

# SATO




Vuosikertomus 2004



# Sisälllys

Sato – hyvän asumisen toteuttaja	4
Visio, arvot ja strategia	6
Toimitusjohtajan katsaus	8
Toimintaympäristön kuvaus	10
Asuntosijoitus	14
Asuntorakennuttaminen	20
Yhteiskuntavastuu	23
Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2004	26
Tuloslaskelma	28
Tase	29
Rahoituslaskelma	30
Tilinpäätöksen 31.12.2004 laadintaperiaatteet	32
Liitetiedot	35
Sijoitukset	45
Tunnusluvut	49
Esitys voittovarojen käyttämiseksi	50
Tilintarkastuskertomus	51
Hallinnointiperiaatteet	52
Hallitus	54
Johtoryhmä	55
Tietoja osakkeenomistajille	56





# Sato – hyvän asumisen toteuttaja.

Saton toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Menestyksen kannalta keskeistä on asuntomarkkina-tuntemus ja markkinoilla tapahtuvien muutosten ennakointi.

# Sato – hyvän asumisen toteuttaja

Sato on asumispalveluja tarjoava yhtiö, jonka liiketoiminnan muodostavat asuntosijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. Toimintamme perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Keskitymme asuntojen omistamiseen, vuokraamiseen, rakennuttamiseen ja myyntiin. Alueellisesti toiminta keskittyy suurimpiin kasvukeskuksiin.

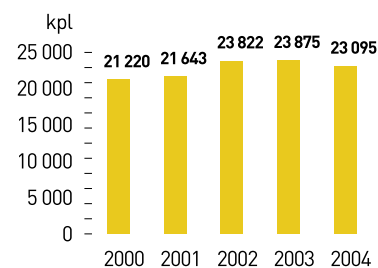
Omistamme noin 23.000 vuokra- ja osaomistusasuntoa ja kehitämme aktiivisesti omistamaamme asuntokantaa investointi- ja realisointitoiminnalla. Viime vuosina olemme investoineet noin 2.000 asuntoon ja realisoineet noin 1.000 asuntoa vuodessa. Uusia asuntoja rakennutamme vuosittain noin 1.500, joista myytäviä omistusasuntoja on yli puolet ja loput on toimeksiantorakennuttamiskohteita. Kuusikymmentäviisivuotisen historiansa aikana Sato on tuottanut yli 200.000 uutta asuntoa, mikä edustaa noin kymmentä prosenttia Suomen asuntokannasta. Asumisoikeusasunnot kuuluvat palvelutarjontaan osakkuusyhtiön, Suomen Asumisoikeus Oy:n kautta.

Toimipisteemme sijaitsevat Helsingissä, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä. Saton henkilöstön määrä on noin 200.

Saton omistajat ovat suomalaisia työeläkeyhtiöitä, pankki- ja vakuutusyhtiöitä sekä kaupan alalla ja teollisuudessa toimivia yrityksiä.

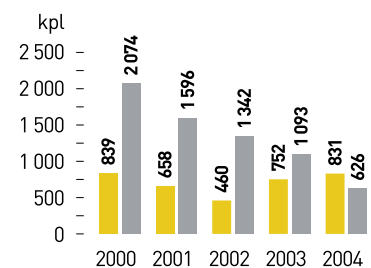
## Asuntosijoitus

Asuntokannan kehitys 2000–2004

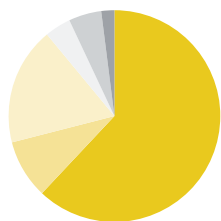


## Asuntorakennuttaminen

Asuntotuotannon kehitys 2000–2004



- Valmistuneet asunnot, omistus- ja osaomistusasunnot
- Toimeksiantokohteet



### Asuntokannan alueellinen jakauma 31.12.2004

- Pääkaupunkiseutu 62 %
- Muu Etelä-Suomi 9 %
- Länsi-Suomi 18 %
- Itä-Suomi 4 %
- Oulun lääni 5 %
- Lapin lääni 2 %

Asunto-omaisuus yhteensä 925 Milj. €

### Taloudelliset tunnusluvut

	2004	2003 <sup>*)</sup>
Liikevaihto (M€)	362	248
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja (M€)	34	18
Taseen loppusumma (M€)	1 106	1 074
Oman pääoman tuotto-%	15,8	6,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%	6,6	5,2
Omavaraisuusaste-%	14,3 <sup>**)</sup>	15,8
Tulos/osake (euroa)	11,12	5,20
Oma pääoma/osake (euroa)	69,12	62,69
Osinko (M€)	12,1 <sup>***)</sup>	8,2

### Operatiiviset avainluvut

	2004	2003
Asuntojen nettovuokratuotto-%	8,0	8,2
Asuntojen vuokrausaste-%	96,6	96,2
Asuntomäärä (kpl)	23 095	23 875
Asuntojen uudistuotanto yhteensä (kpl)	1 327	1 659
-omistus- ja osaomistusasuntotuotanto (kpl)	831	752

### Henkilöstö

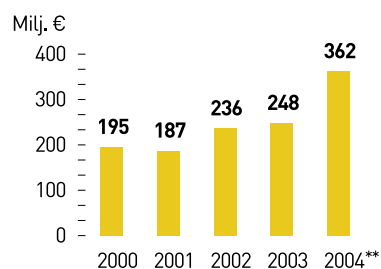
	2004	2003
Henkilöstö keskim.	228	339
Henkilöstö 31.12.	215	297

<sup>\*)</sup> vuoden 2003 taloudelliset tunnusluvut eivät ole vertailukelpoisia yhdistelytavan muutoksesta johtuen

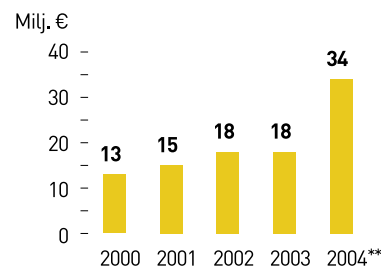
<sup>\*\*)</sup> yhdistelytavan muutos heikentää omavaraisuusastetta 1,8 %

<sup>\*\*\*)</sup> hallituksen esitys yhtiökokoukselle

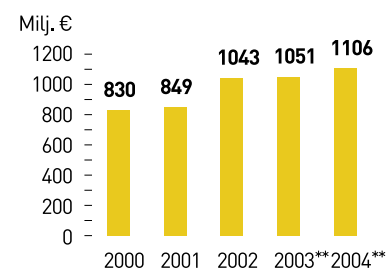
### Konsernin liikevaihto 2000–2004 \*)



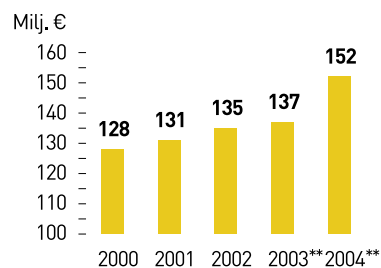
### Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja 2000–2004 \*)



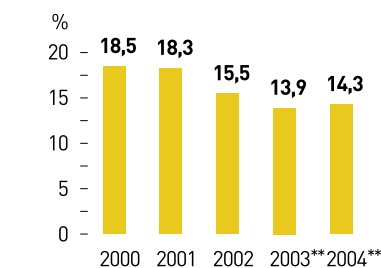
### Konsernin tase 2000–2004 \*)



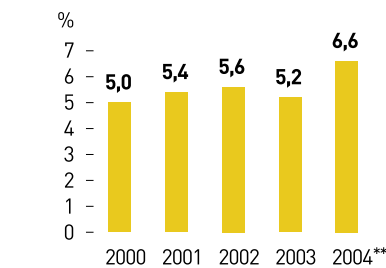
### Oma pääoma 2000–2004 \*)



### Omavaraisuusaste 2000–2004 \*)



### Sijoitetun pääoman tuotto 2000–2004 \*)



<sup>\*)</sup> tunnusluku laskettu vuosilta 2000–2002 ilman Sato-Asumisoikeus Oy:tä

<sup>\*\*)</sup> uusi yhdistelytapa

# Visio, arvot ja strategia

## Visio

Sato on asiakkailleen parhaiden asumispalvelujen tarjoaja. Sato on sijoittajia kiinnostava yhtiö, joka antaa omistajilleen kilpailukykyisen tuoton ottaen huomioon toimialan riskin.

## Arvot

Saton toimintaa ohjaavat arvot ovat:

- henkilöstön ammattitaito – osaava henkilöstö on voimamme
- yhteistyö – yhdessä tekemällä onnistumme
- asiakastyytyväisyys – pidämme lupauksemme
- tuloksellisuus – tuloksen avulla rakennamme tulevaisuutta

## Strategia

Saton toimialat ovat asuntosijoittaminen ja -rakennuttaminen. Toiminnan kannattavuutta parannetaan keskittymällä ydintoimintoihin, kehittämällä operatiivista toimintaa sekä panostamalla asiakassuhteiden hoitoon. Tavoitteena on kannattava kasvu. Oman pääoman tuototavoite on vähintään kymmenen prosenttia. Toimintaa suunnataan maantieteellisesti alueille, joilla asuntokysyntä on pitkällä tähtäimellä suurin: pääkaupunkiseutu, Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueet.

Asuntosijoitustoimintaan sisältyy aktiivinen asuntokannan kehittäminen ostoin ja myynnein. Tavoitteena on keskittää asunto-omistukset noin kolmenkymmenen kunnan alueelle ja kasvattaa vuokra-asunnoissa pienasuntojen suhteellista osuutta. Investoinnit suunnataan pääasiassa vanhaan asuntokantaan ja uusiin ikääntyville suunniteltuihin asuntoihin.

Rakennuttamisen painopiste on omistusasuntotuotannossa. Tontti-varantoa hankitaan kolmen vuoden tuotannon tarpeisiin.

Yrityksen menestyksen kannalta keskeistä on asuntomarkkinatuntemus ja muutosten ennakointi. Yritystä ja sen tavoitteita koskevaa informaatiota sekä toiminnan läpinäkyvyyttä lisätään.





# Toimitusjohtajan katsaus



## Toimintaympäristö

Talouden kehitys jatkui myönteisenä ja kuluttajien luottamus omaan talouteen säilyi vahvana. Korkotaso pysyi matalana ja omistusasuntojen kysyntä hyvänä. Asuntorakentaminen painottui omistusasuntoihin ja oli muuttoliikkeen ja edullisten asuntolainaehtojen vaikutuksesta poikkeuksellisen vilkasta suhteutettuna maamme väkilukuun ja yleis-eurooppalaiseen tasoon. Vaikka alkaneen vuoden tuotantoluvut eivät merkittävästi poikkea edellisvuoden tasosta, pitkällä aikavälillä uudistuotantomäärät alentunevat.

Omistusasuntokysynnän vaikutuksesta vuokra-asunnoissa asukkaiden vaihtuvuus lisääntyi ja kysyntä painottui kasvukeskusalueille. Vuokra-asuntojen tuotantomäärät pysyivät alhaisina, sillä korkeat tuotantokustannukset markkinavuokratason verrattuna vievät edellytykset kannattavalta investointitoiminnalta. Arava- ja korkotukihankkeisiin kohdistuvien rajoitusten johdosta lähinnä vain kunnat ja niiden omistamat yhtiöt käynnistävät näitä kohteita. Näkemyksemme mukaan vuokra-asuntokanta pieneni viime vuonna, kun myös yksityishenkilöt ja institutionaaliset sijoittajat myivät vuokra-asuntojaan omistusasunnoiksi. Vaikka tällä hetkellä vuokra-asuntomarkkinat toimivat hyvin, tulevaisuudessa vuokra-asuntojen puute varsinkin pääkaupunkiseudulla saattaa haitata palvelualan kasvua ja siten myös kansantalouden kehitystä.

