,0
Vakka-Suomen Sato Oy	100,0	100,0
Vatro Oy		
As Oy Espoon Sepetlahdentie 6	100,0	100,0
As Oy Helsingin Hämeenpenger	100,0	100,0
As Oy Porin Ojantie 25-27	91,3	91,3
K Oy Haapa-Salpa	51,4	51,4
K Oy Hervannan Puistokallio	100,0	100,0
K Oy Hiihto-Salpa	89,2	89,2
K Oy Hiirakkotie 4	100,0	100,0
K Oy Nummenpuisto	68,8	68,8
K Oy Puijonsato	98,0	98,0
K Oy Sampsankatu 6	100,0	100,0
K Oy Soukanraitti	100,0	100,0

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
K Oy Utelias-Salpa	100,0	100,0
K Oy Veistämöntori	100,0	100,0
Pateniemenhaka Oy	69,7	69,7
Vatroasunnot Oy	100,0	100,0
As Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	92,1
As Oy Kuusikkoahde	59,6	59,6
As Oy Liljanpolku	100,0	100,0
As Oy Pyörön Bulevardi	51,1	35,3
As Oy Saarijärven Satojussi	80,4	80,4
As Oy Tavastilansato	59,2	59,2
As Oy Tikkamatti	67,4	67,4
As Oy Vaajasoppi	100,0	100,0
As Oy Varkauden Ankkurinappi	100,0	55,0
As Oy Vartiosato	100,0	100,0
As Oy Viiriäisenkoto	79,9	79,9
Vatrotalot Oy		
As Oy Ahmonpesä	73,6	73,6
As Oy Elimäen Joutsenpiha	51,7	51,7
As Oy Forssan Ystävydenaukio	73,8	73,8
As Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
As Oy Iisveden Helmiranta	100,0	100,0
As Oy Jukolanniitty	52,6	52,6
As Oy Jukolantanner	52,3	52,3
As Oy Kankaanpään Peuranpolku	55,2	55,2
As Oy Kemin Välipuisto	54,2	54,2
As Oy Kirkkonummen Riihipolku	100,0	100,0
As Oy Kuopion Tikassato	79,1	79,1
As Oy Kuopion Vuorikatu 23	59,8	59,8
As Oy Kuusaanpuisto	100,0	100,0
As Oy Kuusaaikonrivi	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 Nuolikadunpuisto	100,0	100,0
As Oy Nurmon Karhunpolku	64,2	64,2
As Oy Poskilammenpuisto	78,9	78,9
As Oy Satosyppi	50,0	50,0
As Oy Satotaival	53,6	53,6
As Oy Torvelankatu	100,0	100,0
As Oy Tölönpaju	67,1	67,1
As Oy Vantaan Minkkikuja	74,9	74,9
As Oy Vantaan Ravurinpuisto	64,4	64,4
As Oy Virinsato	78,4	78,4
K Oy H:gin Muurahaisenpolku 6	64,4	64,4
K Oy Hevoshaanpolku	100,0	100,0
K Oy Karpalopolku	53,9	53,9
K Oy Kukkaropohja	51,3	51,3
Vuokrasato Oy		
As Oy Aapramintie	100,0	100,0
As Oy Apollonkatu 19	100,0	100,0
As Oy Espoon Ruusulinna	100,0	100,0

	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
As Oy Espoon Vanharaide	90,1	90,1
As Oy Espoon Zanseninkuja 6	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 1	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 2-4	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 3	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kangaspellontie 4	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kangaspellontie 1-5	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kangaspellontie 8	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kristianinkatu 11-13	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kultareuna 1	100,0	100,0
As Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ruusutarhantie 7	100,0	100,0
As Oy Helsingin Solnantie 22	98,0	71,0
As Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5
As Oy Helsingin Tunturilinna	100,0	100,0
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 6	100,0	100,0
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 8	100,0	100,0
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 16	100,0	100,0
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 18	100,0	100,0
As Oy Helsingin Vuosaaren Helmi	100,0	100,0
As Oy Kasarmikatu 14	78,6	78,6
As Oy Kauniaisten Ersintie 9-11	100,0	100,0
As Oy Klaavuntie 8-10	80,0	80,0
As Oy Korppaantie 8	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 Raahen Mettala	100,0	100,0
As Oy Riihimäen Joosepinkuja 1	90,0	90,0
K Oy Helsingin Lauttasaarentie 19	58,3	58,3
K Oy Kangaspellontie 6	100,0	100,0
K Oy Venatus	100,0	100,0

