

Sato 2003
Vuosikertomus
Hyvän asumisen
toteuttaja

Sisällysluettelo

Sato pähkinänkuoressa	4
Toiminta-ajatus, arvot ja strategia	5
Toimitusjohtajan katsaus	6
Toimintaympäristön kuvaus	8
Asuntosijoitus	10
Asuntorakennuttaminen	14
Asumista ja huolenpitoa	18
SATO PlusKoti – yksilöllistä asumista ja muuntojousto	20
Yhteiskuntavastuu	22
Pro forma -laskelma	26
Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2003	28
Tuloslaskelma	30
Tase	31
Rahoituslaskelma	32
Tilinpäätöksen 31.12.2003 laadintaperiaatteet	34
Liitetiedot	
Tuloslaskelman liitetiedot	36
Taseen liitetiedot	38
Sijoitukset	46
Tunnusluvut	49
Esitys voittovarojen käyttämiseksi	50
Tilintarkastuskertomus	50
Hallinnointiperiaatteet	51
Hallitus	52
Johtoryhmä	53
Tietoja osakkeenomistajille	54
Osakkeenomistajat	54
Yhteystiedot	54

Sato pähkinänkuoressa

Sato on asumispalveluja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoitus ja asuntorakennuttaminen. Sato omistaa noin 26.000 asuntoa ja kuudenkymmenen vuoden aikana se on rakennuttanut 215.000 asuntoa, mikä edustaa noin kymmentä prosenttia koko Suomen asuntokannasta. Maantieteellisesti toiminnan painopiste on pääkaupunkiseudun, Tampereen, Turun sekä Oulun talousalueilla.

Konsernin asumispalvelujen tarjonta koostuu kolmesta asumismuodosta: vuokra-, osaomistus- ja omistusasunnot. Asumisoikeusasunnot kuuluvat palvelutarjontaan osakkuusyhtiön, Suomen Asumisoikeus Oy:n kautta.

Satolla on Helsingissä sijaitsevan pääkonttorin lisäksi aluetoimistot Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä. Asuntojen vuokraus ja myynti hoidetaan pääosin Sato-Asuntopalvelu -myyntiketjun kautta. Henkilöstön määrä on noin 250.

Saton omistajat ovat pankki- ja vakuutussektorilla, kaupan alalla ja teollisuudessa toimivia yrityksiä.

Taloudelliset tunnusluvut	2003	2002 *)
Liikevaihto (miljoonaa euroa)	247,5	235,6
Tulos ennen veroja (miljoonaa euroa)	17,9	18,3
Taseen loppusumma (miljoonaa euroa)	1 074	1 043
Sijoitetun pääoman tuotto (% 12 kk)	5,2	5,6
Oman pääoman tuotto (% 12 kk)	6,6	7,8
Omavaraisuusaste (%)	15,8	15,5
Tulos / osake (euroa)	5,2	5,3
Oma pääoma / osake (euroa)	62,69	61,24
Operatiiviset avainluvut		
Asuntojen nettovuokratuotto (% 12 kk)	8,4	8,2
Asuntojen vuokrausaste (% 12 kk)	96,2	97,0
Asuntomäärä (kpl)	23 875	23 822
Asuntojen uudistuotanto (kpl)	1 659	1 560
Omistusasuntotuotanto (kpl)	566	218
Henkilöstö		
Henkilöstö keskimäärin	339	352
Henkilöstö 31.12.	297	347

*) Vuoden 2002 vertailutiedot ilman Sato-Asumisoikeus Oy:tä

Toiminta-ajatus, arvot ja strategia

Liikeidea

Sato on asiakaslähtöinen asumispalveluja tarjoava yritys, joka keskittyy asuntojen omistamiseen, vuokraamiseen, rakennuttamiseen ja myyntiin. Liikeideana on tarjota asiakkaille eri elämänvaiheisiin sopiva koti. Sato on hyvän asumisen toteuttaja.

Visio

Olemme asiakkaillemme parhaiden asumispalvelujen tarjoaja.

Arvot

Saton toimintaa ohjaavat

- henkilöstön ammattitaito
- yhteistyö
- asiakastyytyväisyys
- tuloksellisuus

Strategia

Sato investoi asuntoihin ja rakennuttaa uusia omistusasuntoja, jotka sijainniltaan ja laadultaan vastaavat valittujen kohde-ryhmien nykyisiä ja tulevia asumistarpeita. Tavoitteena on kasvaa kannattavasti suuntaamalla toiminnan painopiste pääkaupunkiseudulle sekä Tampereen, Turun ja Oulun talousalueille.

Uusilla investoinneilla ja omistus-asuntojen tuotantomäärän kasvattamisella parannetaan pääomien tuottotasoa. Asunto-omistusta muokataan ottaen huomioon kysynnän kehitys ja toiminnalle asetetut tuottotavoitteet. Tontteja hankitaan kolmen vuoden omistusasuntotuotannon tarpeisiin.

Asiakassuhteiden lujittamiseksi palvelun toimintamalleja kehitetään ja palvelutarjontaa lisätään asumista tukeviin palveluihin. Palvelut voidaan toteuttaa yhteistyössä kumppaneiden kanssa.

Saton menestys perustuu

- asiakassegmentointiin
- markkinatuntemukseen
- sijoitusosaamiseen
- asiakkuuksien hoitoon
- elinkaariosaamiseen
- kumppanuusratkaisuihin
- riskien hallintaan
- toimeenpanokykyyn

Näitä osaamisalueita vahvistetaan.

Asunto Oy Kaitalahti, Helsinki





Kiinteistösektorin keskeisin haaste on asiakaslähtöisen palvelun omaksuminen. Saton tavoitteena on olla parhaiden asumispalvelujen tarjoaja. Kehitämme toimintaamme tämän tavoitteen saavuttamiseksi.

Toimitusjohtajan katsaus

Toimintaympäristö

Alhaisen korkotason vaikutukset näkyivät Saton toiminnassa toisaalta omistus-asuntojen kysynnän kasvuna ja toisaalta vuokra-asuntojen asukasvaihtuvuuden lisääntymisenä ja vuokrausasteen heikennyksenä. Vastaamme kysyntään lisäämällä pienasuntojen suhteellista osuutta vuokra-asuntokannassamme ja markkinoimalla osan suurista vuokra-asunnoista omistus-asuntoina sekä lisäämällä omistus-asunto-tuotannon volyymia vuodelle 2004.

Viimeisten vuosien aikana suuri määrä asuntoja on vaihtanut omistajaa johtuen institutionaalisten sijoittajien, lähinnä vakuutusyhtiöiden muuttuneesta kiinteistö-sijoituspolitiikasta. Sato on tilannetta hyödyntäen toteuttanut kasvustrategiaansa. Yhtiön historian suurin yksittäinen asunto-kauppa koskien noin 1.800 vuokra-asuntoa tehtiin Suomi-yhtiöiden kanssa joulukuussa. Tällä investoinnilla yhdessä aiemmin tehtyjen hankintojen kanssa olemme onnistuneet merkittävästi kasvattamaan vapaarahoitteista vuokra-asuntotarjontaan pääkaupunkiseudulla. Kiinteistösijoitustemme keskittäminen asuntoihin ja asunto-omaisuuden määrän kasvattaminen mahdollistavat suuruuden etujen hyödyntämisen mm. markkinoinnissa sekä kiinteistöjen ja asuntojen hoidossa.

Valtion tukeman asuntotuotannon määrä maassamme on ollut laskeva. Lähi-tulevaisuudessa Saton investoinnit kohdistuvat pääosin valmiiseen asuntokantaan johtuen sekä uudistuotannon korkeasta hintatasosta että valtion asuntolainoitusjärjestelmän ehdoista.

Keskittyminen jatkuu

Jatkossa keskitymme entistäkin tiiviimmin asuntosektorille, mitä haluamme viestiä myös liiketoimintojen nimikkeiden vaihdok-sella; kiinteistösijoitustoiminto muutettiin asuntosijoitukseksi ja rakennuttamistoiminto asuntorakennuttamiseksi.

Asunto-omaisuuden alueellinen keskittäminen pääkaupunkiseudulle sekä Tampereen, Turun ja Oulun talousalueille jatkuu strategian mukaisesti. Kertomus-vuonna tehdyillä hankinnoilla kasvatimme asuntokantaamme etenkin pääkaupunkiseudulla ja realisoimnit kohdistuivat alueille, joissa kysynnän nähdään pitkällä tähtäimellä alenevan. Vuodenvaihteessa Satolla oli asuntoja yli sadassa kunnassa.

Tavoitteena on vähentää sijaintikuntien määrä puoleen.

Asiakaspalvelun parantamiseksi ja ydintoimintojemme selkeyttämiseksi siirsimme kertomusvuonna osan asuntojen vuokraus- ja myyntitehtävistä sekä osan kiinteistöjen isännöinti- ja huoltotehtävistä ulkopuolisille palvelutuottajille. Toteutettujen ulkoistamis- ja tehostamisratkaisujen johdosta konsernin henkilömäärä on vähentynyt noin sadalla henkilöllä.


Palvelua kehitetään

Kiinteistösektorin keskeisin haaste on asiakaslähtöisen palvelun omaksuminen. Saton tavoitteena on olla parhaiden asumispalvelujen tarjoaja. Kehitämme toimintaamme tämän tavoitteen saavuttamiseksi. Esimerkkejä uusista yksilöllisyyttä korostavista ratkaisuistamme ovat asunnon muuntojouston mahdollistava SATO PlusKoti ja seniori-ikäisille suunnattu asumisen ja huolenpidon yhdistävä palvelumalli. Henkilöstöä valmennetaan vastaamaan asiakkaiden kasvaviin palveluodotuksiin.

Kannattavuutta parannetaan

Sato on aktiivisesti hakemassa kannattavuuden kasvua ja pääoman tuottotason parantamista. Kertomusvuonna tehdyt toimenpiteet antavat tähän hyvät lähtökohdat. Keskitymme alueille, joissa vuokra- ja omistusasukysyntä kasvaa. Valtaosan vuokra-asutuskysynnästä kohdistuessa pienasuntoihin lisäämme näiden osuutta asuntokannassamme. Uudistuotannossa tarjoamme erilaisilla rahoitusmalleilla monipuoliset mahdollisuudet omistus-asunnon hankkimiseksi.

Toimikauteni Saton toimitusjohtajana alkoi 1.4.2003. Haluan kiittää edeltäjäni rakennusneuvos Matti Sarnelaa hänen ansiokkaasta työstään Sato-konsernissa. Lisäksi haluan kiittää hallituksen jäseniä, omistajia ja muita sidosryhmiä rakentavasta yhteistyöstä. Saton osaavalle henkilöstölle osoitan erityiskiitokset tehtäviensä suorittamisesta tuloksellisesti muuttuvassa toimintaympäristössä.



Erkka Valkila
toimitusjohtaja

Toimintaympäristön kuvaus

Kuluttajien luottamus oman talouden myönteiseen kehitykseen on pysynyt vahvana. Korkotaso on ollut ennätyskellisen alhainen ja asuntoluottojen laina-ajat ovat viime vuosina pidentyneet. Tämä on vaikuttanut asuntolainakannan ja omistusasuntokysynnän kasvuun. Asuntojen hintakehitys on viiden viime vuoden aikana nostanut asuntojen nimellishintoja noin 25–30 prosenttia eli vuosittain keskimäärin noin 5–6 prosenttia. Palkansaajien ansio- taso on vastaavasti noussut noin 2,8–4,5 prosenttia vuodessa.

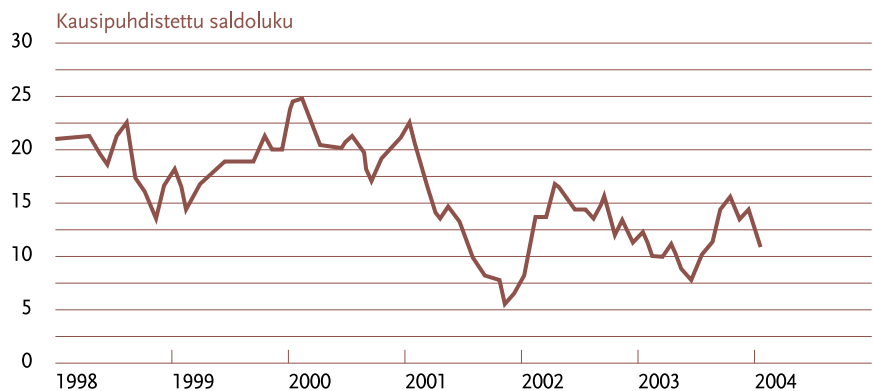
Vuokra-asuntomarkkinoilla kysynnässä on tapahtunut selvä muutos, mikä näkyy varsinkin isojen asuntojen vuokrausajkojen pidentymisenä. Kehitys ei ole merkittävästi vaikuttanut uusien vuokrasopimusten vuokratasoon, tapauskohtaisesti vuokra- pyynnöt joillakin alueilla ovat kuitenkin laskeneet.

Asuntorakentamisessa vapaarahoit- teisten asuntojen osuus on kasvussa verrattuna valtion tukemaan tuotantoon johtuen rahoitusmarkkinoiden muutoksista ja markkinaehtoisten lainojen kilpailukyky- syydestä.

Toimivat asuntomarkkinat sijoittuvat muuttoliikkeen seurauksena kasvukes- kuksiin ja väestöltään vähenevillä alueilla asuntojen kysyntä on heikentynyt.

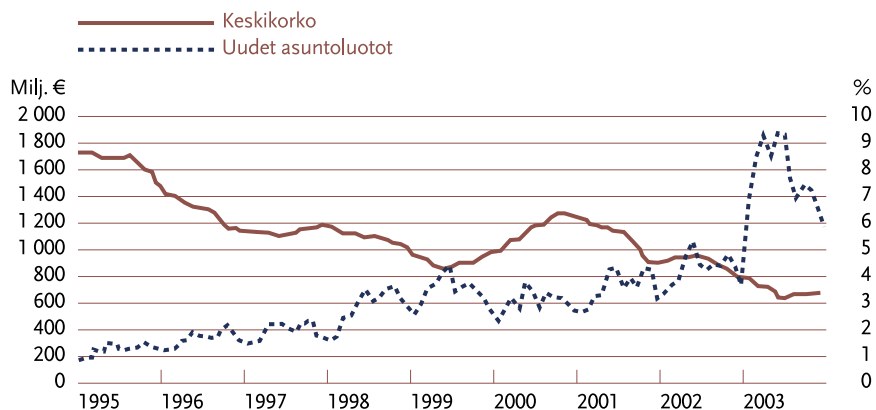
Asuntomarkkinoiden kehitys jatkunee vuonna 2004 edellisen vuoden kaltaisena, vaikka korkojen odotetaan kääntyvän lievään nousuun vuoden lopulla. Asuntojen hintata- son odotetaan nousevan maltillisesti.