## Kiinnostava toimiala

Sijoittajien aktiivisuus kiinteistötoimialalla on viime vuosina kasvanut. Lisääntynyt kansainvälinen kiinnostus on näkynyt lähinnä toimitalapuolella ja kiinteistöpalveluissa, mutta jatkossa ulkomaisia sijoittajia esiintyy myös asuntosektorilla.

Kotimaiset institutionaaliset sijoittajat lisäävät välillistä sijoittamista suoran kiinteistöomistamisen rinnalle. Ne ovat kasvattaneet sijoituksia kiinteistörahastoihin ja asuntoja omistavien yhtiöiden osakkeisiin. Saton osakkeilla tehdyt kaupat viestivät samaa, eläkevaakuutusyhtiö Ilmarinen ja työeläkevakuutusyhtiö Varma tulivat Saton merkittäviksi omistajiksi.

Valtiovarainministeriö asetti työryhmän kehittämään nykyistä kiinteistörahastolakia. Loppuvuonna julkistettu raportti ei kuitenkaan vastaa kaikilta osiltaan toimialan odotuksiin ja toiveisiin. Keskeisimpänä ongelmana nähdään ryhmän kielteinen suhtautuminen osakeyhtiömuotoisiin kiinteistörahastoihin.

## Satolla tuloksellinen vuosi

Kertomusvuonna Saton strategiaa täsmennettiin liiketoiminnan painopisteiden, kannattavuustavoitteiden ja maantieteellisten toiminta-alueiden osalta. Tehdyt linjaukset ja tehokas operatiivinen toiminta yhdessä suotuisan markkinatilanteen ja alhaisen korkotason kanssa tuottivat ennätysellisen tuloksen.

Saton historian suurin yksittäinen investointi kohdistui vuoden alussa Suomi-yhtiöiltä hankittuun noin 1.800 lähinnä pääkaupunkiseudulla sijaitsevaan asuntoon. Kauppa tukee valittua strategiaa, jonka mukaan yhtiö keskittyy maantieteellisesti suurimpiin kasvukeskuksiin. Tavoitteena on pitkällä aikavälillä kohdistaa asuntosijoitukset noin kolmenkymmenen kunnan alueelle. Kertomusvuonna sijaintikuntien määrä väheni asuntojen myyntien johdosta noin kahdeksänkymmenellä.

Vuokra-asuntojen kysynnän painottuessa pienasuntoihin lisäsimme asuntokannassamme näiden osuutta ja realisoimme osan isoista vuokra-asunnoista. Vaikka markkinatilanne suosi myyntitoimintaa ja oli vuokraustoiminnan kannalta haasteellinen, asuntojen vuokrausasetta pystyttiin parantamaan edellisvuodesta.

Asuntorakennuttamisessa alueellinen keskittyminen ja voimavarojen suuntaaminen omistusasuntotuotantoon paransivat toiminnan kannattavuutta. Kuluneen vuoden aikana tehdyt tonttihankinnat antavat hyvät edellytykset myös tuleville vuosille.

#### **Tavoitteena asiakaslähtöinen toiminta**

Menestymisen kannalta oleellista on asiakkaiden tarpeiden ymmärtäminen ja niistä lähtevä joustava asiakaspalvelu. Saton asuntotarjontaa ja palveluja kehitetään ennakoiden asiakkaiden odotuksia. Täsmensimme organisaation vastuualueita edistämään näitä tavoitteita.

Uusissa SATO PlusKoti -kohteissa yksilölliset asumistoiveet toteutetaan tarjoamalla laajasti vaihtoehtoja asunnon pohjaratkaisuissa ja materiaalivalinnoissa. Ensimmäisestä kohteesta saadut myönteiset kokemukset kannustavat jatkamaan konseptin mukaisten asuntojen toteuttamista.

Ikääntyvien asumistarjonnan monipuolistamiseksi ja edistääksemme kotona asumista mahdollisimman pitkään olemme käynnistäneet yhteistyössä Helsingin Diakonissalaitoksen kanssa asumisen ja huolenpitopalvelut yhdistävän toiminnan. Yhteistyö mahdollistaa huolenpitopalvelujen tarjoamisen Saton vuokra-asunnoissa jo asuville ja ikääntyville suunniteltujen uusien kohteiden toteuttamisen.

Vuosi 2004 oli Satolle menestyksenkäs. Saton ammattitaitoinen henkilöstö työskenteli määrätietoisesti tuloksen toteutumiseksi ja palvelun laatutason parantamiseksi. Tämä luo hyvät edellytykset myös tulevaisuudelle. Kiitän henkilöstöä lämpimästi. Lisäksi haluan kiittää asiakkaita, hallituksen jäseniä, omistajia ja muita sidosryhmiä hyvästä yhteistyöstä.



**Erkka Valkila**  
toimitusjohtaja

# Toiminta- ympäristön kuvaus

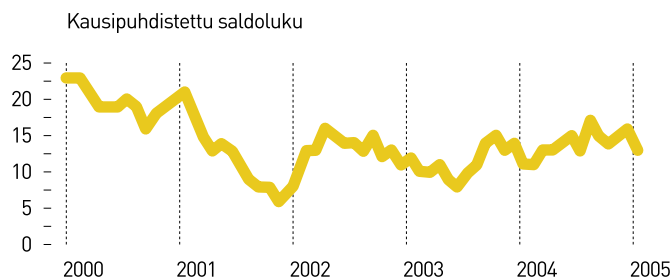
Talouden kehitys Suomessa on ollut myönteistä ja kuluttajien luottamus omaan talouteen on säilynyt vahvana. Omistusasuminen on kasvattanut suosiotaan pitkään jatkuneen alhaisen korkotason vuoksi ja ensiasunnon ostajien osuus on ollut merkittävä. Uudisrakentaminen on painottunut omistusasuntoihin ja asuntokauppa on käynyt vilkkaasti. Tämä on heijastunut vuokra-asuntomarkkinoille, jossa vuokrausasteet ovat heikentyneet. Asuntojen kaupankäynnin ennustetaan vielä kasvavan, tosin viime vuosia maltillisemmin.

Pääkaupunkiseudulla on jo havaittavissa omistusasuntomarkkinoiden rauhoittumista; asuntojen myyntiajat ovat ainakin tilapäisesti pidentyneet ja hintojen nousu on tasaantumassa. Korkeasta hintatasosta, pientalotarjonnan vähäisyydestä ja tonttimaan niukkuudesta johtuen muuttoliike on lisääntynyt pääkaupunkiseudulta kehyskuntiin.

Nykyinen korkotaso on aiheuttanut siirtymistä vuokra-asunnoista omistusasuntoihin. Pääkaupunkiseudulla ja suurimmissa kasvukeskuksissa vuokra-asuntojen tarve on jatkuvaa muuttoliikkeen ja vaihtuvien elämäntilanteiden johdosta. Vuokra-asuntokysyntä kohdistuu pääasiassa pieniin asuntoihin. Vuokralla asuminen kasvaa myös ikääntyneiden ryhmässä lisääntyneen palvelutaloasumisen myötä. Korkeasta rakentamis- ja tonttikustannusten tasosta johtuen uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on vähäistä.

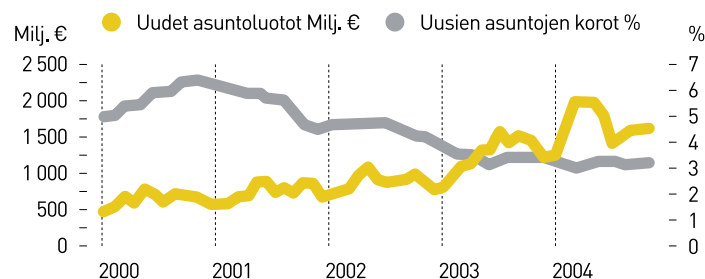
Osa institutionaalisten sijoittajien ja yksityishenkilöiden vuokra-asunnoista on myyty omistusasunnoiksi. Pitkällä tähtäimellä vuokra-asuntojen uudisrakentamisen volyyymi etenkin pääkaupunkiseudulla on riittämätöntä elinkeinoelämän kasvutarpeisiin nähden.

## Kuluttajien luottamusindikaattori



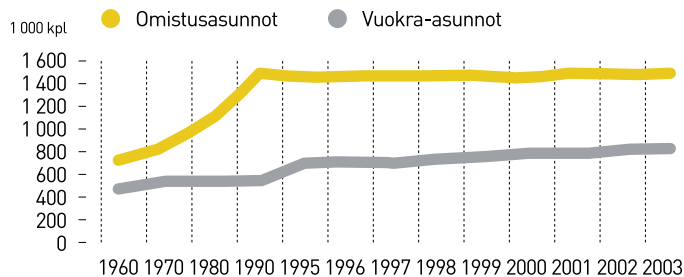
Lähde: Suomen pankki

## Uudet asuntoluotot ja keskiporko



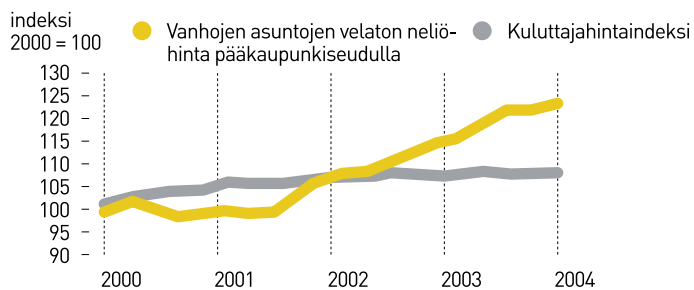
Lähde: Suomen pankki Vuodesta 2003 alkaen luvut eivät ole vertailukelpoisia edellisten vuosien tietojen kanssa.

### Asuntokanta Suomessa



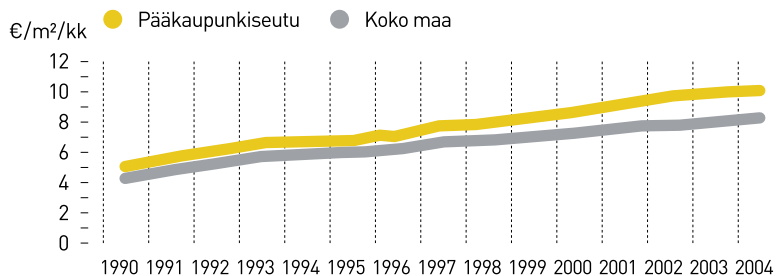
Lähde: Tilastokeskus

### Asuntojen hintojen kehitys



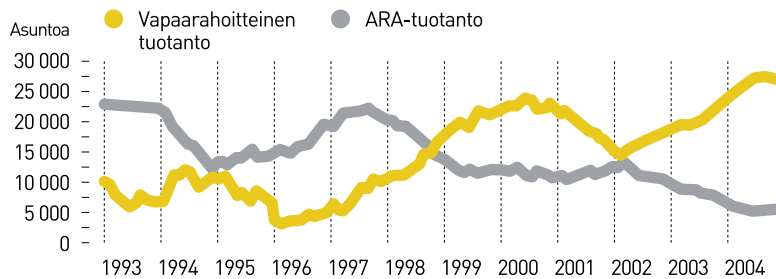
Lähde: Suomen Pankki

### Keskimääräiset neliövuokrat (eur/m<sup>2</sup>/kk)



Lähde: Tilastokeskus

### Vaparahoitteinen tuotanto ja ARA-tuotanto, 12 kk liukuva summa



Lähde: Valtion asuntorahasto





# Hyvä asuntotarjonta.

Vuokra-asuntokysynnässä sijaintiin, huoneistojen kokoon sekä hinta-laatusuhteeseen liittyvät ominaisuudet korostuvat. Tämä ohjaa konsernin investointeja ja realisointeja sekä tarjottavien asumispalvelujen sisältöä.