ESITYS VOITTOVAROJEN KÄYTTÄMISEKSI

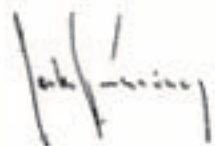
Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2002 oli 12.989.910,23 euroa, kun omasta pääomas-
ta on vähennetty vapaaehtoisista varauksista ja poistoeroista konsernin omaan pääomaan sisällytet-
ty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoitettujen säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleis-
hyödyllisten yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat.

Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2002 oli 11.588.584,14 euroa. Yhtiön ulkona
olevien ja osinkoon vuodelta 2002 oikeuttavien osakkeiden määrä 31.12.2002 oli 2.197.846 kappaletta.


Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 3,75 euroa osakkeelta, eli yhteensä
8.241.922,50 euroa ja omaan pääomaan jätetään 3.346.661,64 euroa.

HALLITUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä 21. päivänä maaliskuuta 2003



Jouko Tuunainen



Heikki Hyppönen



Mauri Jaakonaho



Raimo Lind



Petri Olkinuora



Jukka Peltola



Martti Porkka



Jukka Salminen



Matti Sarnela
toimitusjohtaja

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

Helsingissä 24. päivänä maaliskuuta 2003

KPMG WIDERI OY AB



Pentti Savolainen
KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO-YHTYMÄ OYJ:N OSAKKEENOMISTAJILLE

Olemme tarkastaneet Sato-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2002. Hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhtiön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja emoyhtiön 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 emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolaisten sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitettulla 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 tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 24. maaliskuuta 2003

KPMG WIDERI OY AB



Pentti Savolainen
KHT

HALLITUS 31.12.2002



Jouko Tuunainen, s. 1945
kauppaneuvos
hallituksessa vuodesta 1998
hallituksen puheenjohtaja
vuodesta 2000



Heikki Hyppönen, s. 1945
ekonomi
hallituksessa vuosina 1989-1999
ja vuodesta 2001



Mauri Jaakonaho, s. 1946
talous- ja hallintojohtaja
hallituksessa vuodesta 1997



Raimo Lind, s. 1953
talous- ja rahoitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 2001



Petri Olkinuora, s. 1957
toimitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1993



Jukka Peltola, s. 1947
johtaja
hallituksessa vuodesta 1993



Martti Porkka, s. 1951
sijoitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1997



Jukka Salminen, s. 1947
hallintojohtaja, kauppaneuvos
hallituksessa vuodesta 1993

Tilintarkastaja
KPMG Wideri Oy Ab, KHT-yhteisö
päävastuullisena tilintarkastajana

Pentti Savolainen, KHT

Toimitusjohtaja

Matti Sarnela
varatuomari

KONSERNIN JOHTORYHMÄ



Monica Aro, s. 1954
ekonomi, oikeustieteen
kandidaatti,
markkinointijohtaja



Tuula Entelä, s. 1955
ekonomi, oikeustieteen
kandidaatti,
sijoitusjohtaja, kiinteistösijoittaminen



Katri Innanen, s. 1960
varatuomari
lakiasia- ja henkilöstöjohtaja,
lakiasiat ja henkilöstöhallinto



Pentti Järvinen, s. 1944
oikeustieteen kandidaatti
toimitusjohtaja, rakennuttaminen



Jukka Luukkanen, s. 1959
kauppatieteiden maisteri
rahoituspäällikkö, taloushallinto