Kuluttajien luottamusindikaattori, Suomi



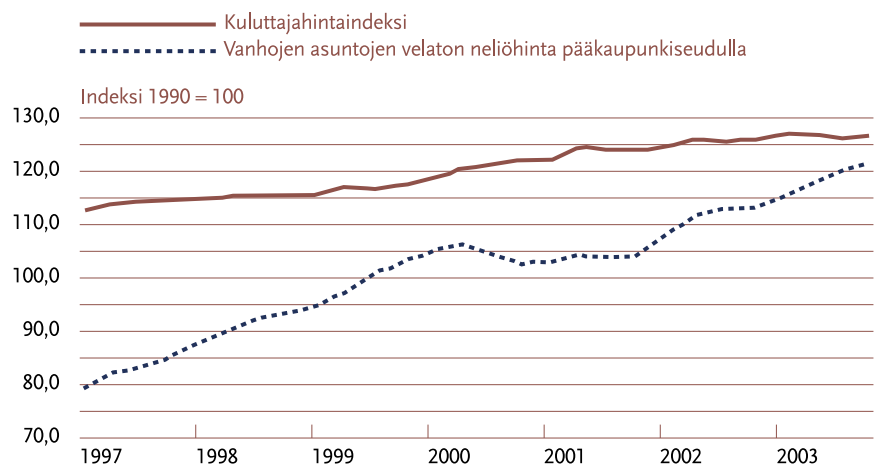
Lähde: Suomen Pankki

Uudet asuntoluotot ja kesikorko 1995–2003



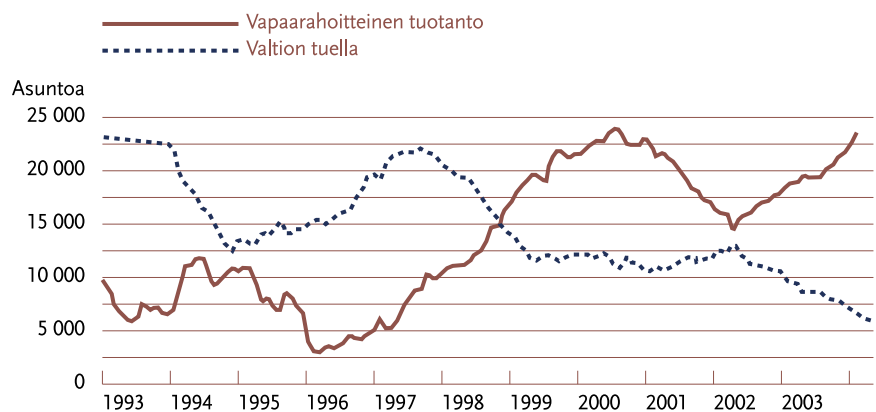
Lähde: Suomen Pankki Vuodesta 2003 alkaen luvut eivät ole vertailukelpoisia edellisten vuosien tietojen kanssa.

Asuntojen hintojen kehitys



Lähde: Suomen Pankki

Vapaaehtoinen tuotanto ja ARA-tuotanto, 12 kk liukuva summa



Lähde: Valtion asuntorahasto



Olen aina ollut vannoutunut vuokra-asumisen kannattaja. Joskus olen harkinnut asunnon ostoa, mutta mieluummin käytän rahaa matkustamiseen ja harrastuksiin. Ja muutenkin, mihinkäs sitä ihminen kotoaan muuttaisi.

Liisa-Leena Jalava

Asuntosijoitus

Toiminta

Asuntosijoitustoiminnan painopistettä siirretään pääkaupunkiseudulle sekä Tampereen, Turun ja Oulun talousalueille. Pienasuntojen suhteellista osuutta Saton asuntokannassa kasvatetaan. Tavoitteena on asuntojen käyttöasteen nostaminen ja pitkäaikaiset asiakassuhteet.

Vuoden 2003 aikana voimavaroja keskitetiin asuntojen hankintaan sekä realisointien kasvattamiseen.

Asunto-omaisuus

Saton omistuksessa oli 31.12.2003 yhteensä 23.875 asuntoa tasearvoltaan 840 miljoonaa euroa. Asunnoista oli vuokra-asuntoja 88 prosenttia ja osaomistusasuntoja 12 prosenttia. Lähes 60 prosenttia asuntokannasta sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja sen ympäristökunnissa. Konserni omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:stä, jonka asuntokanta vuodenvaihteessa oli 13.529 asumisoikeusasuntoa.

Asuntoinvestoinnit ja -realisoinnit

Vuoden 2003 aikana nettoinvestoinnit kasvattivat Saton asunto-omaisuutta 53 asunnolla. Uusia asuntoja valmistui yhteensä 228. Valmiista asuntokannasta hankittiin yhteensä 347 asuntoa.

Asuntoinvestoinneista 87 prosenttia sijoittui pääkaupunkiseudulle. Asuntoinvestointien arvo oli yhteensä 53 miljoonaa euroa. Vuokra-asuntoja oli 68 prosenttia ja osaomistusasuntoja 32 prosenttia.

Toteutuneiden investointien lisäksi kertomusvuonna tehtiin investointipäätökset yhteensä 1.693 asunnon hankkimisesta. Näistä vuokra-asuntoja oli 1.622 ja osaomistusasuntoja 71.

Kertomusvuoden merkittävin investointipäätös koski Suomi-yhtiöltä hankittavia 1.766 asuntoa. Näistä 1.572 asunnon omistusoikeus siirtyi konsernille 2.1.2004. Asunnoista 93 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 3 prosenttia Tampereella ja 4 prosenttia Jyväskylässä. Hankinnalla Sato kasvatti asuntovalikoimaansa erityisesti Helsingin keskeisillä alueilla.

Vuoden 2003 aikana Saton asuntokannasta myytiin yhteensä 498 asuntoa. Realisointien arvo oli 21 miljoonaa euroa.

Vuokraustoiminta

Saton vuokra-asuntojen keskineliövuokrat vuonna 2003 olivat 8,48 (8,12) euroa/m²/kk ja osaomistusasuntojen 6,93 (6,89) euroa/m²/kk. Vuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 4,2 prosenttia.

Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 95,9 prosenttia ja osaomistusasuntojen 98,7 prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto oli 8,4 prosenttia.

Vuokrausasteeseen ja vaihtuvuuteen vaikuttivat asuntolainojen alhainen korkotaso ja pitkät laina-ajat, mikä suuntasi asuntokysyntää omistusasuntoihin. Osaomistusasuntojen kysyntä pysyi vakaana. Vuokra-asuntojen kysyntä vaihteli voimakkaasti asunnon sijainnin, koon ja huoneistotyyppin mukaan ja heikentyi kokonaisuutena edelliseen vuoteen verrattuna. Heikennys kohdistui lähinnä kasvukesusten ulkopuolella sijaitseviin asuntoihin sekä kasvukesusalueilla sijaitseviin perheasuntoihin.

Asukastoiminta

Asukas yhteistyön tavoitteena on vaikuttaa asumisviihtyvyyteen ja asumiskustannusten hallintaan vuorovaikutuksessa sekä asukkaiden kanssa että asukkaiden kesken. Asukas yhteistyötä toteutetaan monella eri tasolla: kohdekohtaisesti, alueellisesti ja valtakunnallisesti. Saton ja asiakkaiden välisessä yhteistyössä korostuu kunakin toimintavuonna asukkaiden valitsema asumisen vuositeema. Vuoden 2003 teemana oli ”Energiatekoinen asuminen”.

Vuoden 2004 teemaksi asukkaat valitsivat ”Asuinalueen turvallisuus”, joka käynnistyi kiinteistöjen turvallisuuskartoituksella.

Asunto-omaisuuden ylläpito

Kertomusvuonna kiinteistöjen korjaus-toimintaan käytettiin yhteensä 23 (27) miljoonaa euroa. Korjausten kohdistaminen perustuu kiinteistökohtaisiin elinkaarisuunnitelmiin sekä korjaustarvemäärytyksiin.

Huoltotoiminnan hallinnan tehostamiseksi sähköisen huoltokirjan käyttöönottoa laajennettiin. Tavoitteena on koko kiinteistökannan huoltotoiminnan ohjaus Internetin välityksellä vuoden 2006 loppuun mennessä.

Vuoden 2003 aikana kartoitettiin kiinteistökannan energian ja veden kulutuksen kehitys viimeiseltä kolmelta vuodelta säästötavoitteen täsmentämiseksi. Säästötoimenpiteinä mm. asennettiin asuntoihin vettä säästäviä vesikalusteita ja kilpailutettiin konsernin kiinteistösähkö. Lisäksi käynnistettiin energiakatselmuksat kiinteistöjen energiatalouden selvittämiseksi.

Joulukuussa solmittiin kumppanuussopimus Suomen SKV Oy:n kanssa koskien asuntojen isännöintiä ja manageerausta sekä asuntojen ja liiketilojen vuokrausta ja myyntiä 1.1.2004 alkaen. Sopimuksen tavoitteena on tarjota asiakkaille paikallistason palvelua erityisesti niillä alueilla, joilla Satolla ei ole omaa henkilökuntaa. Samassa yhteydessä konserni myi liike-toimintakaupalla Kuopion aluetoimiston vuokravälitys- ja isännöintitoiminnan.

Kiinteistöpalvelujen ulkoistamista jatkettiin kertomusvuonna myös hoito- ja huoltotoiminnan sekä remonttitoiminnan osalta. Konserni siirsi liiketoimintakaupoilla osan hoito-, huolto- ja siivoustoiminnasta ja osan vikakorjaus- ja remonttitoiminnasta yhteistyökumppaneille tammikuusta 2004 alkaen.

Toimitilaomaisuus

Konserni omisti kertomusvuoden lopussa 422 toimitilaa pinta-alaltaan yhteensä 36.334 m². Myytäviä toimitiloja oli yhteensä 9.569 m² kirjanpitoarvoltaan 5,2 miljoonaa euroa. Toimintavuoden aikana realisoitiin liike- ja toimistotilaa yhteensä 4.278 m² arvoltaan 2,4 miljoonaa euroa.

Vuoden 2003 aikana myytiin lisäksi Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomelle Saton Helsingin Käpylässä sijaitseva toimitalo 18 miljoonalla eurolla. Omistusoikeus siirtyi 2.1.2004 ja konserni jatkaa toimitalossa vuokralaisena.

Toimeksiantoisännöinti

Kertomusvuonna toteutettujen toiminnallisten muutosten ja alueellisten tytäryhtiöiden myynnin johdosta toimeksiantoisännöintiä päätettiin merkittävästi supistaa.

Lähiajan näkymät

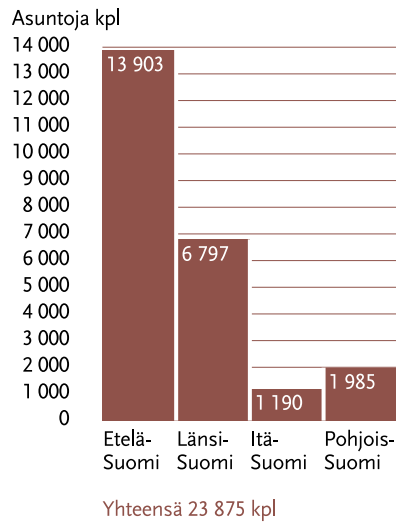
Asuntokysynnän keskittyminen kasvukeskuksiin ja pienasuntoihin jatkuu. Asuntolainojen edullisuus lisää omistusasuntokysyntää. Tämä kehitys ohjaa konsernin investointeja ja realisoiteja sekä tarjottavien asumispalvelujen sisältöä. Vallitsevassa markkinatilanteessa konsernin vuokra-asuntoinvestoinnit uudistuotantoon eivät tule kasvamaan.

Kilpailukyky- ja palveluvaatimukset kasvavat asuntomarkkinoilla. Asuntoinvestointien alueellinen sekä huoneistokoko- ja tyyppikohtainen optimointi, oikea hinnoittelu ja rakentava asukasyhteistyö ovat tehokkaita välineitä markkinatilanteen hallinnassa. Saton asuntosijoitusten taloudellinen perusta säilyy edelleen vakaana.

Vuokrausaste-% / Asuntojen lkm	1999	2000	2001	2002	2003
Vuokra-asunnot	97,5	97,0	96,6	96,1	95,6
Osaomistusasunnot	99,9	99,9	99,8	99,6	99,5

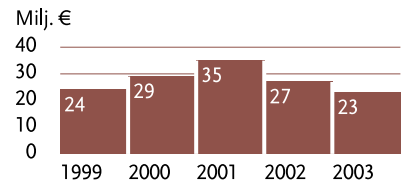
Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2003	Asuntoja	Milj. €
Uudistuotanto	228	27
Valmis asuntokanta	347	26
Investoinnit yhteensä	575	53
Realisoinnit	498	21

**Asuntokannan alueellinen jakauma
31.12.2003**

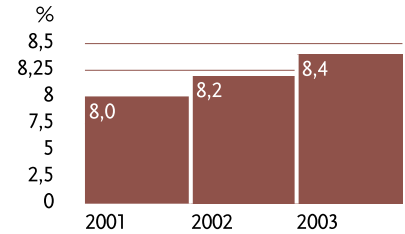


Kiinteistöjen korjaustoiminta 1999–2003

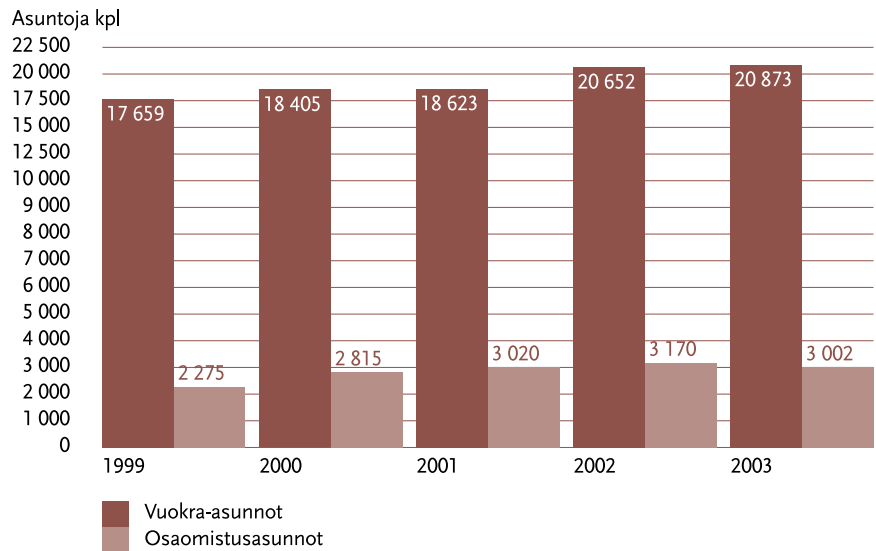
Korjausmenot



Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto 2001–2003



Asuntokannan kehitys asumismuodoittain 1999–2003





Mulla on nyt oma huone ja se on kivaa. Aiemmin jaoin huoneen pikkusiskon kanssa. Onneksi me muutettiin uuteen kotiin ihan koulun lähelle.