## **Toiminta**

Asuntosijoituksen tavoitteena on aktiivisesti kehittää asuntokantaa investointi- ja realisointitoiminnalla. Kertomusvuoden aikana hankittiin 1.808 asuntoa ja asuntokannasta myytiin 2.588 asuntoa. Vuokraustoiminnan haasteena on lisääntynyt asukkaiden vaihtuvuus ja lyhentynyt asumisaika. Konsernin vuokra-asuntojen vuokrausastetta onnistuttiin kuitenkin nostamaan edellisvuoden tasosta.

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto vuonna 2004 oli 250 (164) miljoonaa euroa ja tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja 26,5 (17,4) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 150 (144) miljoonaa euroa ja osakemyyntiä 98 (17) miljoonaa euroa. Osakemyynistä 81 miljoonaa euroa kertyi kymmenen vuoden korkotukilainalla lainoitettujen osaomistusasuntojen lunastuskaupoista. Vuokraustoiminnan tulos oli 23,3 (17,7) miljoonaa euroa ja realisoinneista syntyi myyntivoittoja 11,0 (4,2) miljoonaa euroa. Tulosta rasittavat alueellisen keskittymisen johdosta myynnissä olevaan omaisuuteen kohdistuvat yhteensä 7,8 (4,5) miljoonan euron arvonalennukset.

## **Asunto-omaisuus**

Konsernilla on asunto-omaisuutta 94 (115) kunnassa. Pitkällä tähtäimellä tavoitteena on kohdistaa asuntosijoitukset noin kolmeen kymmeneen kuntaan. Toiminnan painopistettä siirretään suurimpiin kasvukeskuksiin; pääkaupunkiseudulle sekä Tampereen, Turun ja Oulun talousalueille.

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2004 yhteensä 23.095 (23.875) asuntoa tasearvoltaan 925 (855) miljoonaa euroa. Asunnoista oli vuokra-asuntoja 91 (88) prosenttia ja osaomistusasuntoja 9 (12) prosenttia. Noin 60 prosenttia asuntokannan arvosta on pääkaupunkiseudulla ja sen ympäristökunnissa. Konserni omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:stä, jonka omistuksessa oli vuodenvaihteessa 13.736 asumisoikeusasuntoa.

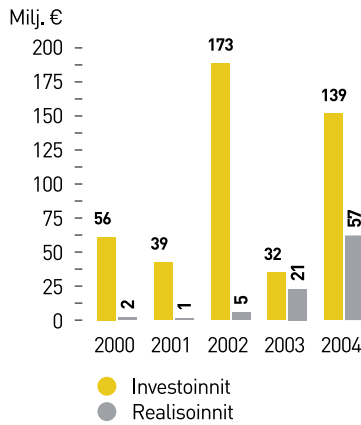
## **Asuntoinvestoinnit ja -realisoinnit**

Vuoden 2004 aikana hankittiin valmiista asuntokannasta yhteensä 1.629 (347) asuntoa. Uusia asuntoja valmistui yhteensä 179 (228). Osaomistuskannasta 87 (31) asuntoa lunastettiin vuokra-asuntokäyttöön. Asuntoinvestoinneista arvoltaan 85 prosenttia sijoittui pääkaupunkiseudulle. Asuntoinvestointien arvo oli yhteensä 139 (32) miljoonaa euroa.

Kertomusvuoden merkittävin investointi oli 1.572 asunnon hankinta konsernille Suomi-yhtiöiltä vuoden alussa. Tällä hankinnalla Sato kasvatti asuntovalikoimaansa erityisesti Helsingin keskeisillä alueilla.



### Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2000–2004



Vuoden 2004 aikana konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 1.423 (498) vuokra-asuntoa perustuen strategian mukaiseen alueelliseen keskittymiseen ja pienasuntojen suhteellisen osuuden kasvattamiseen. Realisointien arvo oli 57 (21) miljoonaa euroa. Realisoinneista 1.091 asuntoa muodostui kokonaisista kiinteistöistä, jotka sijaitsivat 15 paikkakunnalla kasvukeskusten ulkopuolella. Lisäksi myytiin 332 yksittäisasuntoa, lähinnä suuria asuntoja pääkaupunkiseudulta.

Vuosien 1993–1994 aikana 10 vuoden korkotukilainalla toteutettujen osaomistusasuntokehitysten osaomistusajat päättyivät kertomusvuonna. Em. vuokra-asuntorealisoitien lisäksi osaomistusasukkaat ovat lunastaneet omistukseensa yhteensä 1.165 (75) asuntoa.

Investointien ja realisointien johdosta asuntokannan arvo nousi vuoden 2004 aikana 70 miljoonaa euroa ja asuntojen määrä pieneni 780 asuntoa.

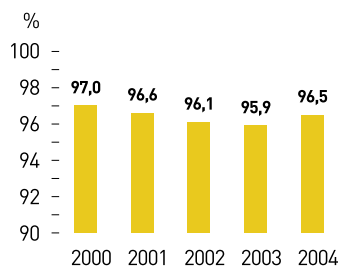
### Vuokraustoiminta

Konsernin keskineliövuokrat olivat vuonna 2004 vuokra-asunnoissa 8,99 (8,48) euroa/m<sup>2</sup>/kk ja osaomistusasunnoissa 7,14 (6,93) euroa/m<sup>2</sup>/kk. Voimassa olevien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrankorotus oli 3,5 (2,1) prosenttia. Asuntokannan rakenteessa ja alueellisessa jakautumisessa tapahtuneiden muutosten ja uusien vuokrasopimusten vaikutuksesta vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 6,0 (4,2) prosenttia.

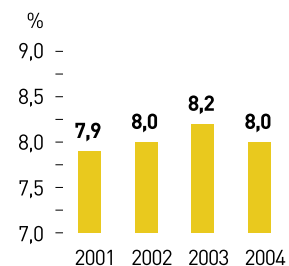
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 96,5 (95,9) prosenttia ja osaomistusasuntojen 97,5 (98,7) prosenttia. Taloudellista vuokrausastetta rasittavat peruskorjauskohteissa olevat ja myynnissä olevat tyhjät asunnot. Asuntojen vaihtuvuus oli vuonna 2004 34,2 (33,6) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto oli 8,0 (8,2) prosenttia.

Vuokrausasteen ja vaihtuvuuden hallinta on ollut haasteellista koko toimintavuoden ajan asuntolainojen alhaisen korkotason ja pitkien laina-aikojen suunnatessa asuntokysyntää omistusasuntoihin. Panostamalla korjaustoimintaan, vuokrauksen toimintamallien kehittämiseen ja markkinointiin on vuokrausastetta saatu parannettua edellisestä vuodesta.

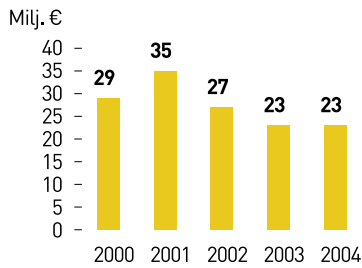
### Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste 2000–2004



### Nettovuokratuotto



## Kiinteistöjen korjaustoiminta 2000–2004



## Asukastoiminta

Asukasyhteistyön tavoitteena on vaikuttaa asumisviihtyvyyteen ja asumiskustannusten hallintaan vuorovaikutuksessa sekä asukkaiden kanssa että asukkaiden kesken. Asukasyhteistyötä toteutetaan monella eri tasolla: kohdekohtaisesti, alueellisesti ja valtakunnallisesti. Saton ja asiakkaiden välisessä yhteistyössä korostuu kunakin toimintavuonna asukkaiden valitsema asumisen vuositeema. Vuoden 2004 teemana oli ”Asuinalueen turvallisuus” ja kuluvan vuoden teemaksi asukkaat valitsivat ”Naapuruus”.

## Asunto-omaisuuden ylläpito

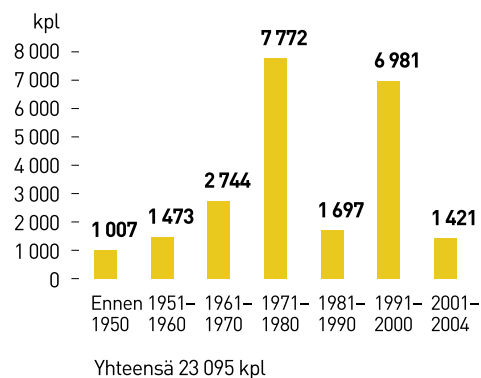
Korjausten kohdistaminen perustuu kiinteistökohtaisiin elinkaarisuunnitelmiin sekä korjaustarvemäärityksiin. Kertomusvuonna kiinteistöjen korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 23 (23) miljoonaa euroa.

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

Vuoden 2004 aikana kartoitettiin kiinteistökannan energian ja veden kulutuksen kehitys viimeiseltä kolmelta vuodelta säästötavoitteen täsmentämiseksi. Säästötoimenpiteinä mm. asennettiin asuntoihin vettä säästäviä vesikalusteita ja tarkastettiin kiinteistöjen LVI-säätölaitteita. Lisäksi kiinteistöjen energiatalouden selvittämiseksi tehtiin energiakatselmuksia.

Kertomusvuoden aikana Sato siirtyi asunto-omaisuuden ylläpidossa laajasti kumppanusratkaisuihin. Myös Saton Nurmijärven toimiston liiketoiminta myytiin. Vuoden 2005 alussa kumppanuustoimintaa laajennetaan edelleen koskemaan noin 70 prosenttia konsernin asuntokannasta. Tehdyillä sopimuksilla ostetaan kohteiden isännöintiin, manageeraukseen, vuokraukseen ja myyntiin sekä huolto- ja korjaustoimintaan liittyviä palveluja. Suurimmat sopimusikumppanit ovat Suomen SKV Oy ja YIT Kiinteistötekniikka Oy.

## Asuntokanta valmistumisvuosittain (31.12.2004)



### **Toimitilaomaisuus**

Konserni omisti kertomusvuoden lopussa 54 (78) myynnissä olevaa toimitilaa pinta-alaltaan yhteensä 4.634 (9.569) m<sup>2</sup> ja kirjanpitoarvoltaan 2,8 (5,2) miljoonaa euroa. Toimintavuoden aikana realisoitiin liike- ja toimistotilaa yhteensä 6.372 (4.278) m<sup>2</sup> arvoltaan 2,1 (2,4) miljoonaa euroa.

Lisäksi Helsingin Käpylässä sijaitsevan vuonna 2003 myydyn Satotalon omistusoikeus siirtyi Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomelle 2.1.2004. Konserni toimii toimitalossa vuokralaisena.