Håkan Malm Lund, s. 1955
kauppatieteiden maisteri
talusjohtaja, taloushallinto

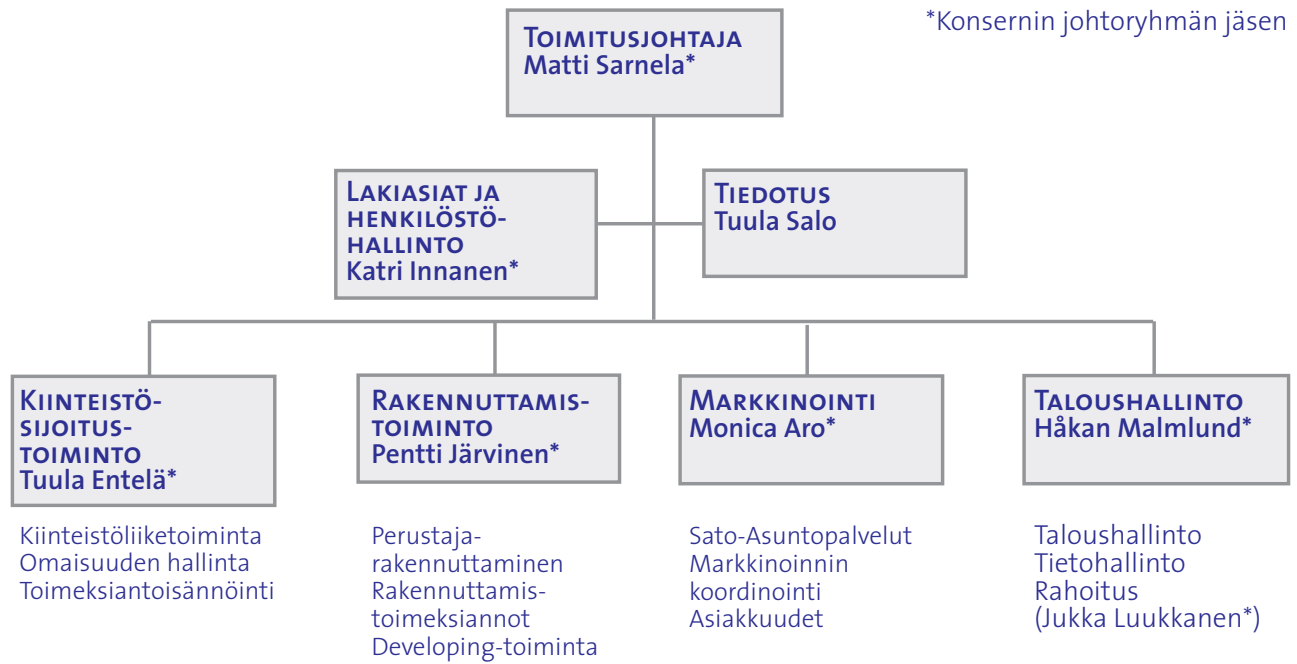


Riitta Salo, s. 1957
varatuomari, johtaja
toimintaympäristön hallinta



Matti Sarnela, s. 1939
varatuomari
toimitusjohtaja

ORGANISAATIO



TOIMIPISTEET

HELSINKI

SATO-YHTYMÄ OYJ
Pääkonttori
Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000
Faksi 0201 34 4355

HELSINKI

SATO-ASUNTOPALVELU
Mannerheimintie 3 B
00100 Helsinki
Puh. 0201 34 4300
Faksi 0201 34 4353

HELSINKI

SATO-RAKENUTTAJAT OY
Panuntie 4
PL 601, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000
Faksi 0201 34 4446

JYVÄSKYLÄ

Väinönkatu 7
40100 Jyväskylä
Puh. (014) 338 8100
Faksi (014) 338 8190

KUOPIO

Kauppakatu 17
70100 Kuopio
Puh. (017) 264 4900
Faksi (017) 264 4935

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

TAMPERE

Satakunnankatu 28
PL 5, 33211 Tampere
Puh. (03) 3141 0400
Faksi (03) 3141 0440

JOENSUU

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

PORI

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

TURKU

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