Anniina Karjalainen

Asuntorakennuttaminen

Toiminta

Asuntorakennuttamisen toiminnan painopisteenä on omistusasuntojen rakennuttaminen pääkaupunkiseudulle sekä Tampereen, Turun ja Oulun talousalueille. Lisäksi toimeksiantoina hoidetaan yhteisöasiakkaille rakennuttajatehtäviä. Kertomusvuoden tuotantovolyymi oli 1.659 valmistunutta uudisasuntoa. Vuodenvaihteessa rakenteilla oli yhteensä 1.371 uudisasuntoa.

Omistusasuntotuotanto

Vuoden 2003 aikana valmistui yhteensä 566 omistusasuntoa. Näistä 60 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla. Kertomusvuoden lopussa oli rakenteilla 828 omistusasuntoa.

Konsernin rakenteilla olevaan tuotantoon sitoutunut rahoitus oli kertomusvuoden lopussa 15,6 miljoonaa euroa. Rakenteilla olevia myymättömiä omistusasuntoja oli 405. Kertomusvuoden lopulla oli myymättä seitsemän valmista asuntoa.

Kertomusvuonna käynnistettiin ensimmäisen uuteen ns. PlusKoti-konseptiin perustuvan vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen myynti ja rakennustyöt Helsingin Arabianrannassa. Seuraavan PlusKoti-hankkeen suunnittelu aloitettiin Espoon Saunalahteen.

Espoon Piispankallioon toteutettavan hankkeen rahoituksessa otettiin käyttöön malli, jossa asukkaan omarahoitusosuus on pienimmillään 15 prosenttia asunnon hankinta-arvosta yhtiölainan ollessa 85 prosenttia.

Vantaalle valmistui tuottajamuotoinen omakotitalohanke, jonka kustannustehokkaaseen sarjaräätälöintiin perustuva toteutusmalli kehitettiin yhteistyössä Teknillisen korkeakoulun kanssa. Kohteeseen tuli yhteensä 13 omakotitaloa.

Konsernin investointi-toimintaan liittyvä tuotanto

Konsernin omistukseen valmistui yhteensä 186 osaomistusasuntoa ja 42 vuokra-asuntoa. Peruskorjauksia tehtiin kiinteistöihin, joissa oli yhteensä 590 asuntoa.

Vuodenvaihteessa oli rakenteilla yhteensä 50 vuokra-asuntoa, 130 osaomistusasuntoa ja peruskorjauksia oli työn alla kiinteistöihin, joissa oli yhteensä 225 asuntoa.

Toimeksiantorakennuttaminen

Toimeksiantajille rakennutettiin yhteensä 865 uudisasuntoa ja peruskorjattiin yhteensä 141 asuntoa. Vuodenvaihteessa toimeksiantajille oli rakenteilla 363 uudisasuntoa ja peruskorjattavia asuntoja oli 20.

Lisäksi valmistui mm. kaupan ja julkisen rakentamisen kohteita yhteensä 9.987 m².

Seniори- ja palveluasuntotuotanto

Konserni on kokenut palvelutalojen ja senioriasuntojen rakennuttaja. Näitä on 25 vuoden aikana valmistunut yhteensä noin 3.200 asuntoa 50 eri paikkakunnalle. Vuoden 2003 aikana seniори- ja palveluasuntoja valmistui pääkaupunkiseudulle.

Tontit

Vuoden 2003 lopussa Satolla oli omistuksessaan tonttivarantoa omistusasuntotuotantoa varten noin 60.000 kerrosneliometriä. Lisäksi tonttivarauksiin ja esisopimuksiin perustuvaa asuntorakennusoikeutta oli noin 100.000 kerrosneliometriä.

Kertomusvuoden merkittävimmät uudet tonttihankinnat olivat Helsingin Lautasaaresta rakennusoikeudeltaan 11.000 kerrosneliometriä ja Turussa Korppoolaimen merenranta-alueelta rakennusoikeudeltaan noin 10.000 kerrosneliometriä. Rakennustyöt on molemmissa kohteissa suunniteltu aloitettaviksi vuonna 2004.

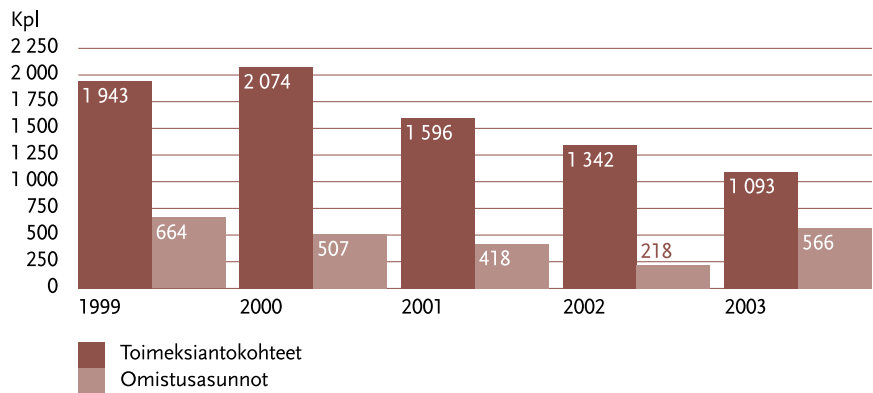
Uusista tonttivarauksista suurimmat olivat Oulun Toppilansaareen tulevalta asuntomessualueelta, Helsingin Malminkartanosta, Tuusulan Lahelasta ja Tampereen Hervannasta.

Saton kaavoittamatonta tonttivarantoa koskevat keskeisimmät kaavoitustyöt ovat käynnissä Espoossa Saunalahdenportin ja Tillinmäen alueilla sekä Kirkkonummella Sarfvikin alueella. Näistä Espoon alueiden ja Sarfvikin osa-alueen asemakaavat etenivät kertomusvuonna kaavaehdotusvaiheeseen ja niiden odotetaan vahvistuvan vuonna 2004. Kaavaehdotusten perusteella Satolle on tulossa asuntorakennusoikeutta yhteensä runsaat 50.000 kerrosneliometriä. Alueiden rakentamisen on tavoitteena käynnistyä vuosina 2005–2006.

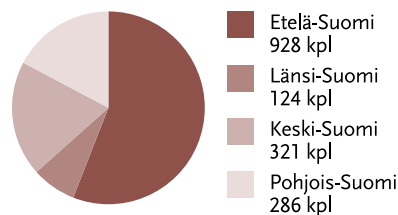
Lähiajan näkymät

Omistusasuntomarkkinoiden vilkas kaupankäynti jatkuu johtuen edullisista asuntolainaehdoista. Vuonna 2004 Saton omistusasuntotuotannon arvioidaan kasvavan.

Uudisasuntotuotanto 1999–2003

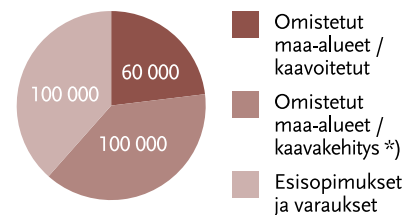


Uudistuotanto alueittain 2003, yhteensä 1.659 asuntoa



Lisäksi peruskorjattuja asuntoja yhteensä 731 kpl

Omistusasuntotuotannon tonttivaranto / kerros-m²



*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus





Vaihdettiin asuntoa, kun jäätiin eläkkeelle. Meillä oli vain yksi kriteeri: sellainen asunto josta ei tarvitse enää muuttaa. Asunto jossa palvelut tuodaan kotiin. Asunto johon lapsenlapset haluavat tulla kylään.

Helvi Huttunen

Asumista ja huolenpitoa

Huolenpidon tarve kasvaa

Väestön ikärakenteen muutos Suomessa on jopa nopeampaa kuin muualla Euroopassa. Vuodesta 2000 vuoteen 2030 yli 65-vuotiaiden määrä lähes kaksinkertaistuu. Ihmiset elävät pidempään ja terveempänä kuin aikaisemmin. Samanaikaisesti kotitalouksien koko pienenee ja yksin asuvia on yhä enemmän. Yksin asuminen ja yksinäisyys lisäävät palvelutarvetta.

Kasvavan väestöryhmän palvelujen tuottamiseen tarvitaan julkisen sektorin rinnalle yksityisiä toimijoita. Senioriväestön varallisuuden kasvu on lisännyt yksityisesti tuotettujen hyvinvointipalvelujen käyttöä. Kotitalousvähennys verotuksessa on omalta osaltaan kannustanut kotipalveluiden tilaamiseen.

Kaksi vahvaa yhdisti voimansa

Sato on tarttunut yhteiskuntamme haasteeseen ja kehittänyt uuden asumisen ja huolenpidon yhdistävän palvelun Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy:n kanssa. Konseptin ydin on joustava asumisratkaisu ja henkilökohtainen palveluohjaus. Uutta on myös palvelujen toteuttaminen yksilöllisesti asiakkaan edun mukaisesti.

Yli kahdenkymmenen vuoden kokemuksella seniori- ja palveluasuntojen tuottamisessa Sato edustaa parasta asiantuntemusta tämän asiakasryhmän asumisen tarpeiden tuntemisessa. Helsingin Diakonissalaitoksen pitkäaikainen toiminta ja luotettava, monipuolinen osaaminen kotipalvelujen tuottamisessa on ollut edellytyksenä kumppanuudelle.

Täyttä elämää

Sato haluaa edistää ikääntyvien edellytyksiä asua mahdollisimman pitkään kotona. Asuntoon kohdistuvat vaatimukset ja tarvittavien palvelujen laatu ja määrä vaihtelevat ikääntymisen eri vaiheissa. Saton koko asumisen elinkaareen sopivat asumismuodot tarjoavat asiakkaille asumisen joustavuutta ja muunneltavuutta. Helsingin Diakonissalaitoksen palveluohjauksella tarjotaan kotona asumista tukevat palvelut räätälöityinä ottamalla huomioon yksilölliset tarpeet. Palvelutakuu luo turvallisuutta.

Palvelun aloittaminen

Kohderyhmänä ovat ensisijaisesti ikääntyvät. Palvelu käynnistetään vuonna 2004 tarjoamalla huolenpitopalveluja nykyisille Saton asiakkaille valituilla alueilla. Konseptin mukaisten uusien asuntojen rakentaminen on suunniteltu aloitettavaksi vuonna 2005.



Minulle asumisessa on sijainnin jälkeen tärkeintä yksilöllinen suunnittelu. Haluan kotini olevan itseni näköinen ja omaan elämänrytmiini sopiva. Välillä haluan rauhoittua, välillä tavata kavereita ja välillä tehdä töitä. Haluan, että asunto tarjoaa tähän mahdollisuudet.

Kari Hakanen

SATO PlusKoti – yksilöllistä asumista ja muuntojoustoja

Yksilöllisen asuntopuunnittelun tarve kasvaa

Kodin merkitys muuttuu ja sen rooli laajentuu. Asumisen lisäksi kotoa käsin voi tehdä työtä, hoitaa pankkiasiat ja harrastaa. Erot elämäntavoissa ja kodin käyttötavoissa lisäävät asuntopuunnittelun vaatimuksia. Yksilölliset pohja- ja sisustusratkaisut ja asunnon myöhempi muuntelumahdollisuus nostavat asunnon pitkäaikaista käyttöarvoa.

Muunneltava koti tarjoaa mahdollisuuksia

Asiakkaiden yksilöllisiin tarpeisiin vastataksaan Sato on kehittänyt yhteistyössä arkkitehtitoimisto ARK Oy Kahri & Co:n sekä kustannuslaskentapalvelu- ja ohjelmistotalo ToCoMan Group Oy:n kanssa avoimeen asuntopuunnittamiseen perustuvan muunneltavan rakennusratkaisun. SATO PlusKoti -konseptin mukaisissa taloissa kerrokset ja asunnot voivat olla erilaisia riippuen asiakkaiden valinnoista. Asukkailla on aiempaa laajemmat mahdollisuudet valita tarpeisiinsa soveltuva pohjaratkaisu ja ennakkovarausvaiheessa jopa muuttaa asunnon pinta-alaa. Kodin pintamateriaalien, kalusteiden ja varusteiden valintaan on tarjolla useita vaihtoehtoja.

Oman asunnon räätälöinti Internet-ohjelmiston välityksellä

Internet-palvelulla helpotetaan ja nopeutetaan oman asunnon puunnittelua. Omilla käyttäjätunnuksillaan asiakas voi valita valmiista vaihtoehtoista pohjaratkaisun sekä pintamateriaalit ja kalusteet. Palvelu tarjoaa vaihtoehtoisia yksittäisiä valintoja tai valmiita arkkitehdin puunnittelemla sisustuskokonaisuuksia. Laskurin avulla asiakas pystyy seuraamaan valintojen vaikutuksia hintaan. Ohjelma päivittää asiakkaan tekemät valinnat ja tieto voidaan siirtää lopulta urakoitsijalle toteutusta varten. Asuntojen sarjäärätelöinnillä onnistutaan sekä aikaansaamaan yksilöllistä palvelua että pitämään muutostöiden kustannukset kurissa.

Vuoden 2003 syksyllä aloitettiin ensimmäinen SATO PlusKoti -konseptin mukainen hanke Helsingissä. Seuraava hanke käynnistyy vuonna 2004 Espoossa.

Yhteiskuntavastuu

Sato omistaa ja tuottaa asuntoja asiakkaille kodeiksi. Toiminta on osa yhteiskuntamme perusturvaa. Sato toteuttaa tehtävää toimimalla vastuullisesti suhteessa sidosryhmiinsä ja yhteiskuntaan. Konsernin yhteiskuntavastuu kattaa taloudellisen vastuun, ympäristövastuun ja sosiaalisen vastuun.