### **Lähiajan näkymät**

Asuntokysynnän keskittyminen kasvukeskuksiin ja pienasuntoihin jatkuu. Kilpailukyky- ja palveluvaatimukset ovat kasvaneet vuokra-asuntomarkkinoilla ja sijaintiin, huoneistojen kokoon sekä hinta-laatusuhteeseen liittyvät ominaisuudet korostuvat. Tämä kehitys ohjaa konsernin investointeja ja realisoiteja sekä tarjottavien asumispalvelujen sisältöä. Investoinnit suunnataan vanhaan asuntokantaan. Toiminnan taloudellinen perusta säilyy omistuksessa olevan asuntokannan osalta vakaana.





# Yksilöllinen koti.

Uudiskohteissa Saton asiakkaille tarjotaan uusia mahdollisuuksia valita yksilöllisiä materiaali- ja varusteratkaisuja. Asunnon monipuoliset muuntelumahdollisuudet nostavat asunnon pitkäaikaista käyttöarvoa.

# Asuntorakennuttaminen

## Toiminta

Asuntorakennuttamisen toiminta painottuu omistusasuntojen rakennuttamiseen. Lisäksi rakennuttajatehtäviä hoidetaan toimeksiantoina yhteisöasiakkaille. Kertomusvuoden tuotantovolyymi oli 1.327 (1.659) asuntoa, joista 831 (752) oli omistus- ja osuomistusasuntoja. Vuoden vaihteessa rakenteilla oli yhteensä 974 (1.371) uudisasuntoa, joista omistusasuntoja oli 723 (828). Alueellisesti rakennuttaminen keskittyy pääkaupunkiseudulle sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille.

Asuntorakennuttamisen liikevaihto vuonna 2004 oli 112 (84) miljoonaa euroa ja tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja 7,7 (0,5) miljoonaa euroa. Tulosta rasittavat realisoitaviin tontteihin kohdistuvat yhteensä 0,5 (0,5) miljoonan euron arvonalennukset.

## Omistusasuntotuotanto

Kertomusvuonna valmistui yhteensä 701 (566) omistusasuntoa. Näistä puolet sijaitsee pääkaupunkiseudulla, 20 prosenttia Oulussa sekä 10 prosenttia Tampereella, Jyväskylässä ja Turussa kussakin. Valmiista asunnoista oli vuoden lopulla myymättä 13 (7).

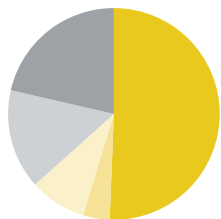
Vuoden 2004 lopussa oli rakenteilla 723 (828) omistusasuntoa, joista oli myymättä 358 (405). Konsernin rakenteilla olevaan tuotantoon sitoutunut rahoitus oli vuoden lopussa 19,6 (15,6) miljoonaa euroa.

Merkittävimmät vapaarahoitteiset kerrostalokohteet käynnistettiin Helsingin Lauttasaaressa, Espoon Saunalahdessa ja Turun Etelärannassa.

Kertomusvuonna rakenteille lähtenyt ensimmäinen SATO PlusKoti -hanke valmistui Helsingin Arabianrantaan helmikuussa 2005. PlusKoti perustuu avoimen asuntorakentamisen tekniikkaan, ja konseptiin on kehitetty asiakaspalvelua ja suunnittelun etenemistä helpottavat suunnittelu- ja tiedonhallintamenetelmät. Tulevat asukkaat ovat hyödyntäneet uusia muutos- ja lisätyömahdollisuuksia ja kaikki kohteen 78 omistusasuntoa poikkeavat toisistaan ratkaisun tai materiaalien osalta. Konseptista saadun hyvän palautteen perusteella aloitettiin seuraavan PlusKoti-hankkeen rakennustyöt Espoossa ja jatkokohteiden suunnittelutyöt ovat käynnissä.

Vuoden 2005 asuntomessualueella Oulussa Sato käynnisti kaksi kohdetta: alueen maamerkiksi kohoava kahdeksankerroksinen kerrostalokohde ja meren rannalla sijaitseva rivi- ja pientalokohde. Vuonna 2006 järjestettäville asuntomessuille Espooseen Sato toteuttaa yhteistyössä Finnforest Oyj:n kanssa tilaelementtitekniikkaan perustuvia puurakenteisia pientaloasuntoja. Kohde on pilottihanke Saton tuottajamuotoisen pientalokonseptin kehittämisessä.

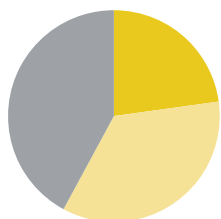
Sato sai rakennuttamastaan omistusasuntokohteesta Asunto Oy Vantaan Bäckbynpuisto Valtion asuntorahaston suunnittelua ja laatua koskevan kunniamaininnan.



#### Valmistuneet asunnot alueittain 2004

yhteensä 1 327 asuntoa

- Helsinki 672 kpl
- Turku 54 kpl
- Tampere 115 kpl
- Jyväskylä 202 kpl
- Oulu 284 kpl



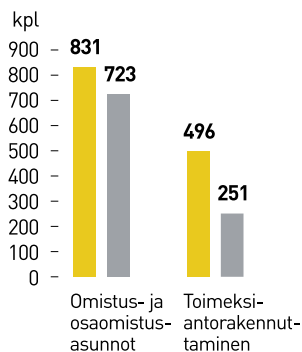
#### Omistusasuntotuotannon tonttivaranto (kerros-m<sup>2</sup>)

Yhteensä 285 000

- Kaavoitetut 65 000
- Kaavakehitys 100 000 \*)
- Esisopimukset ja varaukset 120 000

\*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

#### Asuntojen uudistuotanto 2004



- Valmistuneet 1.1.-31.12.2004
- Rakenteilla 31.12.2004

#### Toimeksiantorakennuttaminen

Toimeksiantokohteissa rakennutettiin yhteensä 626 (1.093) uudisasuntoa, joista konsernin omaan omistukseen 130 (186) vapaarahoitteista osaomistusasuntoa ja 50 (42) vuokra-asuntoa. Suomen Asumisoikeus Oy:lle valmistui 109 asumisoikeusasuntoa.

Vuodenvaihteessa toimeksiantajille oli rakenteilla 251 (413) uudisasuntoa.

#### Seniори- ja palveluasuntotuotanto

Vuodenvaihteessa oli rakenteilla 66 seniори- ja palveluasuntoa Helsingin Haagassa. Ensimmäisten Saton ja Helsingin Diakonissalaitoksen yhteistyökohteiden suunnittelu aloitettiin Helsingin Pitäjänmäkeen ja Espoon Tapiolaan.

#### Tontit

Vuoden 2004 lopussa Satolla oli omistuksessaan tonttivarantoa omistusasuntotuotantoa varten noin 65.000 kerrosneliometriä. Lisäksi tonttivarauksiin ja esisopimuksiin perustuvaa asuntorakennusoikeutta oli noin 120.000 kerrosneliometriä. Kaavakehityskohteissa on yhteensä noin 100.000 kerrosneliometriä.

Kertomusvuonna Sato voitti Espoon kaupungin järjestämän Tapiolan Tuuliniityn tontinluovutuskilpailun. Tontilla on rakennusoikeutta 6.500 kerrosneliometriä. Muita merkittäviä tonttihankintoja olivat Vantaan Koivuhaasta 5.800 kerrosneliötä käsittävät asuntotontit sekä tontti Turun Linnankadulta rakennusoikeudeltaan 4.300 kerrosneliometriä. Vuonna 2004 investoitiin tontteihin noin 14 miljoonaa euroa, rakennusoikeudeltaan yhteensä 37.500 kerrosneliometriä.

Uusista tonttivarauksista merkittävimmät olivat Helsingin Viikistä, Vuosaaresta ja Arabianrannasta kaupungilta saadut yhteensä yli 15.000 kerrosneliömetrin asuntotonttivaraukset. Muita varauspäätöksiin ja esisopimuksiin perustuvia tonttivarauksia tehtiin Espoon Tapiolasta, Helsingin Konalasta, Tapaninkylästä ja Myllypurosta, Tuusulasta sekä Tampereen Hervannasta. Yhteensä tonttivarauksilla ja esisopimuksilla varattiin noin 44.000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta.

Saton kaavoittamatonta tonttivarantoa koskevat keskeisimmät kaavoitushankkeet ovat käynnissä Espoon Saunalahdessa ja Tillinmäessä sekä Kirkkonummella Sarfvikin alueella. Näissä asemakaavoissa on Satolle tulossa asuntorakennusoikeutta yhteensä runsaat 50.000 kerrosneliometriä. Alueiden rakentamisen on tavoitteena käynnistyä vuosina 2006–2007.

Konsernin rakennusoikeudesta otettiin tuotantoon noin 51.000 kerrosneliometriä.

#### Lähiajan näkymät

Omistusasuntokysynnän arvioidaan tasaantuvan ja hintatason pysyvän vakaana. Saton omistusasuntojen tuotantovolyymi pysyy edellisvuoden tasolla ollen noin 700 asuntoa.





## **Huolenpito hyvästä asumisesta**

Saton asumispalvelut kehittyvät yhteiskunnan muutosten mukaisesti. Toimintamme alkoi 1940 -luvulla, jolloin Sato osallistui sodan jälkeiseen jälleenrakentamiseen. Historiansa aikana konserni on kehittänyt uusia asunnon hankkimisen kynnyksiä madaltavia rahoitusratkaisuja sekä lisännyt ikääntyvien asumiseen vaihtoehtoja ja asumista tukevia palveluita. Tämän päivän Sato omistaa ja vuokraa sekä rakennuttaa ja myy asuntoja eri asiakasryhmille.

Asuinalueiden viihtyvyyteen panostetaan osallistumalla kaava-kehitys- ja alueprojekteihin. Kertomusvuonna Sato on tukenut mm. Espoon Suvelan ja Kirkkojärven alueen kehittämistä osallistumalla Espoon kaupungin johtamaan Safety-projektiin, jossa alueen asukkaat yhteisvoimin parantavat alueen turvallisuutta ja viihtyisyyttä.

## **Asukasyhteistyö**

Sato tekee monella tasolla yhteistyötä asukkaidensa kanssa: kohdekohtaisesti, alueellisesti ja valtakunnallisesti. Asukasyhteistyön tavoitteena on vaikuttaa asiakaslähtöisesti ja monipuolisesti asumisviihtyvyyteen. Sillä on tärkeä merkitys myös asumiskustannusten hallinnassa.

Asukasyhteistyössä korostuu kunakin toimintavuonna asukkaiden valitsema vuositeema. Vuoden 2004 vuositeemana oli ”Asuinalueen turvallisuus”. Teemavuoden aikana kartoitettiin kiinteistöjen turvallisuustilanne ja järjestettiin koulutustilaisuuksia. Myös kunnossapito- ja korjaustoiminnassa panostettiin turvallisuutta edistäviin asioihin. Asukkaiden käyttöön julkaistiin Kiinteistön turvavihko. Kuluvana vuonna vietämme hyvän naapurisuuden vuotta.

Asukasyhteistyössä panostetaan asukasviestinnän kehittämiseen sekä arkipäivän asioinnin sujuvuuteen. Kertomusvuonna uusittiin Saton internet-sivut, joiden avulla asiakkaita palvellaan entistä paremmin.