Taloudellinen vastuu

Taloudellisesti tulokellinen toiminta antaa edellytykset sosiaalisen ja ympäristövastuun toteuttamiselle. Taloudellisenä tavoitteena on hyvä kannattavuus, vakaa kassavirta sekä omistajille kilpailukykyinen tuotto. Tilinpäätöksen keskeiset tunnusluvut ovat taloudellisen onnistumisen mittareita. Taloudellinen menestys tuottaa omistajien lisäksi myös muille sidosryhmille hyvinvointia. Konsernissa olevien työpaikkojen määrä oli vuoden 2003 lopulla 297. Vuoden 2003 palkkakustannukset olivat 12,4 miljoonaa euroa ja eläke- ja muut henkilösivukulut 3,6 miljoonaa euroa.

Sato edistää toimintakulttuurillaan tervettä kilpailua alalla. Rakentamis- ja kiinteistöpalvelujen toteuttajat valitaan tarjouskilpailun perusteella tai neuvottelemalla ottaen huomioon sekä palvelun laatu- että hintatekijät. Yhteistyökumppaneiksi valitaan ainoastaan yrityksiä, jotka täyttävät sosiaaliset velvoitteensa.

Asuntorakennuttamisen laadun varmistamiseksi konserni on kehittänyt laatu järjestelmän.

Ympäristövastuu

Konsernin ympäristöohjelma julkistettiin vuonna 1999. Sen lähtökohtana on vastuu asukkaan asumiseen liittyvästä hyvinvoinnista ja asumisen laadusta. Ympäristöpolitiikka perustuu yhteiskunnan, asiakkaiden ja sopimusten asettamiin vaatimuksiin ympäristöasioissa sekä elinkaartiloudellisesti ja sosiaalisesti toimiviin ratkaisuihin. Tavoitteena on tuoda kestävä kehityksen mukaisia toteutuksia konsernin omistamiin ja tuottamiin asuin- ja kiinteistöihin sekä sisäiseen toimintatapaan.

Sato liittyi asuin- ja kiinteistöalan energiansäästö sopimukseen joulukuussa 2002. Sopimuksella Sato on sitoutunut vähentämään energiankulutusta 15 prosenttia vuoteen 2012 mennessä. Kertomusvuonna laadittiin sopimukseen perustuen energiankäytön tehostamissuunnitelma, joka selvittää energiankäytön nykytilanteen sekä tavoitteet energiankäytön tehostamiselle. Keskitetyn kulutus seurannan aloittamiseksi sopimuksen kohteista kerättiin vuosien 2000-2002 sähkön ja veden kulutustiedot. Keskitetty kulutus seuranta käynnistetään keväällä 2004. Vettä säästävien kalusteiden asennusta jatkettiin toimintavuoden aikana.

Ympäristöohjelman tärkeänä tavoitteena on ohjata ja kannustaa Sato-kodeissa asuvia asukkaita ympäristötietoiseen asumiseen. Viestinnän ohella koulutamme talokohtaisia energiaeksperttejä, viherasioiden ja talosuojelun asiantuntijoita. Vuoden 2003 asukasteema oli ”Energiatietoinen asuminen”, jonka merkeissä jaettiin tietoa energiankulutuksesta ja mahdollisuuksista omalla käyttäytymisellään vaikuttaa kulutuksen tasoon ja sitä kautta asumiskustannuksiin.

Sato kouluttaa henkilöstöä ympäristöasioissa ja jakaa vuosittain sisäisen ympäristöpalkinnon kannustaakseen henkilöstöä toteuttamaan ympäristöohjelmaa.





Sosiaalinen vastuu

Yhteiskunnan ja asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtäminen

Saton asumispalvelut kehittyvät yhteiskunnan muutosten mukaisesti. Toimintamme alkoi 1940-luvulla, jolloin Sato toi oman panoksensa jälleenrakentamiseen. Tämän päivän Sato mm. ostaa asuntoja vanhasta asuntokannasta pääosin pitkäaikaiseen vuokra-asuntokäyttöön sekä tuottaa eri asiakasryhmille suunniteltuja asumispalveluja.

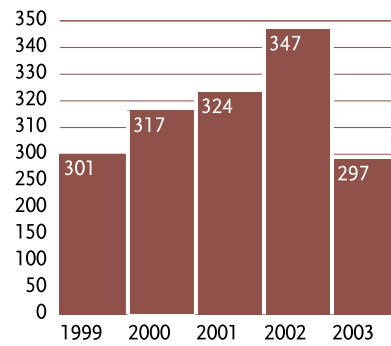
Asiakaslähtöisessä tuotekehitystyössä konserni on panostanut asunnon hankkimisen kynnystä madaltavien rahoitusratkaisujen tarjoamiseen, yksilöllisten asuntovaihtoehtojen lisäämiseen sekä ikääntyvien asumiseen ja asumista tukeviin palveluihin.

Henkilöstön hyvinvointi ja osaaminen

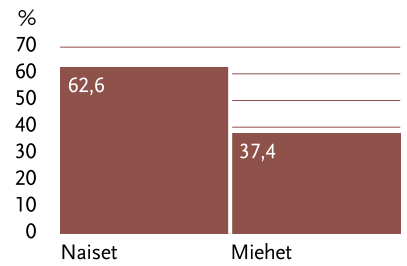
Henkilöstön hyvinvointia ja osaamista kehitetään järjestämällä koulutusta, edistämällä työkyvyn ylläpitoa sekä parantamalla sisäistä viestintää. Henkilöstön koulutus painottui kertomusvuonna asiakaspalvelun parantamiseen tähtäävään koulutukseen, tietojärjestelmien käyttäjäkoulutukseen, esimiesten valmennukseen ja taloushallinnon koulutukseen. Vuonna 2003 konsernissa oli kuusi koulutuspäivää henkilöä kohden. Koulutuksen kokonaiskustannukset olivat 0,4 (0,4) miljoonaa euroa.

Henkilöstöä kannustetaan työkyvyn ylläpitämiseen. Liikunta- ja virkistysharjoituksia tuettiin noin 24.000 eurolla. Kertomusvuonna toteutetun työkykykyselyn tulosten mukaan henkilöstöstä noin 80 prosentin työkyky on joko erinomainen tai hyvä. Sairauspoissaoloja oli noin kolme päivää henkilöä kohden.

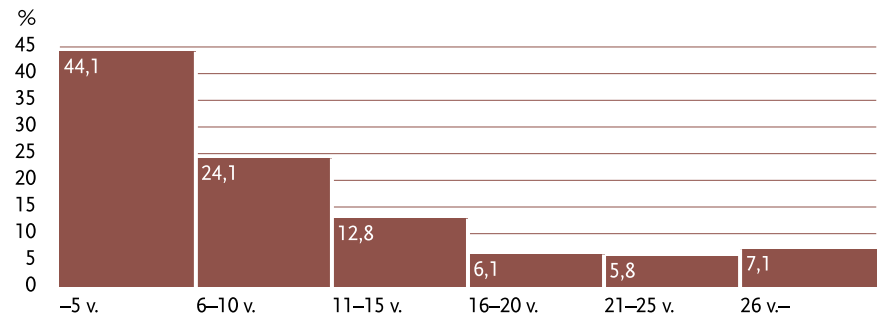
Henkilöstö vuoden lopussa 1999–2003



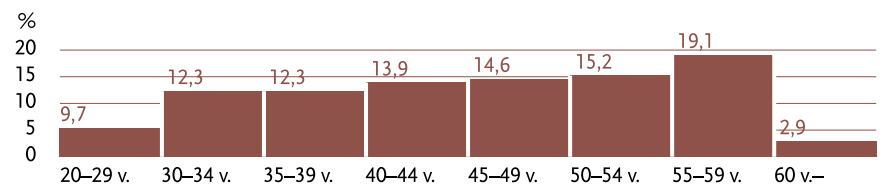
Henkilöstön sukupuolijakauma 31.12.2003



Henkilöstön palvelusvuodet 31.12.2003



Henkilöstön ikäjakauma 31.12.2003



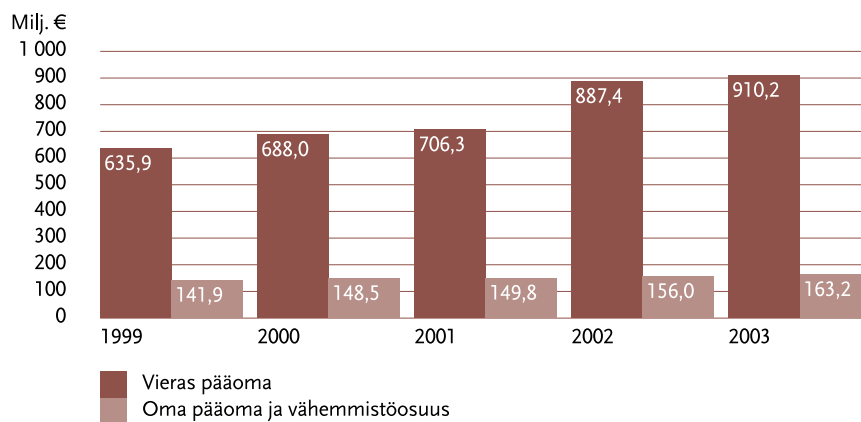
Pro forma -laskelma

Asuntoyhtiöiden ja keskinäisen kiinteistöyhtiön osakkaat omistavat yhtiön osakkeita hallitakseen tiettyjä tiloja yhtiön omistamassa rakennuksessa. Osakkaille kertyy mahdollinen tuotto tilojen käytöstä ja he vastaavat yhtiöjärjestyksessä määritellyllä tavalla yhtiön menoista. Kukin osakas rahoittaa hallitsemansa huoneiston hankinnan joko itse tai yhtiön ottamalla lainalla, joka kohdistetaan hänen hallitsemaan huoneistoon. Nykyisen kirjanpitokäytännön mukaan yhdistellään emoyhtiön konsernitilinpäätökseen ne asuntoyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt, joiden osakekannasta konserniyhtiöt omistavat yli puolet. Tästä seuraa, että asuntoyhtiön tai keskinäisen kiinteistöyhtiön muiden osakkaiden vastuulla olevat lainaosuudet yhdistellään emoyhtiön konsernitilinpäätökseen, vaikka emoyhtiö ei vastaa näihin lainaosuuksiin liittyvistä maksuista. Vastaavasti muiden osakkaiden osuutta näiden yhtiöiden omista pääomista käsitellään konsernitilinpäätöksessä vähemmistöosuutena.

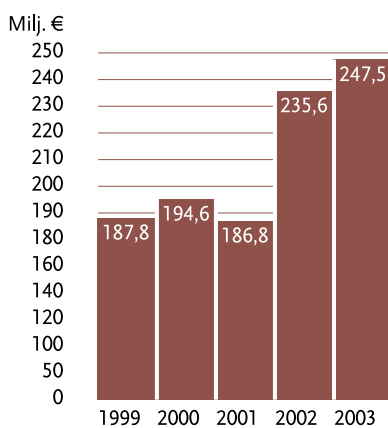
Saton käsityksen mukaan konsernitilinpäätös antaisi nykyistä oikeamman kuvan konsernin taloudellisesta asemasta ja tilikauden tuloksesta, mikäli asunto- ja keskinäisiä kiinteistöyhtiöitä käsiteltäisiin konsernitilinpäätöksessä siten, että konsernin tuloslaskelmassa esitetään vain osakkaan omistamista tiloista kertyneet tuotot ja niihin kohdistuvat kulut ja poistot. Konsernitaseeseen yhdisteltäisiin vastaavasti konsernin omistamien tilojen kokonaishankintameno ja tiloihin kohdistuvat lainat mukaan lukien ne asunto- tai keskinäisen kiinteistöyhtiön ottamat lainat, jotka kohdistuvat konsernin omistamiin osakkeisiin. Alla on esitetty Sato-konsernin pro forma -tase, jossa asuntoyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt on yhdistelty edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Konsernitase 31.12.2003 (M€)	Pro forma	Virallinen
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	852	878
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	199	196
Vastaavaa yhteensä	1 051	1 074
Oma pääoma	137	138
Vähemmistöosuus	2	25
Konsernireservi	0	1
Pakolliset varaukset	2	2
Pitkäaikainen vieras pääoma	778	779
Lyhytaikainen vieras pääoma	132	129
Vastattavaa yhteensä	1 051	1 074

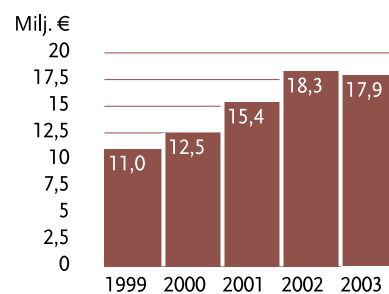
Tase *)



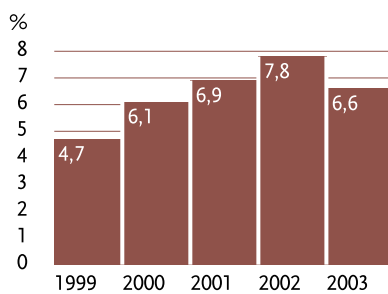
Liikevaihto *)



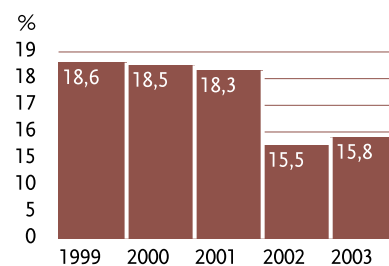
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja *)



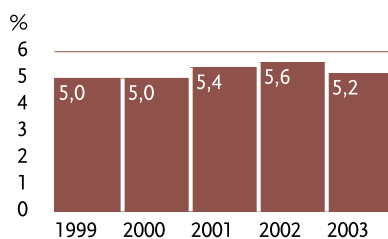
Oman pääoman tuotto *)



Omavaraisuusaste *)



Sijoitetun pääoman tuotto *)



*) Tunnusluku laskettu vuosilta 1999–2002 ilman Sato-Asumisoikeus Oytä.

Hallituksen toimintakertomus

1.1.–31.12.2003

Liikevaihto ja tulos

Konsernin liikevaihto oli 248 miljoonaa euroa (254 miljoonaa euroa vuonna 2002), josta vuokra- ja vastiketuotot olivat 144 (151) miljoonaa euroa, osakemyynti 79 (74) miljoonaa euroa, rakennuttamistuotot 18 (16) miljoonaa euroa ja muu liikevaihto 6 (13) miljoonaa euroa. Vuoden 2002 liikevaihtoon sisältyvät Sato-Asumisoikeus Oy:n 18 M€:n vuokra- ja vastiketuotot ajalta 1.1.–31.7.2002. Yhtiön osakekanta myytiin 1.8.2002 Suomen Asumisoikeus Oy:lle, josta konserni omistaa 50 prosenttia.

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 17,9 (18,7) miljoonaa euroa. Asuntojen realisointitoiminnan myyntivoittoa kertyi yhteensä 4,2 miljoonaa euroa. Tilikauden tulosta rasittaen on kirjattu käyttö- ja vaihto-omaisuuden arvonalentumisia yhteensä 5,8 (1,7) miljoonaa euroa. Toiminnan uudelleenjärjestelyihin, alueverkoston purkamiseen ja asuntokauppalaan mukaisiin vastuisiin liittyen tehtiin 1,3 miljoonan euron varaus.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 6,6 (6,6) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 5,2 (5,4) prosenttia.

Taloudellinen asema

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2003 oli 1.074 (1.043) miljoonaa euroa ja konsernin korollinen vieras pääoma 741 (747) miljoonaa euroa.

Osaomistusjärjestelmän luonteesta johtuen osaomistusasuntoja omistavien asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Osaomistusasuntoihin kohdistuu yhteensä 254 (249) miljoonan euron korollinen vieras pääoma. Näiden velkojen vakuudeksi on luovutettu osaomistusasuntoja omistavien asunto-osakeyhtiöiden omaisuuden kiinnitettyjä panttivelkakirjoja yhteismäärältään 323 (284) miljoonaa euroa.

Konserniyhtiöillä oli myytyihin osaomistusasuntoihin liittyviä lunastusvastuita yhteensä 30 (33) miljoonaa euroa, josta konsernitaseen ennakkomaksuvelkoihin sisältyy 28 (27) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 15,8 (15,5) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 21 miljoonaa euroa (15 miljoonaa euroa).

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 741 (747) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 284 (268) miljoonaa euroa, korkotukilainojen määrä 123 (128) miljoonaa euroa ja aravalainojen määrä 332 (351) miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä 137 (121) miljoonaa euroa suojattuna koronvaihtosopimuksin, joiden keskimaturiteetti oli 35 (43) kuukautta.

Konsernirakenne

Sato-Yhtymä Oyj on Sato-konsernin emoyhtiö.

Toiminnan tehostamiseksi ja konsernirakenteen selkiyttämiseksi sulautettiin ja lakkautettiin vapaaehtoisen selvitystilan kautta tilikauden aikana yhteensä 42 tytäryhtiötä. Pääosa sulautumisista voitiin toteuttaa, kun korkein hallinto-oikeus 13.2.2003 hylkäsi esitetyt vaatimukset liittyen aravavuokra-asuntojen omistusyhtiöiden hankintaan emissiokaupoilla vuosina 1996 ja 1997. Salpa-Rakennuttajat Oy sulautui emoyhtiöön tilikauden aikana.

Itä-Suomen Sato Oy myi isännöinti- ja vuokravälitysliiketoimintansa Pohjois-Karjalan YH-Rakennuttaja Oy:lle ja Sato Oy Satakunta myi liiketoimintansa MBO-kauppana yhtiön johdolle. Yhtiöt tullaan sulauttamaan emoyhtiöön kuluvan vuoden aikana. Lisäksi Arkkitehtitoimisto Heikki Tallgren Oy:n osakekanta myytiin vuoden 2003 alussa.

Asuntosijoitus

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2003 yhteensä 23.875 asuntoa (23.822), joista vapaan voitonjaon piiriin kuului 13.724 (13.762) asuntoa ja voitonjakorajoitteeseen yleishyödylliseen toimintaan 10.151 (10.060) asuntoa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 96,2 (97,0) prosenttia ja asukasvaihtuvuus keskimäärin 33,6 (20,2) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto oli 8,4 (8,2) prosenttia.

Asuntosijoitustoiminnan tulos ennen veroja oli 18,8 (19,8) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana solmittiin yhteensä 1.919 asuntoa koskevat kaupat, joiden perusteella konsernin omistukseen siirtyi yhteensä 347 (1.777) asuntoa valmiista asuntokannasta hankinta-arvoltaan 26 (129) miljoonaa euroa. Konsernin omistukseen valmistui yhteensä 228 (601) uutta asuntoa hankinta-arvoltaan 27 (60) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana myytiin 498 (199) asuntoa yhteisarvoltaan 21 (5) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttaminen

Tilikauden aikana valmistui 566 (218) omistusasuntoa ja toimeksiantohankkeissa 1.093 (1.342) asuntoa. Valmistuneiden omistusasuntojen yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 87 (46) miljoonaa euroa.

Vuoden vaihteessa oli rakenteilla 828 (607) omistusasuntoa ja 543 (1.218) asuntoa toimeksiantohankkeissa. Rakenteilla olleen omistusasuntotuotannon hankinta-arvo oli 125 (93) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttamisen tulos ennen veroja oli 1,3 (2,8) miljoonaa euroa.

Konsernin omistaman tonttivarannon kirjanpitoarvo vuoden vaihteessa oli 29 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana hankittiin tonttivarantoa yhteensä 18 miljoonalla eurolla. Vuoden aikana myydyin ja asuntotuotantoon siirretyn tonttivarannon arvo oli 10 miljoonaa euroa.

Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 42 (161) miljoonaa euroa, josta 38 (160) miljoonaa euroa kohdistui käyttöomaisuuteen ja 4 (1) miljoonaa euroa vaihto-omaisuuteen.

Tilikauden aikana myytiin omaisuutta yhteensä 23 (7) miljoonalla eurolla.

Tilikauden aikana solmittujen sopimusten perusteella on asunto-omaisuuden määrä tammikuussa 2004 kasvanut 100 miljoonalla eurolla ja liiketilaomaisuuden määrä vähentynyt 16 miljoonalla eurolla.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2003 lopussa 297 (347) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 339 (352) henkilöä.

Osakkaat ja osakkeet

Hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omista yhtiön osakkeita. Konserniyhtiöt omistavat yhteensä 1.200 kappaletta emoyhtiön osakkeita vastaten 0,05 prosenttia osakepääomasta ja kaikkien osakkeiden yhteenlasketusta äänimäärästä. Osakkeiden yhteenlaskettu hankintameno oli 4.835,40 euroa. Osakkeiden hankintameno on vähennetty konsernin voittovaroista.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut kauppaneuvos Jouko Tuunainen. Hallituksen jäseninä ovat toimineet ekonomi Heikki Hyppönen, talous- ja hallintojohtaja Mauri Jaakonaho, talous- ja rahoitusjohtaja Raimo Lind, toimitusjohtaja Petri Olkinuora 16.4.2003 saakka, johtaja Jukka Peltola, johtaja Martti Porkka, johtaja Jarmo Ryttilähti 16.4.2003 alkaen ja kauppaneuvos Jukka Salminen.

Toimitusjohtajana on toiminut Matti Sarnela 31.3.2003 saakka ja Erkka Valkila 1.4.2003 alkaen. Hallitus nimitti sijoitusjohtaja Tuula Entelän toimitusjohtajan sijaiseksi 18.6.2003 alkaen.

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

Näkymät

Vuokratuottojen arvioidaan kasvavan vuonna 2004 ja asuntojen taloudellisen vuokrausasteen arvioidaan olevan vähintään edellisen vuoden tasolla. Asuntojen realisointivolyymi kasvaa kuluvana vuonna. Omistusasuntojen kysynnän arvioidaan pysyvän vilkkaana edullisen korkotason johdosta ja konsernin rakennuttamien omistusasuntojen määrä kasvaa. Konsernin kulurakenne kevenee vuonna 2003 toteutettujen tehostamistoimenpiteiden johdosta.

Vuoden 2004 tuloksen arvioidaan ylittävän viime vuoden tason.

Tuloslaskelma

Tuloslaskelma		Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	Liitetieto	1.1.–31.12. 2003	1.1.–31.12. 2002	1.1.–31.12. 2003	1.1.–31.12. 2002
	Liikevaihto	248	254	10	8
	Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		0		
	Liiketoiminnan muut tuotot	5	1	0	0
	Materiaalit ja palvelut	-90	-89	-5	-5
	Henkilöstökulut	-16	-15	-5	-4
	Poistot ja arvonalentumiset	-19	-18	-1	-1
	Liiketoiminnan muut kulut	-81	-78	-2	-1
	Liikevoitto	46	55	-2	-2
	Rahoitustuotot ja -kulut	-28	-36	10	2
	Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä	18	19	8	-1
	Satunnaiset erät		-4	19	11
	Voitto ennen veroja	18	14	26	10
	Poistoeron vähennys				0
	Välittömät verot	-7	-6	-5	-3
	Vähemmistön osuus	1	0		
	Tilikauden voitto	11	8	22	7

Tase

Tase		Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	Liitetieto	31.12.2003	31.12.2002	31.12.2003	31.12.2002
Vastaavaa					
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
Aineettomat hyödykkeet	12	1	2	0	1
Aineelliset hyödykkeet	13	824	824	1	1
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14			66	72
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	15	0	0		
Muut osakkeet ja osuudet	16	52	51	1	0
		878	876	68	75
Vaihto- ja rahoitusomaisuus					
Vaihto-omaisuus	18	86	64	8	8
Pitkäaikaiset saamiset	19–20	11	10	84	61
Lyhytaikaiset saamiset	21	68	69	26	40
Rahoitusarvopaperit		7	2	3	1
Rahat ja pankkisaamiset		24	22	1	0
		196	167	122	111
Vastaavaa yhteensä		1 074	1 043	189	186
Vastattavaa					
Oma pääoma					
	22–24				
Osakepääoma		4	4	4	4
Arvonkorotusrahasto		0	0		
Vararahasto		44	44	44	44
Muut rahastot		0	0	1	1
Edellisten tilikausien voitto		78	78	2	3
Tilikauden voitto		11	8	22	7
		138	135	73	60
Vähemmistöosuus					
Konsernireservi					
Pakolliset varaukset					
	25	2	1	1	0
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen	26	779	743	68	44
Lyhytaikainen	27	129	143	47	83
		908	887	115	127
Vastattavaa yhteensä		1 074	1 043	189	186

Rahoituslaskelma

Rahoituslaskelma, epäsuora malli

Milj. €

Liiketoiminnan rahavirta

Voitto ennen satunnaisia eriä

Oikaisut:

Poistot

Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)

Osuus osakkuusyritysten voitoista

Pakollisten varausten lisäys (+)/vähennys (-)

Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja tappiot (+)

Muut oikaisut

Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta

Käyttöpääoman muutos:

Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys(+)/lisäys(-)

Vaihto-omaisuuden vähennys (+)/lisäys (-)

Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-)/lisäys (+)

Oikaisut käyttöpääoman muutokseen

Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja

Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista

Saadut osingot

Saadut korot

Maksetut välittömät verot

Rahavirta ennen satunnaisia eriä

Liiketoiminnan rahavirta (A)

Investointien rahavirta

Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin

Luovutettujen aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden poistamaton hankintameno

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot

Investoinnit muihin sijoituksiin

Lainasaamisten takaisinmaksut

Oikaisut investointien rahavirtaan (ei-rahamääräiset erät)

Investointien rahavirta (B)

Konserni

Emoyhtiö

2003

2002

2003

2002

18

19

8

-1

19

18

1

1

28

36

-10

-2

1

-0

1

-0

-4

-0

0

-0

-0

-0

-1

-0

62

72

-1

-1

0

-31

-3

-2

-22

7

0

1

27

10

1

1

2

2

3

2

68

60

1

-0

-30

-41

-4

-4

0

0

9

1

1

1

5

4

-6

-3

-3

-2

33

16

8

-1

33

16

8

-1

-36

-189

-1

-2

18

451

0

0

4

0

-0

0

-2

-7

6

-0

-0

-1

3

-4

0

-2

-6

-2

-16

253

2

-8

Rahoituslaskelma, epäsuora malli

Milj. €

Rahoituksen rahavirta

Maksullinen osakeanti ja rahastojen muutokset
Vähemmistöosuuden muutos (lisäys +/vähennys -)
Lyhytaikaiset rahoitusvelat (netto)
Pitkäaikaiset rahoitusvelat muutos
Pitkäaikaiset korottomat saamiset
Konserniavustukset(maksuperusteiset)
Maksetut osingot ja muu voitonjako
Oikaisut rahoituksen rahavirtaan (ei-rahamääräiset erät)

Rahoituksen rahavirta (C)**Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)**

Rahavarat tilikauden alussa
Fuusiossa siirtyneet rahavarat
Rahavarat tilikauden lopussa

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
		-62		
	5	2		
	-40	23	-38	24
	34	-217	23	-3
	0	0	0	-0
			-7	-15
	-8	-8	-8	-8
		-4	22	11
	-9	-265	-8	9
	7	4	2	-0
	24	20	1	1
			-0	
	31	24	4	1

Tilinpäätöksen 31.12.2003 laadintaperiaatteet

Arvostusperiaatteet

Käyttöomaisuuden arvostus

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

Taloudellisen käyttöiän perusteella määntyvät suunnitelman mukaiset poistoajat ovat:

Autot	4 vuotta
Atk-laitteet ja -ohjelmat	3–6 vuotta
Konttorikoneet	5 vuotta
Konttorikalusteet	10 vuotta
Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	20 vuotta
Rakennusten väestönsuojat	40 vuotta

Muut rakennukset ja perusparannusmenot 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 saavat ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

Projektien tuloutus

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

Pakolliset varaukset

Rakennuttamiseen liittyvä reklamaatiokuluvaraus on tehty kokemusperäiseen arvioon perustuen. Toiminnan uudelleen järjestelyihin ja alueverkoston purkamiseen liittyvistä kustannuksista on muodostettu arvioperusteinen varaus.

Eläkemenojen jaksotus

Työntekijöiden eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiön kautta.

Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Konsernitilinpäätöksen laajuus

Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty emoyhtiö ja seuraavat tytär- ja osakkuusyhtiöt tytär- ja osakkuusyhtiöineen: Itä-Suomen Sato Oy, Kanta-Suomen Sato Oy, Outakessa Oy, Puirontalo 5 Oy (2.1.2004 alkaen Suomen Satotalot 2 Oy), Puirontalo 18 Oy (2.1.2004 alkaen Vatrokodit Oy), Puirontalo 27 Oy (2.1.2004 alkaen Suomen Satotalot 1 Oy), Rauman Sato Oy, Sato-Group Oy (selvitystilassa), Sato Nyt Oy, Sato Oy Satakunta, Sato Vuokra-asunnot Oy, Satoportaatt Oy, Sato Vuokratodit Oy, Sato-Kiinteistöt Oy, Sato-Kotiportaatt Oy, Sato-Liiketilat Oy, Sato-OVA Oy, Satopos 105 Oy (2.1.2004 alkaen Kiinteistö Oy Väinölänranta), Satopos 10900 V Oy (2.1.2004 alkaen Asunto Oy Espoon Heinjoenpolku), Sato-Rakennuttajat Oy, Sato-Taso Oy, Suomen Satokodit Oy, Vatro Oy, Vatroasunnot Oy, Vatroalot Oy ja Vuokrasato Oy.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty vaihto- ja käyttöomaisuustytäryhtiöt seuraavin poikkeuksin:

Merkittävimmän yhdistelemättä jätetyn kokonaisuuden muodostaa Sato-Kotiportaatt Oy:n, Satoportaatt 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 osamistussjärjestelmän luonteesta. Tytäryhtiöiden osakkeet on tarkoitettu osamistussajan jälkeen kokonaan osamistajien omistukseen siirtyviksi ja ovat täten luonteeltaan myytäväksi tarkoitettua vaihto-omaisuutta. Osamistussjärjestelmään liittyvien asuntoyhtiöiden velat, velkojen vakuudeksi luovutettujen panttivelkakirjojen ja osamistussjärjestelmään liittyvän takaisinlunasvastuun 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 tytä- ja osakkuusyhtiöitä. Yhdistelemättä jättämiset eivät ole merkittävästi vaikuttaneet konsernin oman pääoman määrään tai tulokseen.

Sato-konserni omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:n osakekannasta. 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.

Suomen Asumisoikeus Oy voi edellä mainitun perusteella maksaa Sato-konsernille enintään 47 T€:n osingon vuodessa. Suomen Asumisoikeus Oy:n osakkeiden myyntihinnan enimmäismäärä on niiden nimellisarvo tarkistettuna rakennuskustannusten muutosta vastaavasti.

Asumisoikeusyhteisön toiminnasta kertyneitä varoja ei oteta huomioon osakkeiden luovutushinnan määrään vaikuttavana eränä.

Suomen Asumisoikeus Oy:n konsernilla ei ollut jakokelpoisia omia varoja tilinpäätöksessä 31.12.2003. Edellä mainitun perusteella Suomen Asumisoikeus Oy:n 4,4 M€:n tulosta ja 17,0 M€:n omia pääomia ei ole miltään osin yhdistelty Sato-Yhtymä Oy:n konsernitilinpäätökseen.

Asuntoyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt (jäljempänä yhtiö), joiden osakekannasta konserniyhtiöt omistavat yli puolet, on yhdistelty konsernitilinpäätökseen kirjanpitolain ja kirjanpitolautakunnan yleisohjeen mukaisesti tytäryhtiöinä rivi riviltä hankintamenomenetelmällä. Tällöin yhtiöiden muiden osakkaiden mahdolliset lainaosuudet yhdistetään kokonaisuudessaan Sato-konsernin tilinpäätökseen.

Vastaavasti muiden osakkaiden osuutta näiden yhtiöiden omista pääomista käsitellään konsernitilinpäätöksessä vähemmistöosuutena.

Keskinäinen osakkeenomistus

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä. Tytäryhtiöiden hankintahetken oman pääoman määrän ylittävä hankintameno on konsernitilinpäätöksessä pääosin kohdistettu rakennusten ja tonttien hankintamenuun 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.

Tilinpäätöstietojen vertailukelpoisuus

Sato-Asumisoikeus Oy:n osakekanta myytiin 31.7.2002 Suomen Asumisoikeus Oy:lle, jonka osakekannasta Sato-Yhtymä Oy:n tytäryhtiö Vatroalot Oy hankki 50 prosentin omistusosuuden. Sato-Asumisoikeus Oy:n tuotot ja kulut sisältyvät konsernin tuloslaskelmaan ajalta 1.1.–31.7.2002. Sato-Yhtymä Oy konsernin vuoden 2002 liikevaihtoon sisältyy Sato-Asumisoikeus Oy:n vuokratuottoja 18 M€. Sato-Asumisoikeus Oy:n tulos ennen veroja 0,8 M€ ajalta 1.1.–31.7.2002 on eliminoitu konsernituloslaskelman rivillä liiketoiminnan muut kulut eikä yhtiön tulos siten sisälly Sato-konsernin tilikauden tulokseen ennen veroja.

Liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot

Milj. €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
1 Liikevaihto				
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	144,4	151,0	2,7	1,3
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	3,8	2,9	3,1	1,9
Osakemyynti	79,4	73,7	2,9	0,5
Rakennuttamispalkkio	17,7	16,5		
Konsultointipalkkio	0,0	0,3		
Muut rakennuttamistuotot	1,0	4,9	0,0	
Muut tuotot	1,3	4,4	1,0	3,9
	247,5	253,6	9,8	7,6
2 Liiketoiminnan muut tuotot				
Liiketoiminnan muut tuotot	1,2	0,1	0,2	
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	3,7	0,6	0,0	0,1
	5,0	0,7	0,3	0,1
3 Materiaalit ja palvelut				
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	117,4	80,3	4,7	4,4
Varastojen muutos	-26,9	8,7	0,1	0,2
	90,5	89,0	4,8	4,7
4 Henkilöstökulut				
Palkat	12,5	11,8	3,7	2,8
Eläkekulut	2,6	2,3	0,8	0,5
Muut henkilösivukulut	1,0	0,9	0,3	0,3
	16,1	15,1	4,8	3,5
5 Johdon palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,8	0,9	0,4	0,3
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä				
6 Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin				
Henkilöitä	339	352	92	75
7 Poistot				
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	16,0	16,0	0,8	0,9
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	2,8	1,7	0,3	0,4
	18,9	17,7	1,1	1,3

Tuloslaskelman liitetiedot

Milj. €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
8 Liiketoiminnan muut kulut				
Vuokrat	18,5	17,6	2,9	0,7
Kiinteistöjen hoitokulut	54,9	52,0	0,1	
Muut kiinteät kulut	6,8	6,9	3,1	2,8
Hallintokuluveloitukset			-4,8	-3,1
Liiketoiminnan muut kulut	0,6	1,5	0,4	0,1
	80,8	78,0	1,6	0,5
9 Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä			8,9	0,8
Muilta	0,1	0,0	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	0,1	0,0	9,0	0,8
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			4,4	4,1
Muilta	0,8	1,4	0,2	0,4
	0,8	1,4	4,6	4,5
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			1,1	1,2
Korkosuojauskustannusten veloitus konserniyhtiöiltä			-1,6	-0,2
Muille	29,2	37,3	4,2	2,8
	29,2	37,3	3,7	3,8
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-28,3	-35,9	9,9	1,5
10 Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			7,7	11,0
Fuusiovoitto			11,2	
			18,9	11,0
Satunnaiset kulut				
Sato-Asumisoikeus Oy:n luovutustappio		4,3		
11 Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	6,3	3,4	4,6	3,0
Laskennallisen verovelan muutos	1,7	4,2		
Laskennallisen verosaamisen muutos	-0,5	-1,1		
	7,5	6,4	4,6	3,0

Taseen liitetiedot

Milj. €

12 Aineettomat hyödykkeet

Aineettomat oikeudet

Hankintameno 1.1.

Lisäykset

Vähennykset

Siirrot erien välillä

Hankintameno 31.12.

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.

Tilikauden poisto

Kertyneet poistot 31.12.

Kirjanpitoarvo 31.12.

Konsernin liikearvo

Hankintameno 1.1.

Lisäykset

Vähennykset

Hankintameno 31.12.

Kertyneet poistot 1.1.

Tilikauden poisto

Kertyneet poistot 31.12.

Kirjanpitoarvo 31.12.

Muut pitkävaikutteiset menot

Hankintameno 1.1.

Lisäykset

Vähennykset

Siirrot erien välillä

Hankintameno 31.12.

Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.

Tilikauden poisto

Kertyneet poistot 31.12.

Kirjanpitoarvo 31.12.

Aineettomat hyödykkeet yhteensä

Konserni

2003

2002

Emoyhtiö

2003

2002

0,8

0,8

0,0

0,0

0,0

-0,0

-0,0

0,8

0,8

0,7

0,7

0,0

0,0

0,7

0,7

0,1

0,1

1,3

1,3

0,0

-0,0

1,3

1,3

1,2

1,2

0,0

-0,0

1,2

1,2

0,0

0,0

3,8

5,1

1,9

1,3

0,9

0,4

0,2

0,6

-0,8

-1,6

-0,1

-0,0

3,9

3,8

2,0

1,9

2,1

1,5

1,1

0,6

1,0

0,6

0,7

0,4

3,1

2,1

1,8

1,1

0,8

1,7

0,2

0,8

0,9

1,8

0,2

0,8

Taseen liitetiedot

Milj. €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
13 Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	101,9	92,0	0,0	0,0
Lisäykset	8,7	45,2		
Vähennykset	-0,0	-35,3		-0,0
Siirrot erien välillä	1,7	-0,1		
Hankintameno 31.12.	112,2	101,9	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,9	0,2		
Arvonkorotukset	0,0	0,0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	111,4	101,7	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	737,5	960,3	0,0	0,0
Lisäykset	26,2	124,8		
Vähennykset	-4,7	-351,4		-0,0
Siirrot erien välillä	-3,2	3,7		
Hankintameno 31.12.	755,8	737,5	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	55,4	41,3	0,0	
Tilikauden poisto	14,0	13,0	0,0	0,0
Arvonalennukset	1,5	1,1		
Kertyneet poistot 31.12.	70,9	55,4	0,0	0,0
Arvonkorotukset	1,3	1,8		
Kirjanpitoarvo 31.12.	686,1	683,8	0,0	0,0
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	10,9	18,2	0,0	0,0
Lisäykset	0,2	1,5		
Vähennykset	-0,1	-8,8		
Siirrot erien välillä		0,0		
Hankintameno 31.12.	11,0	10,9	0,0	0,0
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	31,4	36,5	2,8	1,7
Lisäykset	1,1	5,5	0,4	1,1
Vähennykset	-7,2	-10,6	-0,1	
Hankintameno 31.12.	25,3	31,4	3,1	2,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	12,3	9,9	1,5	1,1
Tilikauden poisto	0,9	2,4	0,3	0,4
Kertyneet poistot 31.12.	13,2	12,3	1,8	1,5
Kirjanpitoarvo 31.12.	12,1	19,1	1,3	1,3

Taseen liitetiedot

Milj. €

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	0,5	0,4	0,3	0,3
Lisäykset	0,1	0,1	0,0	0,0
Vähennykset		-0,0		
Siirrot erien välillä	0,1	0,0		
Hankintameno 31.12.	0,6	0,5	0,4	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,4	0,3	0,3	0,2
Vähennysten ja siirtojen kertyneet poistot		0,0		
Tilikauden poisto	0,1	0,1	0,1	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,6	0,4	0,3	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1	0,1	0,0	0,0
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	8,0	43,4		
Lisäykset	3,0	7,7		
Vähennykset	-7,2	-43,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	3,8	8,0		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	824,5	823,6	1,3	1,4
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	1,8		
Arvonorotusten purku 1.1.–31.12.	-0,5			
Arvo 31.12.	1,3	1,8		

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Milj. €				
14 Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			72,3	72,3
Lisäykset			1,0	0,1
Vähennykset			-7,7	-0,1
Siirrot erien välillä			0,0	
Hankintameno 31.12.			65,6	72,3
Kirjanpitoarvo 31.12.			65,6	72,3
15 Osuudet omistusyhteisyrityksissä				
Hankintameno 1.1.	0,4	0,2		
Lisäykset	0,0	0,8		
Vähennykset	-0,1	-0,9		
Siirrot erien välillä		0,3		
Hankintameno 31.12.	0,4	0,4		
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,1	0,1		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,1	0,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,3	0,4		
16 Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	50,9	42,8	0,3	0,2
Lisäykset	3,7	13,4	0,5	0,2
Vähennykset	-1,4	-5,1	-0,1	-0,1
Siirrot erien välillä		-0,3	-0,0	
Hankintameno 31.12.	53,2	50,9	0,7	0,3
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,2	0,2		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,9	0,2		
Kirjanpitoarvo 31.12.	52,3	50,6	0,7	0,3
17 Muut sijoitukset				
Hankintameno 1.1.		1,5		
Vähennykset		-1,5		
Hankintameno 31.12.		0,0		
Kirjanpitoarvo 31.12.		0,0		
Sijoitukset yhteensä	52,6	51,0	66,3	72,6

Taseen liitetiedot

Milj. €

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
18 Vaihto-omaisuus				
Rakenteilla olevat asunnot	32,8	15,8		
Valmiit asunnot ja liiketilat	33,7	32,7	2,8	4,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	18,1	11,4	2,9	2,9
Muu vaihto-omaisuus	1,3	4,0	2,7	1,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	85,9	63,9	8,3	8,4
19 Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	3,1	2,8	1,8	1,5
Lainasaamiset, konserni			81,5	59,9
Laskennalliset verosaamiset	7,5	7,1	0,2	
Muut saamiset	0,0	0,1	0,0	0,1
Kirjanpitoarvo 31.12.	10,6	10,0	83,5	61,5
20 Laskennalliset verosaamiset				
Yhtiöiden jaksotuseroista johtuvat	3,1	2,5		
Konsernin sisäisistä katteista johtuvat	4,4	4,6		
	7,5	7,1		
21 Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset			1,8	2,2
Lainasaamiset			17,2	34,0
Siirtosaamiset			0,8	1,0
Muut saamiset			0,0	
			19,9	37,2
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	56,2	51,0	1,1	0,6
Lainasaamiset	0,2	0,1	0,0	0,0
Muut saamiset	7,9	10,1	3,3	0,2
Siirtosaamiset	3,9	7,4	1,5	2,3
	68,2	68,6	5,9	3,1
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	68,2	68,6	25,8	40,3
Saamiset yhteensä	78,8	78,6	109,3	101,8

Taseen liitetiedot

Milj. €

22 Oma pääoma

 Osakepääoma 1.1.
 Rahastoanti

Osakepääoma 31.12.

Arvonkorotusrahasto 1.1.

Arvonkorotusrahasto 31.12.

 Vararahasto 1.1.
 Rahastoanti

Vararahasto 31.12.

Muut rahastot 1.1.

Muut rahastot 31.12.

Voitto edellisiltä tilikaudelta 1.1.