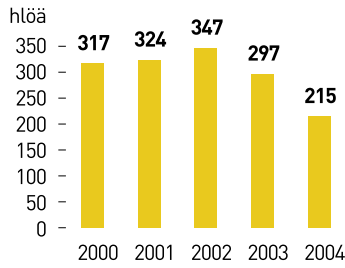
## **Ympäristöohjelma**

Saton ympäristöohjelma julkistettiin vuonna 1999. Ohjelman tavoitteena on edistää kestävästä kehityksestä konsernin omistamissa ja tuottamissa asuinkiinteistöissä sekä sisäisissä toimintatavoissa. Ohjelma sisältää sekä rakennuttamisprosessin että rakennusten käytön eri vaiheisiin liittyvät ympäristövaatimukset ja ympäristövaikutusten arviointiin käytettävät mittarit.

Vastuu ympäristöasioista on koko Saton henkilökunnalla ja yhteistyökumppaneilla. Yritykseen nimetty ympäristötoimikunta seuraa ohjelman toteutusta, tekee ympäristötoiminnan vuosisuunnitelman sekä kartoittaa kehitystarpeet. Sen tehtävänä on lisäksi vastata muutosten toimeenpanosta. Se myös jakaa vuosittain ympäristöpalkinnon parhaista kestävästä kehityksestä edistävästä käytännöistä.

Vuoden 2004 tavoitteena oli energian käytön järjestelmällisen seurannan aloittaminen Saton kiinteistöissä. Seurannassa on nyt puolet Saton noin tuhannesta kohteesta. Seurannan lisäksi pidetään kiinteis-

### Henkilöstö vuoden lopussa 2000–2004



töissä energiakatselmuksia, joiden perusteella tehdään rakenteisiin, tekniisiin toimintoihin tai laitteisiin kohdistettavia energiataloudellisesti kannattavia säätö- ja korjaustoimenpiteitä.

Kaukolämmöllä lämmitettäville kohteille on laadittu säätö- ja tarkastusohje, jota käytetään mm. kohteiden kaukolämpökeskusten huolto ja tarkastuspalvelun kilpailutuksessa. Tavoitteena on parantaa lämmitys- ja säätöjärjestelmien energiataloudellisuutta.

Veden kulutuksen pienentämiseksi on käynnistetty noin 5.000 asunnon vesikalusteiden uusiminen vettä säästäviksi, ja toimenpiteellä arvioidaan saavutettavan noin 10 prosentin säästö vedenkulutuksessa.

Edistääkseen energian säästämistä Sato on mukana valtakunnallisen asuinkiinteistöjen energiansäästösopimuksen (AESS) kehitystyöryhmässä. Sato on yhteistyössä Motivan kanssa kehittänyt asuinkiinteistöjen raportointia, jonka avulla kauppa- ja teollisuusministeriö ja ympäristöministeriö seuraavat valtakunnallisesti AESS-sopimukseen liittyneiden yritysten ja yhteisöjen toimia ja tuloksia energian kulutuksen vähentämiseksi.

### Henkilöstön hyvinvointi

Henkilöstön hyvinvointia mitataan säännöllisillä työilmapiiritutkimuksilla. Keväällä tehdyn tutkimuksen mukaan tärkeimmät kehittämiskohteet olivat sisäinen viestintä ja yksiköiden välinen yhteistyö.

Kertomusvuonna konsernissa järjestettiin sisäistä koulutusta kuusi koulutuspäivää henkilöä kohden. Koulutusaiheet liittyivät erityisesti asiakaspalveluun ja tietojärjestelmiin.

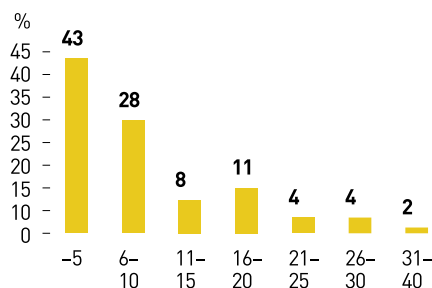
Saton arvojen toteutumista ohjaa ja edistää henkilöstön ja johdon muodostama arvoryhmä. Arvotoimintaan liittyvä päätapahtuma ”Satopäivät” pidettiin kesäkuussa Hyvinkäällä.

Henkilöstön liikunta- ja virkistysharrastuksia tuettiin kertomusvuonna 23.000 eurolla. Sairauspoissaoloja oli kertomusvuonna neljä päivää henkilöä kohden.

### Tukitoiminta

Saton tukitoiminta suunnattiin kertomusvuonna seniori- ja vanhustyöhön, nuoriso- ja joukkueurheiluun sekä katastrofiapuun.

### Henkilöstön palvelusvuodet 31.12.2004





# Hallituksen toiminta- kertomus 1.1.–31.12.2004

## **Liikevaihto ja tulos**

Konsernin liikevaihto oli 362 miljoonaa euroa (248 miljoonaa euroa vuonna 2003), josta asuntosiijoitustoiminnan liikevaihto oli 250 (164) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen liikevaihto 112 (84) miljoonaa euroa.

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 34,2 (17,9) miljoonaa euroa. Asuntosiijoitustoiminnan tulos oli 26,5 (17,4) miljoonaa euroa sisältäen realisointitoiminnan myyntivoittoa yhteensä 11,0 (4,2) miljoonaa euroa ja asunto-omaisuudesta tehtyjä arvonalennuksia yhteensä 7,8 (4,5) miljoonaa euroa. Asuntorakennuttamisen tulos oli 7,7 (0,5) miljoonaa euroa sisältäen tonttiomaisuudesta tehtyjä arvonalennuksia yhteensä 0,5 (0,5) miljoonaa euroa.

Tehtyihin toiminnan uudelleenjärjestelyihin, reklamaatiokuluihin ja asuntokauppalain mukaisiin vanhoihin vastuisiin liittyen tehtiin 1,8 miljoonan euron lisävaraus.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 15,8 (6,6) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 6,6 (5,2) prosenttia.

## **Yhdisteltävän muutos ja IFRS-aikataulu**

Asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden yhdistelytapaa on muutettu. Omistukset asunto-osakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä oikeuttavat tiettyjen huoneistojen hallintaan. Uusittu yhdistelytapa antaa entistä oikeamman kuvan konsernin taloudellisesta asemasta, kun vähemmistöosakkaiden osuuksia näiden yhtiöiden omista pääomista ei käsitellä konsernin vähemmistöosuuksina eikä konsernin velkoihin yhdistellä näiden osakkaiden vastuulla olevia velkaosuuksia.

Yhdisteltävän muutoksen vaikutus on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Sato-Yhtymä Oyj:n hallituksen päätöksen mukaisesti konserni siirtyy noudattamaan IFRS-laskentaperiaatteita tilikauden 2007 alusta alkaen.

## **Taloudellinen asema**

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2004 oli 1.106 (1.074) miljoonaa euroa ja konsernin korollinen vieras pääoma 790 (741) miljoonaa euroa.

Osaomistusjärjestelmän luonteesta johtuen osaomistusasuntoja omistavien asunto-osakeyhtiöiden tilinpäätöksiä ei ole yhdistelty konsernitilinpäätökseen. Osaomistusasuntoihin kohdistuu yhteensä 151 (254) miljoonaa euron korollinen vieras pääoma. Näiden velkojen vakuudeksi on luovutettu osaomistusasuntoja omistavien asunto-osakeyhtiöiden omaisuuden kiinnitettyjä panttivelkakirjoja yhteismäärältään 216 (323) miljoonaa euroa.

Konserniyhtiöillä oli myytyihin osaomistusasuntoihin liittyviä lunastusvastuita yhteensä 20 (30) miljoonaa euroa, josta konsernitaseen ennakkomaksuvelkoihin sisältyy 19 (28) miljoonaa euroa.

Konsernin omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 14,3 (15,8) prosenttia.

## **Rahoitus**

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 20 (21) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 790 (741) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 367 (284) miljoonaa euroa, korkotukilainojen määrä 101 (123) miljoonaa euroa ja aravalainojen määrä 322 (332) miljoonaa euroa.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä 180 (137) miljoonaa euroa suojattuna koronvaihtosopimuksin, joiden keskimaturiteetti oli 31 (35) kuukautta.

## **Konsernirakenne**

Sato-Yhtymä Oyj on Sato-konsernin emoyhtiö. Toiminnan tehostamiseksi ja konsernirakenteen selkiyttämiseksi sulautettiin ja lakkautettiin vapaaehtoisen selvitystilan kautta tilikauden aikana yhteensä 56 tytäryhtiötä.

Tilikauden aikana konserni hankki omistukseensa Sato-Taso Oy:n osakekannan kokonaisuudessaan ja yhtiö sulautui Sato-Rakennuttajat Oy:öön.

Kuopion aluetoimiston ja Joensuussa toimineen Itä-Suomen Sato Oy:n toiminta päättyi 30.9.2004.

## **Toiminimen muutos**

Hallitus päätti esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle yhtiön toiminimen muuttamista SATO Oyj:ksi.

## Asuntosijoitus

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2004 yhteensä 23.095 asuntoa (23.875). Asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 96,6 (96,2) prosenttia ja asukasvaihtuvuus keskimäärin 34,2 (33,6) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto oli 8,0 (8,2) prosenttia.

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 250 (164) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 26,5 (17,4) miljoonaa euroa. Asuntosijoituksen liikevaihtoon sisältyy kymmenen vuoden osaomistusasujan päätymisen johdosta osaomistusasuntojen osakemyyntiä 81 miljoonaa euroa.

Vuoden 2004 aikana hankittiin valmiista asuntokannasta yhteensä 1.629 (347) asuntoa. Konsernin omistukseen valmistui yhteensä 179 (228) uutta asuntoa. Asuntokannan peruskorjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 23 (23) miljoonaa euroa. Tilikauden aikana myytiin 1.423 (498) vuokra-asuntoa yhteisarvoltaan 57 (21) miljoonaa euroa.

## Asuntorakennuttaminen

Tilikauden aikana valmistui yhteensä 1.327 (1.659) asuntoa. Näistä 701 (566) oli omistusasuntoja ja 130 (186) osaomistusasuntoja ja toimeksiantohankkeissa valmistui 496 (907) asuntoa. Valmistuneiden omistusasuntojen yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 122 (87) miljoonaa euroa.

Vuoden vaihteessa oli rakenteilla 723 (828) omistusasuntoa. Toimeksiantohankkeissa oli rakenteilla 251 (413) asuntoa. Rakenteilla olleen omistusasuntotuotannon hankinta-arvo oli 135 (125) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli 112 (84) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 7,7 (0,5) miljoonaa euroa.

Konsernin omistaman tonttivarannon kirjanpitoarvo vuoden vaihteessa oli 26,1 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana hankittiin tonttivarantoa yhteensä 14 miljoonalla eurolla. Vuoden aikana myydyin ja asuntotuotantoon siirretyn tonttivarannon arvo oli 13,5 miljoonaa euroa.

## Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 153 (42) miljoonaa euroa, josta 134 (38) miljoonaa euroa kohdistui käyttöomaisuuteen ja 19 (4) miljoonaa euroa vaihto-omaisuuteen. Suomi-yhtiöiltä vuoden alussa hankitut 1.572 asuntoa hankinta-arvoltaan noin 101 miljoonaa euroa olivat vuoden 2004 merkittävien investointi.

Tilikauden aikana myytiin omaisuutta yhteensä 60 (23) miljoonalla eurolla.

## Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2004 lopussa 215 (297) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 228 (339) henkilöä. Vuoden aikana tapahtunut henkilöstömäärän vähennys johtui toiminnan maantieteellisestä keskittämisestä sekä toiminnan tehostamis- ja ulkoistamisratkaisusta.

## Osakkaat ja osakkeet

Sato-Yhtymä Oyj:n hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2004 yhteensä 1.200 osaketta vastaten 0,05 % yhtiön osakkeista ja äänimäärästä. Konserniyhtiöt ovat myyneet tilikauden aikana omistamansa Sato-Yhtymä Oyj:n osakkeet, 1.200 kpl, toimitusjohtaja Erkkä Valkilalle.

Varsinainen yhtiökokous 25.3.2004 valtuutti yhtiön hallituksen päättämään omien osakkeiden hankkimisesta yhtiön voitonjakokelpoisilla varoilla. Valtuutuksen perusteella voidaan hankkia osakkeita määrä, jonka yhteenlaskettu nimellisarvo tai osakkeiden tuottama äänimäärä on enintään viisi prosenttia yhtiön osakepääomasta tai kaikkien osakkeiden äänimäärästä osakkeiden hankinnan jälkeen.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään edellä mainitun valtuutuksen perusteella hankittujen omien osakkeiden luovuttamisesta.

Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakepääoman korottamisesta yhdellä tai useammalla uusmerkinnällä ja/tai päättämään yhden tai useamman vaihtovelkakirjalainan ottamisesta ja/tai optio-oikeuksien antamisesta siten, että uusmerkinnässä ja/tai vaihtovelkakirjoja ja/tai optio-oikeuksia annettaessa voidaan merkitä yhteensä enintään 439.569 kappaletta yhtiön uusia 2,00 euron nimellisarvoisia osakkeita. Yhtiön osakepääomaa voidaan valtuutuksen perusteella korottaa yhteensä enintään 879.138,00 eurolla.

Valtuutukset ovat voimassa yhden vuoden yhtiökokouksen päätöksestä lukien.

Valtuutuksia ei ole käytetty.

## 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 Juhani Järvi 25.3.2004 alkaen, varatoimitusjohtaja Raimo Lind, johtaja Jukka Peltola 25.3.2004 saakka, johtaja Martti Porkka, toimitusjohtaja Pekka Pystynen 25.3.2004 alkaen, ekonomi Jarmo Ryttilahti ja kauppaneuvos Jukka Salminen.

Toimitusjohtajana on toiminut Erkkä Valkila.

Yhtiön tilintarkastajana on toiminut KPMG Oy Ab, KHT-yhteisö, jonka vastuullisena tilintarkastajana on toiminut Markku Sohlman, KHT.

## Johto

Diplomi-insinööri Pekka Komulainen nimitettiin 1.5. alkaen asuntorakennuttamisen toimialajohtajaksi oikeustieteen kandidaatti Pentti Järvisen siirryttyä eläkkeelle. Konsernin talousjohtajaksi 4.10. alkaen nimitettiin kauppatieteiden maisteri Kai Simberg vastuualueenaan talous-, rahoitus-, tietohallinto- ja henkilöstöasiat. Johtoryhmän muodostavat edellisten lisäksi toimitusjohtaja Erkkä Valkila, asuntosijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, lakiasianjohtaja Katri Innanen ja markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro.

## Näkymät

Asuntosijoituksen vuokratuottojen ja vuokrausasteen arvioidaan olevan vuonna 2005 edellisen vuoden tasolla. Asuntojen realisointitoiminnan volyyymi pienenee edellisestä vuodesta.

Omistusasuntojen kysynnän ennakoidaan tasaantuvan kuluvana vuonna, ja konsernin rakennuttamien omistusasuntojen määrä tulee olemaan vuoden 2004 tasolla.

Operatiivisen toiminnan tuloksen arvioidaan olevan vuoden 2004 tasolla.

# Tuloslaskelma

Tuloslaskelma		Konserni		Emoyhtiö	
		1.1.– 31.12. 2004	1.1.– 31.12. 2003	1.1.– 31.12. 2004	1.1.– 31.12. 2003
Milj. €	Liitetieto				
		<b>362</b>	248	<b>5</b>	10
		<b>14</b>	5	<b>0</b>	0
		<b>-195</b>	-90	<b>-3</b>	-5
		<b>-12</b>	-16	<b>-3</b>	-5
		<b>-22</b>	-19	<b>-1</b>	-1
		<b>-86</b>	-81	<b>0</b>	-2
		<b>60</b>	<b>46</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>
		<b>-26</b>	-28	<b>5</b>	10
		<b>34</b>	<b>18</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
		<b>-2</b>		<b>7</b>	19
		<b>32</b>	<b>18</b>	<b>11</b>	<b>26</b>
		<b>-9</b>	-7	<b>-3</b>	-5
		<b>-1</b>	1		
		<b>22</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>22</b>

Tase		Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	Liitetieto	31.12. 2004	31.12. 2003	31.12. 2004	31.12. 2003
<b>Vastaavaa</b>					
<b>Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset</b>					
Aineettomat hyödykkeet	12	1	1	0	0
Aineelliset hyödykkeet	13	540	824	1	1
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14			65	66
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	15	0	0		
Muut osakkeet ja osuudet	16-17	361	52	1	1
		<b>903</b>	<b>878</b>	<b>68</b>	<b>68</b>
<b>Vaihto- ja rahoitusomaisuus</b>					
Vaihto-omaisuus	18	83	86	6	8
Pitkäaikaiset saamiset	19-20	12	11	54	84
Lyhytaikaiset saamiset	21	71	68	31	26
Rahoitusarvopaperit		10	7	4	3
Rahat ja pankkisaamiset		26	24	1	1
		<b>203</b>	<b>196</b>	<b>96</b>	<b>122</b>
<b>Vastaavaa yhteensä</b>		<b>1 106</b>	<b>1 074</b>	<b>164</b>	<b>189</b>
<b>Vastattavaa</b>					
<b>Oma pääoma</b>		22-24			
Osakepääoma		4	4	4	4
Arvonkorotusrahoitus		0	0		
Vararahasto		44	44	44	44
Muut rahastot		0	0	1	1
Edellisten tilikausien voitto		81	78	16	2
Tilikauden voitto		22	11	8	22
		<b>152</b>	<b>138</b>	<b>73</b>	<b>73</b>
<b>Vähemmistöosuus</b>		1	25		
<b>Konsernireservi</b>		0	1		
<b>Pakolliset varaukset</b>	25	6	2	1	1
<b>Vieras pääoma</b>					
Pitkäaikainen	26	817	779	62	68
Lyhytaikainen	27	130	129	27	47
		<b>946</b>	<b>908</b>	<b>89</b>	<b>115</b>
<b>Vastattavaa yhteensä</b>		<b>1 106</b>	<b>1 074</b>	<b>164</b>	<b>189</b>

# Rahoitus- laskelma

Rahoituslaskelma, epäsuora malli	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2004	2003	2004
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>				
Voitto ennen satunnaisia eriä	<b>34</b>	18	<b>4</b>	8
<b>Oikaisut:</b>				
Poistot	<b>22</b>	19	<b>1</b>	1
Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)	<b>26</b>	28	<b>-5</b>	-10
Pakollisten varausten lisäys (+) / vähennys (-)	<b>4</b>	1	<b>0</b>	1
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	<b>-11</b>	-4	<b>0</b>	0
Muut oikaisut	<b>-0</b>	-0		-1
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>75</b>	<b>62</b>	<b>-1</b>	<b>-1</b>
<b>Käyttöpääoman muutos:</b>				
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys(+) / lisäys(-)	<b>1</b>	0	<b>3</b>	-3
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	<b>4</b>	-22	<b>2</b>	0
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	<b>-7</b>	27	<b>-3</b>	1
Oikaisut käyttöpääoman muutokseen			<b>1</b>	3
<b>Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja</b>	<b>73</b>	<b>68</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	<b>-29</b>	-30	<b>-3</b>	-4
Saadut osingot	<b>0</b>	0	<b>4</b>	9
Saadut korot	<b>1</b>	1	<b>5</b>	5
Maksetut välittömät verot	<b>-4</b>	-6	<b>-3</b>	-3
<b>Rahavirta ennen satunnaisia eriä</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Liiketoiminnan satunnaisten erien rahavirta</b>			0	
<b>Liiketoiminnan rahavirta (A)</b>	<b>41</b>	<b>33</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<b>Investointien rahavirta</b>				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	<b>-79</b>	-36	<b>-1</b>	-1
Luovutettujen aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden poistamaton hankintameno	<b>44</b>	18	<b>0</b>	0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	<b>11</b>	4	<b>-0</b>	-0
Investoinnit muihin sijoituksiin	<b>-54</b>	-2	<b>0</b>	6
Lainasaamisten takaisinmaksut	<b>-2</b>	-0	<b>10</b>	3
Oikaisut investointien rahavirtaan (ei-rahamääräiset erät)		0	<b>-0</b>	-6
<b>Investointien rahavirta (B)</b>	<b>-79</b>	<b>-16</b>	<b>9</b>	<b>2</b>



Rahoituslaskelma, epäsuora malli	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2004	2003	2004
<b>Rahoituksen rahavirta</b>				
Vähemmistöosuuden muutos (lisäys + / vähennys -)	-1	5		
Lyhytaikaiset rahoitusvelat (netto)	5	-40	-17	-38
Pitkäaikaiset rahoitusvelat muutos	50	34	-6	23
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0	0	-0	0
Konserniavustukset (maksuperusteiset)			11	-7
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-8	-8	-8	-8
Oikaisut rahoituksen rahavirtaan (lei-rahamääräiset erät)			7	22
<b>Rahoituksen rahavirta (C)</b>	<b>45</b>	<b>-9</b>	<b>-14</b>	<b>-8</b>
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	-0			
<b>Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Rahavarat tilikauden alussa</b>	<b>31</b>	24	4	1
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	-3			
<b>Fuusiossa siirtyneet rahavarat</b>			-0	-0
<b>Rahavarat tilikauden lopussa</b>	<b>36</b>	<b>31</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

# Tilinpäätöksen 31.12.2004 laadinta- periaatteet

## 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 kuluvan käyttöomaisuuden hankintamenoista on vähennetty taloudellisen käyttöiän perusteella laskettu poisto 1.1.1995 alkaen hankitun käyttöomaisuuden osalta. Tätä aikaisemmin hankitun kuluvan käyttöomaisuuden hankintameno poistetaan elinkeinoverolain sallimin enimmäispoistoin. Arvonkorotuksista ei ole vähennetty poistoja.

Taloudellisen käyttöiän perusteella määräytyvät suunnitelman mukaiset 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 perusparannukset tapauskohtaisesti erillisarvion perusteella.

Sijoitukset asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin yksi prosentti jäljellä olevista sijoituksista.

### Vaihto-omaisuuden arvostus

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

## Rahoitusomaisuuden arvostus

Rahoitusomaisuus on arvostettu nimellisarvoon tai tätä alempaan todennäköiseen arvoonsa.

### Ulkomaanrahan määräiset erät

Ulkomaanrahan määräiset saatavat ja velat on arvostettu tilinpäätöspäivän kurssiin.