Osingonjako

Voitto edellisiltä tilikaudelta 31.12.
Tilikauden voitto
Oma pääoma yhteensä 31.12.
23 Laskelma voitonjakokelpoisista varoista

Muut rahastot

Voitto edellisiltä tilikaudelta

Tilikauden voitto

 Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan
 pääomaan merkitty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoi-
 tettujen säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten
 yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat

Voitonjakokelpoiset varat 31.12.
24 Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti

Osakkeiden lukumäärä (kpl)

Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo

Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden lukumäärä (kpl)

 Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden
 yhteenlaskettu nimellisarvo

 Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden
 yhteenlaskettu kirjanpitoarvo

25 Pakolliset varaukset

Reklamaatiokuluvaraus

Muut pakolliset varaukset

	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
22 Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	4,4	3,7	4,4	3,7
Rahastoanti		0,7		0,7
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4	4,4	4,4
Arvonkorotusrahasto 1.1.	0,2	0,2		
Arvonkorotusrahasto 31.12.	0,2	0,2		
Vararahasto 1.1.	43,7	44,4	43,7	44,4
Rahastoanti		-0,7		-0,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7	43,7	43,7
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 tilikaudelta 1.1.	85,9	85,8	10,5	10,9
Osingonjako	-8,2	-7,7	-8,2	-7,7
Voitto edellisiltä tilikaudelta 31.12.	77,6	78,1	2,2	3,2
Tilikauden voitto	11,4	7,7	21,8	7,3
Oma pääoma yhteensä 31.12.	137,7	134,5	73,3	59,7
23 Laskelma voitonjakokelpoisista varoista				
Muut rahastot	0,4	0,4	1,1	1,1
Voitto edellisiltä tilikaudelta	77,6	78,1	2,2	3,2
Tilikauden voitto	11,4	7,7	21,8	7,3
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoi- tettujen säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat	-79,8	-73,3		
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	9,7	13,0	25,2	11,6
24 Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti				
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	2 197 846	2 197 846		
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo	4,4	4,4		
Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden lukumäärä (kpl)	1 200	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	1,1	0,9	0,7	0,1
Muut pakolliset varaukset	0,6		0,4	
	1,7	0,9	1,0	0,1

Taseen liitetiedot Milj. €	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
26 Pitkäaikainen vieras pääoma				
Muut pitkäaikaiset velat				
Lainat rahoituslaitoksilta	713,5	679,6	63,5	42,8
Eläkelainat	1,2	1,4	1,0	1,1
Lainat, konserni			3,5	0,0
Saadut ennakot	27,7	27,3		
Laskennallinen verovelka	36,4	34,7		
Muut velat	0,2	0,2		
	779,0	743,3	68,0	43,9
Pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.	779,0	743,3	68,0	43,9
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	510,5	547,5		
Eläkelainat	0,6	0,7	0,5	0,5
	511,1	548,3	0,5	0,5
27 Lyhytaikainen vieras pääoma				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Lainat			30,9	43,0
Ostovelat			1,2	2,2
Siirtovelat			0,1	0,3
			32,2	45,5
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	25,6	65,6	8,2	33,8
Eläkelainat	0,2	0,2	0,2	0,1
Saadut ennakot	15,4	12,0	0,1	0,1
Ostovelat	62,6	45,1	2,3	0,5
Muut velat	3,8	2,3	0,2	0,1
Siirtovelat	22,0	18,1	3,9	2,5
	129,4	143,3	14,9	37,1
Lyhytaikainen vieras pääoma 31.12.	129,4	143,3	47,1	82,6

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2003	2002	2003	2002
Milj. €				
28 Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	208,1	175,9	2,0	2,7
Yrityskiinnitykset	2,6	2,7		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	731,2	719,7	1,6	2,7
	942,0	898,3	3,7	5,5
Konserniyhtiön velasta				
Pantit			2,3	1,8
Takaukset			168,9	172,9
			171,2	174,7
Muiden puolesta				
Takaukset	43,0	33,5	43,0	33,5
Muut omat vastuut				
Takaisinostovastuut	30,1	33,1		
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,2	0,1	0,1	0,1
Myöhempinä tilikausina maksettavat	0,5	0,3	0,3	0,3
Muut omat vastuut	1,0	3,3		
	31,7	36,8	0,4	0,4
Yhteensä				
Pantit	208,1	175,9	4,3	4,6
Yrityskiinnitykset	2,6	2,7		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	731,2	719,7	1,6	2,7
Takaukset	43,0	33,5	211,9	206,4
Muut vastuut	31,7	36,8	0,4	0,4
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	1016,6	968,7	218,2	214,1

Vastuut osaomistusasunnoista

Sato-Kotiportaati Oy:n, Sato Nyt Oy:n, Sato-OVA Oy:n, Satoportaat Oy:n, Sato-Taso Oy:n ja Turun Satokodit Oy:n osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 254,3 M€ (248,6 M€ 31.12.2002). Lainojen vakuutena on kiinteistökiinnityksiä yhteensä 323,1 M€ (283,7 M€ 31.12.2002), jotka eivät sisälly vastuueroittelyn kiinnitysten yhteismäärään.

Lunastusvastuu osaomistajien omistusosuuden osalta oli 30,1 M€ (33,1 M€ 31.12.2002), josta ennakkomaksuvelkana on konsernitaseessa käsitelty 27,7 M€ (27,1 M€ 31.12.2002).

Sijoitukset

Konserniin yhdistetyt tytäryhtiöt	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Sato-Yhtymä Oyj:n omistamat tytäryhtiöt			Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
As Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	8,0	K Oy Piispankalliontie 13 (selvitystilassa)		
As Oy Kauhavan Osala	100,0	100,0	K Oy Kajaanin Seminaarihovi (selvitystilassa)	100,0	100,0
As Oy Lappeenrannan Metsäsaimaankatu 9	100,0	100,0	Puirontalo 27 Oy		
As Oy Louhenketo	100,0	100,0	As Oy Tornion Kuparimarkka	100,0	100,0
As Oy Seinäjoen Saniaisviita	100,0	100,0	K Oy Espoon Solberga	100,0	51,0
As Oy Vaasan Koppelonkatu III	100,0	100,0	K Oy Jyskävaara	63,5	63,5
As Oy Varkauden Ankkurinappi	100,0	45,0	K Oy Kaasilankulma	90,7	90,7
Itä-Suomen Sato Oy	100,0	100,0	K Oy Koulukuja 14	100,0	40,0
K Oy Espoon Solberga	100,0	49,9	K Oy Pupukarsikko	89,7	89,7
Kainuun Sato Oy	100,0	100,0	K Oy Riihenkuias	100,0	18,9
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	78,4	K Oy Riikuntie	80,0	18,0
Kemin Sato Oy (selvitystilassa)	100,0	100,0	K Oy Saab-Haka	100,0	100,0
Mäntymäen palvelukeskus Oy (selvitystilassa)	100,0	100,0	K Oy Saab-Sato	100,0	100,0
Outakessa Oy	100,0	100,0	K Oy Sahaajankulma	94,2	94,2
Oy Kokkolan Sato Ab (selvitystilassa)	95,6	95,6	K Oy Santtionrivi	100,0	100,0
Oy Uudenmaanlinna	100,0	10,0	K Oy Vemmelkarsikko	92,8	92,8
Puirontalo 27 Oy (Suomen)			Oy Uudenmaanlinna	100,0	90,0
Satotalot 1 Oy 2.1.2004)	100,0	100,0	Puirontalo 5 Oy		
Puirontalo 5 Oy (Suomen)			As Oy Byraden	100,0	100,0
Satotalot 2 Oy 2.1.2004)	100,0	100,0	As Oy Pietarsaaren Sätkä	100,0	100,0
Rauman Sato Oy	98,2	98,2	As Oy Raahen Issikka	100,0	100,0
Riihimäen Sato Oy (selvitystilassa)	100,0	100,0	F Ab Bodbacken K Oy	60,0	60,0
Sato Group Oy (selvitystilassa)	100,0	100,0	K Oy Harjukoivu	93,9	93,9
Sato Nyt Oy	100,0	100,0	K Oy Juhana Herttuantie	100,0	50,0
Sato Oy Satakunta	100,0	100,0	K Oy Kivisato	93,3	93,3
Sato Vuokra-asunnot Oy	100,0	100,0	K Oy Koulukuja 14	100,0	60,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0	K Oy Koulukuja 4-10	53,9	53,9
Sato-Kiinteistöt Oy	100,0	100,0	K Oy Lukkokoti	77,8	77,8
Sato-Liiketilat Oy	100,0	100,0	K Oy Ojamonkuusi	54,6	54,6
Satopos 105 Oy (K Oy Väinölänranta 2.1.2004)	100,0	100,0	K Oy Osuniemi	100,0	100,0
Satopos 10900V Oy (As Oy Espoon)			K Oy Riihenkuias	100,0	81,1
Heinjoenpolku 2.1.2004)	100,0	100,0	K Oy Riikuntie	80,0	62,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0	Loilanpuisto Oy	59,9	59,9
Sato-Taso Oy	70,4	70,4	Satopos 107V Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0	As Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0
Vatro Oy	100,0	100,0	Sato-Kotiportaati Oy		
Vatrotalot Oy	100,0	100,0	Sato-Ova Oy	100,0	100,0
Vuokrasato Oy	100,0	100,0			

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Sato Vuokra-asunnot Oy			Vatroasunnot Oy		
As Oy Espoon Punatulkuntie 3	100,0	100,0	As Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	92,1
As Oy Espoon Punatulkuntie 5	100,0	100,0	As Oy Kuusikkoahde	59,6	59,6
As Oy Espoon Pyhäjärventie 1	100,0	100,0	As Oy Liljanpolku	100,0	100,0
As Oy Helsingin Hildankulma	80,1	80,1	As Oy Pyörön bulevardi	51,1	35,3
As Oy Helsingin Puuskarinne 1	100,0	100,0	As Oy Saarijärven Satojussi	80,4	80,4
As Oy Jyväskylän Ailakinraitti	100,0	100,0	As Oy Tavastilansato	59,2	59,2
As Oy Kuopion Pyöröntähti	80,5	80,5	As Oy Tikkamatti	67,4	67,4
As Oy Kuopion Venemiehenkatu	100,0	100,0	As Oy Vaajasoppi	100,0	100,0
As Oy Myyrinhaukka	100,0	100,0	As Oy Varkauden Ankkurinappi	100,0	55,0
As Oy Oulun Kalevalantie	100,0	100,0	As Oy Vartio-Sato	100,0	100,0
As Oy Sodankylän Metsämaa	100,0	100,0	As Oy Viiriäisenkoto	79,9	79,9
As Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0	Vatrotalot Oy		
As Oy Terhokuja 3	100,0	100,0	As Oy Ahmonpesä	73,6	73,6
As Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0	As Oy Elimäen Joutsenpiha	51,7	51,7
As Oy Vantaan Pronssikuja 1	100,0	100,0	As Oy Forssan Ystävydenaukio	73,8	73,8
As Oy Vuorastila	99,0	99,0	As Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
K Oy Joupinpolku	100,0	100,0	As Oy Helsingin Toini Muonan katu 8	99,0	99,0
K Oy Kaarentuomi	100,0	100,0	As Oy Julolanniitty	52,6	52,6
Kirkkonummen Yhteisasunnot Oy	50,7	50,7	As Oy Jukolantanner	52,3	52,3
Länsi-Hämeen Sato Oy	100,0	100,0	As Oy Kankaanpään Peuranpolku	55,2	55,2
Sato-Kotiportaatt Oy	100,0	100,0	As Oy Kirkkonummen Riihipolku	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy			As Oy Kuopion Tikassato	79,1	79,1
As Oy Helsingin Finniläntalo	80,2	80,2	As Oy Kuopion Vuorikatu 23	59,8	59,8
As Oy Kuopion Lakeissuontie 5	96,7	96,7	As Oy Kuusaanpuisto	100,0	100,0
Sato Liiketilat Oy			As Oy Kuusaaikonrivi 7	70,5	70,5
As Oy Helsingin Solnantie 22	98,0	27,0	As Oy Lahden Roopenkuja	57,7	57,7
As Oy Pyörön bulevardi	51,1	15,8	As Oy Mikkelin Tuttusato	55,4	55,4
K Oy Panuntie 4	100,0	100,0	As Oy Männikkösato	51,8	51,8
Sato-Rakennuttajat Oy			As Oy Nuolikadunpuisto	100,0	100,0
Privaatit Vanhuspalvelut Oy	100,0	100,0	As Oy Nurmon Karhunpolku	64,2	64,2
Vatro Oy			As Oy Poskilammenpuisto	78,9	78,9
As Oy Espoon Sepetlahdentie 6	100,0	100,0	As Oy Satosyppi	50,0	50,0
As Oy Helsingin Hämeenpenger	100,0	100,0	As Oy Satotaival	50,2	50,2
As Oy Oulun Utelias-Salpa	100,0	100,0	As Oy Torvelankatu	100,0	100,0
As Oy Porin Ojantie 25–27	72,7	72,7	As Oy Tölönpaju	67,1	67,1
As Oy Turun Veistämöntori	100,0	100,0	As Oy Vantaan Minkkikuja 1	74,9	74,9
K Oy Haapa-Salpa	51,4	51,4	As Oy Vantaan Ravurinpuisto	64,4	64,4
K Oy Hervannan Puistokallio	100,0	100,0	As Oy Virinsato	78,4	78,4
K Oy Hiihto-Salpa	89,2	89,2	K Oy Helsingin Muurahaisenpolku 6	64,4	64,4
K Oy Lapponia	100,0	100,0	K Oy Karpalopolku	53,9	53,9
K Oy Nummenpuisto	100,0	100,0	K Oy Kukkaropohja	51,3	51,3
K Oy Puijonsato	98,0	98,0	Puirontalo 18 Oy (Vatrokodit Oy 2.1.2004)	100,0	100,0
Pateniemenhaka Oy	69,7	69,7	As Oy Hallunkallio	100,0	100,0
Vatroasunnot Oy	100,0	100,0	As Oy Koosakallio	100,0	100,0
			As Oy Paleninsato	100,0	100,0
			As Oy Rakentajankuja 4	100,0	100,0
			As Oy Sato-Osva	100,0	100,0
			Satoportaatt Oy	100,0	100,0
			Turun Satokodit Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %		Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Vuokrasato Oy			As Oy Jämsän Hietämäki	100,0	100,0
As Oy Apollonkatu 19	90,2	90,2	As Oy Kasarmikatu 14 – Kasärngatan 14	53,1	53,1
As Oy Espoon Ruusulinna	100,0	100,0	As Oy Kauniaisten Ersintie 9–11	100,0	100,0
As Oy Espoon Vanharaide	90,1	90,1	As Oy Myllysalama	100,0	100,0
As Oy Espoon Zanseninkuja 6	100,0	100,0	As Oy Oulun Aleksinranta	100,0	100,0
As Oy Eura III	100,0	100,0	As Oy Oulun Laanila I	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 1	100,0	100,0	As Oy Oulun Laanila IV	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 2–4	100,0	100,0	As Oy Raahen Mettala	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 3	100,0	100,0	As Oy Riihimäen Joosepinkuja 1	95,6	95,6
As Oy Helsingin Castreninkatu 3	100,0	100,0	As Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kangaspellontie 1–5	100,0	100,0	As Oy Vantaan Aapramintie 4	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kangaspellontie 4	60,3	60,3	K Oy Helsingin Lauttasaarentie 19	58,3	58,3
As Oy Helsingin Kangaspellontie 8	71,7	71,7	K Oy Juhana Herttuantie	100,0	50,0
As Oy Helsingin Klaavuntie 8–10	80,0	80,0	K Oy Kangaspellontie 6	100,0	100,0
As Oy Helsingin Korppaantie 8	75,5	75,5	K Oy Venatus	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kristianinkatu 11–13	100,0	100,0	Kalevanrinteen lämpökeskus Oy	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kultareuna 1	81,8	81,8			
As Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0			
As Oy Helsingin Ruusutarhantie 7	59,0	59,0			
As Oy Helsingin Solnantie 22	98,0	71,0			
As Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5			
As Oy Helsingin Tunturilinna	88,2	88,2			
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 16	77,6	77,6			
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 18	85,2	85,2			
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 6	100,0	100,0			
As Oy Helsingin Vanha Viertotie 8	100,0	100,0			
As Oy Helsingin Vuosaaren Helmi	100,0	100,0			