### Projektien tuloutus

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

### Pakolliset varaukset

Reklamaatiokuluvaraus on tehty sekä kokemusperäiseen arvioon että esitettyihin korvausvaatimuksiin perustuen. Toiminnan uudelleenjärjestelyihin 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: Kanta-Suomen Sato Oy, Outakessa Oy, Sato Nyt Oy, Satoportaat Oy, Sato Vuokarakodit Oy, Sato-Kotiportaajat Oy, Sato-OVA Oy, Satopos 105 Oy, Sato-Rakennuttajat Oy, Suomen Satokodit Oy, Vatro Oy, Vatroasunnot Oy ja Vatroalot Oy.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty vaihto- ja käyttöomaisuustytäryhtiöt seuraavin poikkeuksin:

Merkittävimmän yhdistelemättä jätetyn kokonaisuuden muodostaa Sato-Kotiportaati Oy:n, Satoportaati Oy:n, Sato Nyt Oy:n ja Sato-OVA Oy:n vaihto-omaisuudessa oleva asunto-osakeyhtiömuotoisten yhtiöiden ryhmä. Yhtiöiden yhdistelemättä jättäminen johtuu osaomistusjärjestelmän luonteesta. Tytäryhtiöiden osakkeet on tarkoitettu osaomistajan jälkeen kokonaan osaomistajien omistukseen siirtyviksi ja ovat täten luonteeltaan myytäväksi tarkoitettua vaihto-omaisuutta. Osaomistusjärjestelmään liittyvien asuntoyhtiöiden velat, velkojen vakuudeksi luovutettujen panttivelkakirjojen ja osaomistusjärjestelmään liittyvän takaisinlunastusvastuun yhteismäärä on esitetty taseen liitetiedoissa kohdassa 28.

Yhdistelemättä on lisäksi jätetty joitakin toimimattomia ja pieniä tytär- 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 (1189/93), vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) ja valtioneuvoston päätöksen (666/2001) 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 31.12.2004.

Edellä mainituin perustein Suomen Asumisoikeus Oy:n 7,3 (4,4) M€:n tulosta ei ole yhdistelty Sato-Yhtymä Oy:n konsernitilinpäätökseen.

Konsernin tilinpäätöksen laadinnassa on noudatettu aiemmasta käytännöstä poikkeavaa asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tuottojen, kulujen ja poistojen yhdistelytapaa. Näiden yhtiöiden tuotoista, kuluista ja poistoista on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan vain ne, jotka kertyvät konsernin omistamista tiloista. Konsernitaseeseen on vastavasti yhdistelty konsernin omistamien tilojen kokonaihankintamenot ja tiloihin kohdistuvat lainat mukaan lukien ne asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ottamat lainat, jotka kohdistuvat konsernin omistamiin osakkeisiin. Uusittu yhdistelytapa antaa entistä oikeamman kuvan konsernin asemasta, kun vähemmistöosakkaiden osuuksia näiden yhtiöiden omistamasta ei käsitellä konsernin vähemmistöosuuksina eikä konsernin velkoihin yhdistellä näiden osakkaiden vastuulla olevia velkaosuuksia.

### **Keskinäinen osakkeenomistus**

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenomenetelmällä (pl. asunto-osakeyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt). Tytäryhtiöiden hankintahetken oman pääoman määrän ylittävä hankintameno on konsernitilinpäätöksessä pääosin kohdistettu rakennusten ja tonttien hankintamenoon ja erotus käsitelty konsernilikearvona. Aikaisempien vuosien hankintamenolaskelmia ei ole oikaistu hankintahetken varauksista erotetun oman pääoman määrällä. Omaisuuserille kohdistettu konserniaktiiva on poistettu kyseisen omaisuusryhmän suunnitelman mukaisen poistoperiaatteen mukaisesti. Konsernilikearvot 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

Hankintamenomenetelmällä konsolidoitujen yhtiöiden omasta pääomasta ja tuloksesta erotetut vähemmistöosuudet on esitetty omina erinään konsernin taseessa ja tuloslaskelmassa.

## Verot

Tilikauden verot on laskettu verotettavan tulon perusteella. Hankintamenomenetelmällä konsolidoitujen yhtiöiden kertyneet poistoerot ja asuintalovaruukset 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

Vuoden 2003 vertailutietoja ei ole voitu oikaista vastaamaan uutta yhdistelytapaa, joten nämä tiedot eivät ole vertailukelpoisia. Asunto-osakeyhtiöillä ja keskinäisillä kiinteistöosakeyhtiöillä ei pääsääntöisesti kerry voittoa tai tappiota. Siltä osin kuin nämä yhtiöt ovat kerryttäneet konsernin omaa pääomaa 31.12.2003 mennessä, aiheuttaa siirtyminen uuteen yhdistelytapaan kertaluonteisia tuottoja ja kuluja, jotka laskentakäytännön muutoksesta johtuen esitetään konsernitilinpäätöksessä satunnaisina tuottoina ja kuluina yht. 2,0 M€. Konsolidoitavan muutos sisältää lisäksi vuoden 2004 aikana 9 tavallisen kiinteistöosakeyhtiön yhtiömuodon muutokset asunto-osakeyhtiöiksi.

Vähemmistöosakkaiden osuuksia asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden omista pääomista ei käsitellä konsernin vähemmistöosuuksina eikä konsernin velkoihin yhdistellä näiden osakkaiden vastuulla olevia velkaosuuksia.

Alla on esitetty Sato-konsernin 31.12.2003 pro forma -tilinpäätös, jossa asuntoyhtiöt ja keskinäiset kiinteistöyhtiöt on yhdistelty edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

Konsernituloslaskelma (M€)	2004	Pro forma 2003	Virallinen 2003
Liikevaihto	362	246	248
Liikevoitto	60	43	46
Rahoitustuotot ja -kulut	-26	-25	-28
Voitto ennen satunnaisia eriä	34	18	18
Satunnaiset erät	-2		
Välittömät verot	-9	-7	-7
Vähemmistön osuus tuloksesta	-1	0	1
Tilikauden voitto	22	11	11

Konsernitase (M€)	2004	Pro forma 2003	Virallinen 2003
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset	903	852	878
Vaihto- ja rahoitusomaisuus	203	199	196
<b>Vastaavaa yhteensä</b>	<b>1 106</b>	<b>1 051</b>	<b>1 074</b>
Oma pääoma	152	137	138
Vähemmistöosuus	1	2	25
Konsernireservi	0	0	1
Pakolliset varaukset	6	2	2
Pitkäaikainen vieras pääoma	817	778	779
Lyhytaikainen vieras pääoma	130	132	129
<b>Vastattavaa yhteensä</b>	<b>1 106</b>	<b>1 051</b>	<b>1 074</b>

# Liitetiedot

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö		
	Milj. €	2004	2003	2004	2003
<b>1 Liikevaihto</b>					
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	<b>150,0</b>	144,4	<b>3,1</b>	2,7	
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	<b>1,6</b>	3,8	<b>0,2</b>	3,1	
Osakemyynti	<b>174,2</b>	79,4	<b>1,4</b>	2,9	
Rakennuttamispalkkio	<b>22,5</b>	17,7			
Konsultointipalkkio		0,0			
Muut rakennuttamistuotot	<b>12,2</b>	1,0		0,0	
Muut tuotot	<b>1,1</b>	1,3	<b>0,4</b>	1,0	
	<b>361,6</b>	<b>247,5</b>	<b>5,1</b>	<b>9,8</b>	
<b>2 Liiketoiminnan muut tuotot</b>					
Liiketoiminnan muut tuotot	<b>0,9</b>	1,2	<b>0,1</b>	0,2	
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	<b>13,1</b>	3,7	<b>0,2</b>	0,0	
	<b>14,1</b>	<b>5,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	
<b>3 Materiaalit ja palvelut</b>					
Ostot tilikauden aikana (= hankinnat)	195,8	117,4	1,3	4,7	
Varastojen muutos	-0,4	-26,9	2,1	0,1	
	<b>195,4</b>	<b>90,5</b>	<b>3,4</b>	<b>4,8</b>	
<b>4 Henkilöstökulut</b>					
Palkat	<b>9,6</b>	12,5	<b>2,4</b>	3,7	
Eläkekulut	<b>2,0</b>	2,6	<b>0,5</b>	0,8	
Muut henkilösivukulut	<b>0,7</b>	1,0	<b>0,2</b>	0,3	
	<b>12,3</b>	<b>16,1</b>	<b>3,1</b>	<b>4,8</b>	
<b>5 Johdon palkat ja palkkiot</b>					
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	<b>0,7</b>	0,8	<b>0,4</b>	0,4	
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.					
<b>6 Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin</b>					
Henkilöitä	<b>228</b>	339	<b>51</b>	92	
<b>7 Poistot</b>					
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	<b>15,3</b>	16,0	<b>0,5</b>	0,8	
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	<b>6,4</b>	2,8	<b>0,1</b>	0,3	
	<b>21,7</b>	<b>18,9</b>	<b>0,6</b>	<b>1,1</b>	
<b>8 Liiketoiminnan muut kulut</b>					
Vuokrat	<b>26,4</b>	18,5	<b>2,3</b>	2,9	
Kiinteistöjen hoitokulut	<b>49,0</b>	54,9	<b>0,1</b>	0,1	
Muut kiinteät kulut	<b>6,9</b>	6,8	<b>2,6</b>	3,1	
Hallintokuluveloitukset			<b>-5,6</b>	-4,8	
Liiketoiminnan muut kulut	<b>3,7</b>	0,6	<b>0,6</b>	0,4	
	<b>86,0</b>	<b>80,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>1,6</b>	

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
Milj. €				
<b>9 Rahoitustuotot ja -kulut</b>				
<b>Osinkotuotot</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			3,6	8,9
Muilta	0,1	0,1	0,0	0,0
<b>Osinkotuotot yhteensä</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>3,6</b>	<b>9,0</b>
<b>Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista</b>				
Saman konsernin yrityksiltä			3,9	4,4
Muilta	1,0	0,8	0,3	0,2
	<b>1,0</b>	<b>0,8</b>	<b>4,2</b>	<b>4,6</b>
<b>Korkokulut ja muut rahoituskulut</b>				
Saman konsernin yrityksille			0,6	1,1
Korkosuojauskustannusten veloitus konserniyhtiöiltä			-2,6	-1,6
Muille	27,1	29,2	4,5	4,2
	<b>27,1</b>	<b>29,2</b>	<b>2,5</b>	<b>3,7</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>	<b>-26,0</b>	<b>-28,3</b>	<b>5,4</b>	<b>9,9</b>
<b>10 Satunnaiset erät</b>				
<b>Satunnaiset tuotot</b>				
Konserniavustus			5,7	7,7
Fuusiovoitto			1,6	11,2
			<b>7,3</b>	<b>18,9</b>
<b>Satunnaiset kulut</b>				
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	2,0			
	<b>2,0</b>			
<b>11 Välittömät verot</b>				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	4,9	6,3	2,7	4,6
Laskennallisen verovelan muutos	4,5	1,7	0,0	
Laskennallisen verosaamisen muutos	-0,2	-0,5		
	<b>9,2</b>	<b>7,5</b>	<b>2,7</b>	<b>4,6</b>