Tunnusluvut

Lukujen laskentakaavat

Viisivuotiskatsaus 1999 2000 2001 2002 2003

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut

Liikevaihto Milj. €	208	218	215	254	248
Liikevoitto Milj. €	43	47	56	55	46
prosentteina liikevaihdosta	20,6	21,7	26,0	21,5	18,7
Nettorahoituskulut	-30	-34	-39	-36	-28
prosentteina liikevaihdosta	-14,6	-15,4	-18,2	-14,2	-11,4
Tulos ennen satunnaisia eriä Milj. €	13	14	17	19	18
prosentteina liikevaihdosta	6,0	6,3	7,8	7,4	7,2
Tulos ennen veroja Milj. €	13	14	17	14	18
prosentteina liikevaihdosta	6,1	6,3	7,8	5,7	7,2
Taseen loppusumma Milj. €	1 104	1 218	1 285	1 043	1 074
Oma pääoma ja vähemmistöosuus Milj. €	189	205	215	156	163
Vieras pääoma Milj. €	914	1 013	1 069	887	910
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	4,1	4,9	5,3	6,6	6,6
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4,8	4,7	5,1	5,4	5,2
Omavaraisuusaste-%	17,6	17,4	17,1	15,5	15,8
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen Milj. €	110	113	107	195	38
prosentteina liikevaihdosta	52,8	52,0	49,5	76,8	15,3
Henkilökunta keskimäärin	335	359	360	352	339

Osakekohtaiset tunnusluvut

Tulos/osake euroa	3,42	4,38	4,80	5,47	5,20
Oma pääoma/osake euroa	77,45	84,43	89,45	61,24	62,69
Osinko/osake euroa *)	1,18	3,03	3,50	3,75	3,75
Osinko/tulos % *)	34,8	70,2	72,9	68,6	72,2
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	2 196 746	2 196 746	2 196 746	2 196 746	2 196 646

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

*) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2003

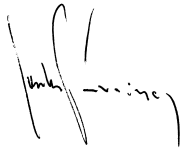
Esitys voittovarojen käyttämiseksi

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2003 oli 9.653.421,60 euroa, kun omasta pääomasta on vähennetty vapaaehtoisista varauksista ja poistoeroista konsernin omaan pääomaan sisällytetty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoitettujen säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat.

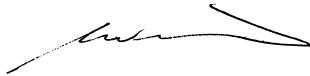
Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2003 oli 25.191.877,43 euroa. Yhtiön ulkona olevien ja osinkoon vuodelta 2003 oikeuttavien osakkeiden määrä 31.12.2003 oli 2.197.846 kappaletta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 3,75 euroa osakkeelta, eli yhteensä 8.241.922,50 euroa ja omaan pääomaan jätetään 16.949.954,93 euroa.

Helsingissä 25. päivänä helmikuuta 2004



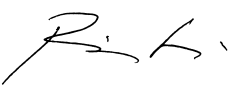
Jouko Tuunainen



Heikki Hyppönen



Mauri Jaakonaho



Raimo Lind



Jukka Peltola



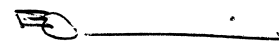
Martti Porkka



Jarmo Ryttilahti



Jukka Salminen



Erkki Valkila
toimitusjohtaja

Edellä oleva tilinpäätös on laadittu hyvän kirjanpitolain mukaisesti. Suoritusta tilintarkastuksesta on tänään annettu tilintarkastuskertomus.

Helsingissä 5. päivänä maaliskuuta 2004

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.–31.12.2003. 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 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 tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 5. maaliskuuta 2004



KPMG WIDERI OY AB
Pentti Savolainen
KHT

Hallinnointiperiaatteet

Sato-Yhtymä Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja yhtiöjärjestykseen. Yhtiön määräysvalta ja hallinnointi on jaettu yhtiökokouksen, hallituksen ja toimitusjohtajan kesken.

Yhtiökokous

Varsinainen yhtiökokous on pidettävä vuosittain toukokuun loppuun mennessä. Yhtiökokous päättää sille osakeyhtiölain mukaan kuuluvista tehtävistä. Lisäksi yhtiökokous valitsee hallituksen puheenjohtajan ja päättää hallituksen jäsenille ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista.

Hallitus

Yhtiön hallitus huolehtii yhtiön hallinnosta ja toiminnan asianmukaisesta järjestämisestä. Osakeyhtiölaissa määrättyjen tehtävien lisäksi hallitus päättää asioista, joilla konsernin toiminnan laajuus ja koko huomioon ottaen on huomattavaa merkitystä konsernin toiminnalle. Hallituksen tehtäviin kuuluvat mm. konsernin toimintastrategian vahvistaminen ja toteutuksen seuranta sekä vuosibudjetin, toimintasuunnitelman ja niihin liittyvien investointi- ja realisointisuunnitelmien vahvistaminen ja seuranta. Lisäksi hallitus nimittää toimitusjohtajan, tämän sijaisen ja konsernin johtoryhmän jäsenet ja päättää heidän työ- ja toimitusuhdehdoista.

Yhtiön hallitukseen kuuluu yhtiökokouksen valitsema viidestä kahdeksaan jäsentä. Vuonna 2003 hallitukseen on kuulunut kahdeksan jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi kestää vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Hallitus kokoontuu 8–12 kertaa vuodessa. Vuonna 2003 hallitus kokoontui 10 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 90 prosenttia hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen jäseniä koskevat tiedot on esitetty sivulla 52.

Toimitusjohtaja

Hallitus nimittää yhtiön toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa. Toimitusjohtajan tehtävät määräytyvät lain, yhtiöjärjestyksen sekä hallituksen antamien ohjeiden perusteella. Toimitusjohtaja vastaa konsernin liiketoiminnasta, sen suunnittelusta ja tavoitteiden toteutumisesta. Toimitusjohtaja hoitaa yhtiön juoksevaa hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Toimitusjohtajana on 1.4.2003 alkaen toiminut insinööri Erkka Valkila. Toimitusjohtajan sijaisena on 18.6.2003 alkaen toiminut OTK, ekonomi Tuula Entelä. Toimitusjohtajaa koskevat tiedot on esitetty sivulla 53.

Konsernin johtoryhmä

Johtoryhmä käsittelee kaikki konsernijohtamisen kannalta keskeiset asiat kuten strategiaan, budjetointiin, investointeihin, toiminnan suunnitteluun ja taloudelliseen raportointiin liittyvät asiat. Johtoryhmän tehtäviin kuuluu toimitusjohtajan johdolla panna täytäntöön hallituksen päätökset.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Sato-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja sekä hänen alaisensa, konsernin liiketoimintalueista ja hallinnosta vastaavat johtajat. Johtoryhmän jäsenten tehtävät ja vastuualueet sekä henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 53.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Palkat ja palkkiot

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 20.4.2003 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 16.000 euroa ja hallituksen jäsenille 10.500 euroa vuodessa. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle 500 euroa kokoukselta ja jäsenelle 400 euroa kokoukselta. Hallituksen palkkiot vuonna 2003 olivat yhteensä 119.300 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilikaudella 2003 Sato-konsernissa maksettiin tilintarkastuspalkkiona 313.000 euroa. Tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista on tilintarkastusyhteisölle maksettu 70.000 euroa.

Toimitusjohtajan ja konsernin johtoryhmän jäsenten palkoista ja heille maksettavista tulospalkkioista päättää yhtiön hallitus. Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdoista ja palkitsemisjärjestelmän perusteista päättää hallitus. Toimitusjohtajan palkat ja muut etuudet vuonna 2003 olivat 225.200 euroa.

Toimitusjohtajan eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin hän on oikeutettu eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Valvonta

Tilintarkastuksessa tarkastetaan yhtiön ja konsernin kirjanpito, tilinpäätös ja hallinto.

Sisäisen tarkastuksen tehtävänä on varmistaa eri toimintojen tehokkuus ja tarkoituksenmukaisuus, taloudellisen ja toiminnallisen raportoinnin oikeellisuus sekä toiminnan lainmukaisuus sekä varmistaa, että yhtiön varallisuus on turvattu.

Sato-Yhtymä Oyj:llä on yksi tilintarkastaja, jonka on oltava Keskuskauppa-kamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päätyttyä. Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1.–31.12.2003 toiminut KPMG Wideri Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut ekonomi Pentti Savolainen, KHT.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

Sato-Yhtymä Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 20.5.2003. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma on 4.395.692,00 euroa, joka jakaantuu 2.197.846 osakkeeseen. Osakkeen nimellisarvo on kaksi euroa.

Osakassopimukset

Yhtiön tiedossa ei ole voimassa olevia osakassopimuksia.

Hallitus



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

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

Jarmo Ryttilähti
s. 1944, johtaja
hallituksessa vuodesta 2003

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

Jukka Peltola
s. 1947, johtaja
hallituksessa vuodesta 1993

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

Mauri Jaakonaho
s. 1946, talusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1997

Martti Porkka
s. 1951, johtaja
hallituksessa vuodesta 1997

Johtoryhmä



Erkka Valkila
s. 1953, insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003

Katri Innanen
s. 1960, varatuomari
lakiasian- ja henkilöstöjohtaja
satolainen vuodesta 1998

Tuula Entelä
s. 1955, ekonomi, oikeus-
tieteen kandidaatti
toimialajohtaja, asuntosijoitus
satolainen vuodesta 1981

Pentti Järvinen
s. 1944, oikeustieteen
kandidaatti
toimialajohtaja, asunto-
rakennuttaminen
satolainen vuodesta 1974

Håkan Malmund
s. 1955, kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 1999

Monica Aro
s. 1954, ekonomi, oikeus-
tieteen kandidaatti, MBA
markkinointi- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990

Yhtiökokous

Sato-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 25.3.2004 klo 9.00 Sato-Yhtymä Oyj:n auditoriossa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki, 1. krs.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 15.3.2004 on merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon.

Myös osakkeenomistajalla, jonka osakkeita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että osakkeenomistaja oli rekisteröity Sato-Yhtymä Oyj:n osakeluetteloon ennen 2.2.2003 tai joka on yhtiölle ilmoittanut ja selvittänyt saantonsa. Näissä tapauksissa osakkeenomistajan on esitettävä yhtiökokouksessa osakekirjansa tai selvitys siitä, missä ne ovat tai muu selvitys siitä, että osakkeiden omistusoikeutta ei ole siirretty arvo-osuustilille.

Osakkeenomistajien, jotka haluavat osallistua yhtiökokoukseen, on ilmoitettava siitä viimeistään perjantaina, 19.3.2004 klo 12 mennessä. Ilmoittautuminen on tehtävä kirjallisesti osoitteella Sato-Yhtymä Oyj, Ritva Pakarinen, PL 401, 00601 Helsinki, puhelimitse numeroon 0201 34 4002/Ritva Pakarinen, telefaksilla numeroon 0201 34 4452 tai sähköpostilla osoitteeseen ritva.pakarinen@sato.fi. Ilmoittautumisen on oltava perillä ennen ilmoittautumisaian päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan Sato-Yhtymä Oyj:lle ilmoittautumisaian loppuun mennessä.

Osingonjako

Sato-Yhtymä Oyj:n hallitus ehdottaa, että osinkona jaetaan 3,75 euroa osakkeelta, yhteensä 8.241.922,50 euroa. Lisäksi hallitus esittää, että osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 30.3.2004 merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan tiistaina 6.4.2004.

Taloudelliset julkaisut

Osavuosisikatsausten julkaisupäivät:
tammi – huhtikuulta 23.6.2004
tammi – elokuulta 20.10.2004

Tilikauden vuosikertomus ja osavuosisikatsaukset julkaistaan suomeksi. Ne ovat saatavilla yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa www.sato.fi. Lisätietoja saa osoitteesta viestinta@sato.fi.

Yhteystiedot

Helsinki

Sato-Yhtymä Oyj
Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000
Faksi 0201 34 4355

Sato-Asuntopalvelu
Mannerheimintie 3 B
00100 Helsinki
Puh. 0201 34 4300
Faksi 0201 34 4353

Jyväskylä

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

Oulu

Uusikatu 58 B 18
PL 15, 90101 Oulu
Puh. (08) 317 5500
Faksi (08) 317 5551

Osakkeiden jakauma 31.12.2003

Kesko Oyj	16,5 %
Metso Oyj	10,9 %
Uponor Oyj	10,4 %
Nordea Pankki Suomi Oyj	9,6 %
Sampo Oyj	9,4 %
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,7 %
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2 %
Merita Oyj:n Eläkesäätiö	5,7 %
Wärtsilä Oyj Abp	4,5 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	5,6 %
Kone Oyj	1,5 %
M-real Oyj	1,5 %
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	1,2 %
Turun Osuuskauppa	1,1 %
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	1,0 %
Muut	6,3 %

Julkaisujen tilaaminen:

Sato-Yhtymä Oyj,
Viestintä, Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4003
Faksi 0201 34 4453
Sähköposti
viestinta@sato.fi

Tampere

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

Turku

Sato-Taso Oy
Uudenmaankatu 19 A
PL 669, 20701 Turku
Puh. (02) 273 3100
Faksi (02) 233 7702