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2004	2003	2004
<b>12 Aineettomat hyödykkeet</b>				
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintameno 1.1.	<b>0,8</b>	0,8		
Lisäykset		0,0		
Vähennykset		-0,0		
Hankintameno 31.12.	<b>0,8</b>	0,8		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	<b>0,7</b>	0,7		
Tilikauden poisto	<b>0,0</b>	0,0		
Kertyneet poistot 31.12.	<b>0,7</b>	0,7		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	<b>-0,0</b>			
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>0,0</b>	0,1		
<b>Konsernin liikearvo</b>				
Hankintameno 1.1.	<b>1,3</b>	1,3		
Lisäykset	<b>0,2</b>			
Vähennykset		-0,0		
Hankintameno 31.12.	<b>1,5</b>	1,3		
Kertyneet poistot 1.1.	<b>1,2</b>	1,2		
Tilikauden poisto	<b>0,0</b>	0,0		
Kertyneet poistot 31.12.	<b>1,3</b>	1,2		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	<b>0,0</b>			
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>0,2</b>	0,0		
<b>Muut pitkävaikutteiset menot</b>				
Hankintameno 1.1.	<b>3,9</b>	3,8	<b>2,0</b>	1,9
Lisäykset	<b>0,4</b>	0,9	<b>0,4</b>	0,2
Vähennykset	0,0	-0,8	<b>-0,0</b>	
Siirrot erien välillä		-0,1		
Hankintameno 31.12.	<b>4,2</b>	3,9	<b>2,4</b>	2,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	<b>3,1</b>	2,1	<b>1,8</b>	1,1
Tilikauden poisto	<b>0,4</b>	1,0	<b>0,2</b>	0,7
Kertyneet poistot 31.12.	<b>3,4</b>	3,1	<b>2,0</b>	1,8
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	<b>-0,1</b>			
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>0,7</b>	0,8	<b>0,4</b>	0,2
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>0,9</b>	<b>0,9</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2</b>

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2004	2003	2004
<b>13 Aineelliset hyödykkeet</b>				
<b>Maa- ja vesialueet</b>				
Hankintameno 1.1.	112,2	101,9	0,0	0,0
Lisäykset	14,2	8,7		
Vähennykset	-0,4	-0,0	-0,0	
Siirrot erien välillä		1,7		
Hankintameno 31.12.	126,0	112,2	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,9	0,9		
Arvonkorotukset	0,0	0,0		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	-66,1			
Kirjanpitoarvo 31.12.	59,2	111,4	0,0	0,0
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Hankintameno 1.1.	755,8	737,5	0,0	0,0
Lisäykset	22,7	26,2		
Vähennykset	-6,3	-4,7		
Siirrot erien välillä	0,0	-3,2		
Hankintameno 31.12.	772,2	755,8	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	70,9	55,4	0,0	0,0
Tilikauden poisto	10,0	14,0		0,0
Arvonalennukset	2,5	1,5	0,0	
Kertyneet poistot 31.12.	83,5	70,9	0,0	0,0
Arvonkorotukset	1,3	1,3		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	-227,5			
Kirjanpitoarvo 31.12.	462,5	686,1	0,0	0,0
<b>Liittymismaksut</b>				
Hankintameno 1.1.	11,0	10,9	0,0	0,0
Lisäykset	0,7	0,2	0,0	
Vähennykset	-0,6	-0,1		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	-3,3			
Hankintameno 31.12.	7,7	11,0	0,0	0,0
<b>Koneet ja kalusto</b>				
Hankintameno 1.1.	25,3	31,4	3,1	2,8
Lisäykset	0,3	1,1	0,2	0,4
Vähennykset	-0,2	-7,2	-0,0	-0,1
Hankintameno 31.12.	25,4	25,3	3,3	3,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	13,2	12,3	1,8	1,5
Tilikauden poisto	1,3	0,9	0,3	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	14,5	13,2	2,1	1,8
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	-1,9			
Kirjanpitoarvo 31.12.	9,0	12,1	1,2	1,3



Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
Milj. €				
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>				
Hankintameno 1.1.	0,6	0,5	0,4	0,3
Lisäykset	0,2	0,1		0,0
Vähennykset	-0,0			
Siirrot erien välillä		0,1		
Hankintameno 31.12.	0,8	0,6	0,4	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,6	0,4	0,3	0,3
Tilikauden poisto	0,1	0,1	0,0	0,1
Kertyneet poistot 31.12.	0,7	0,6	0,4	0,3
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	0,1			
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,1	0,0	0,0
<b>Ennakkomaksut</b>				
Hankintameno 1.1.	3,8	8,0		
Lisäykset	0,5	3,0		
Vähennykset	-1,5	-7,2		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	-0,9			
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,9	3,8		
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>540,4</b>	<b>824,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>
<b>Yhteenveto arvonorotuksista</b>				
<b>Maa- ja vesialueet</b>				
Arvo 1.1.	0,0	0,0		
Arvo 31.12.	0,0	0,0		
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>				
Arvo 1.1.	1,3	1,8		
Arvonorotusten purku 1.1.-31.12.		-0,5		
Arvo 31.12.	1,3	1,3		

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2004	2003	2004
<b>14 Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1.			<b>65,6</b>	72,3
Lisäykset			<b>1,5</b>	1,0
Vähennykset			<b>-0,9</b>	-7,7
Siirrot erien välillä			<b>-4,9</b>	0,0
Hankintameno 31.12.			<b>61,3</b>	65,6
Kirjanpitoarvo 31.12.			<b>61,3</b>	65,6
<b>15 Osuudet omistusyhteisyrityksissä</b>				
Hankintameno 1.1.	<b>0,4</b>	0,4		
Lisäykset	<b>0,3</b>	0,0		
Vähennykset		-0,1		
Siirrot erien välillä	<b>-0,4</b>			
Hankintameno 31.12.	<b>0,3</b>	0,4		
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	<b>0,1</b>	0,1		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.		0,1		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus	<b>0,2</b>			
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>0,4</b>	0,3		
<b>16 Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Hankintameno 1.1.	<b>53,2</b>	50,9	<b>0,7</b>	0,3
Lisäykset	<b>7,1</b>	3,7	<b>0,0</b>	0,5
Vähennykset	<b>-7,6</b>	-1,4	<b>-0,0</b>	-0,1
Siirrot erien välillä	<b>-45,2</b>			-0,0
Hankintameno 31.12.	<b>7,5</b>	53,2	<b>0,7</b>	0,7
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	<b>0,9</b>	0,2		
Arvonalennukset	<b>0,5</b>	0,7	<b>0,0</b>	
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	<b>1,4</b>	0,9	<b>0,0</b>	
Kirjanpitoarvo 31.12.	<b>6,1</b>	52,3	<b>0,7</b>	0,7
<b>17 Sijoitukset/asoyt ja kkoyt</b>	<b>355,4</b>		<b>4,1</b>	
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>361,9</b>	<b>52,6</b>	<b>66,1</b>	<b>66,3</b>

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2004	2003	2004	2003
Milj. €				
<b>18 Vaihto-omaisuus</b>				
Rakenteilla olevat asunnot	34,6	32,8		
Valmiit asunnot ja liiketilat	27,1	33,7	1,2	2,8
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	11,6	18,1	2,8	2,9
Muu vaihto-omaisuus	10,0	1,3	2,2	2,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	83,3	85,9	6,2	8,3
<b>19 Pitkäaikaiset saamiset</b>				
Lainasaamiset	4,3	3,1	2,4	1,8
Lainasaamiset, konserni			51,8	81,5
Laskennalliset verosaamiset	7,7	7,5	0,1	0,2
Muut saamiset	0,0	0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	12,1	10,6	54,4	83,5
<b>20 Laskennalliset verosaamiset</b>				
Yhtiöiden jaksotuseroista johtuvat	4,2	3,1		
Konsernin sisäisistä katteista johtuvat	3,5	4,4		
	7,7	7,5		
<b>21 Lyhytaikaiset saamiset</b>				
<b>Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä</b>				
Myyntisaamiset			1,9	1,8
Lainasaamiset			25,7	17,2
Muut saamiset				0,0
Siirtosaamiset			0,4	0,8
			28,0	19,9
<b>Saamiset muilta</b>				
Myyntisaamiset	61,5	56,2	1,1	1,1
Lainasaamiset	0,8	0,2	0,3	0,0
Muut saamiset	2,2	7,9	1,1	3,3
Siirtosaamiset	6,6	3,9	0,6	1,5
	71,1	68,2	3,1	5,9
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>	<b>71,1</b>	<b>68,2</b>	<b>31,1</b>	<b>25,8</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>83,2</b>	<b>78,8</b>	<b>85,5</b>	<b>109,3</b>

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö		
	Milj. €	2004	2003	2004	2003
<b>22 Oma pääoma</b>					
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4	4,4	4,4	
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>	<b>4,4</b>	
Arvonkorotusrahasto 1.1.	0,2	0,2			
<b>Arvonkorotusrahasto 31.12.</b>	<b>0,2</b>	<b>0,2</b>			
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7	43,7	43,7	
<b>Vararahasto 31.12.</b>	<b>43,7</b>	<b>43,7</b>	<b>43,7</b>	<b>43,7</b>	
Muut rahastot 1.1.	0,4	0,4	1,1	1,1	
<b>Muut rahastot 31.12.</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>	
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	89,0	85,9	24,1	10,5	
Osingonjako	-8,2	-8,2	-8,2	-8,2	
<b>Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.</b>	<b>80,8</b>	<b>77,6</b>	<b>15,8</b>	<b>2,2</b>	
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>22,4</b>	11,4	<b>8,4</b>	21,8	
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>151,9</b>	<b>137,7</b>	<b>73,4</b>	<b>73,3</b>	
<b>23 Laskelma voitonjakokelpoisista varoista</b>					
Muut rahastot	0,4	0,4	1,1	1,1	
Voitto edellisiltä tilikausilta	80,8	77,6	15,8	2,2	
Tilikauden voitto	22,4	11,4	8,4	21,8	
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoitettujen säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat	-90,3	-79,8			
<b>Voitonjakokelpoiset varat 31.12.</b>	<b>13,4</b>	<b>9,7</b>	<b>25,3</b>	<b>25,2</b>	
<b>24 Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti</b>					
	<b>2004</b>	<b>2003</b>			
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			
Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo		0,0			
Konsernin hallussa olevien emoyhtiön osakkeiden yhteenlaskettu kirjanpitoarvo		0,0			
<b>25 Pakolliset varaukset</b>					
Reklamaatiokuluvaraus	3,2	1,1	0,9	0,7	
Muut pakolliset varaukset	2,8	0,6	0,4	0,4	
	<b>6,0</b>	1,7	<b>1,3</b>	1,0	

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2004	2003	2004
<b>26 Pitkäaikainen vieras pääoma</b>				
<b>Muut pitkäaikaiset velat</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	<b>706,2</b>	713,5	<b>60,6</b>	63,5
Lainat rahoituslaitoksilta (asoy:t ja kesk.koy:t)	<b>53,7</b>			
Eläkelainat	<b>0,9</b>	1,2	<b>0,9</b>	1,0
Lainat, konserni			<b>0,8</b>	3,5
Saadut ennakot	<b>16,6</b>	27,7		
Laskennallinen verovelka	<b>39,2</b>	36,4		
Muut velat	<b>0,0</b>	0,2		
	<b>816,6</b>	779,0	<b>62,3</b>	68,0
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma 31.12.</b>	<b>816,6</b>	<b>779,0</b>	<b>62,3</b>	<b>68,0</b>
<b>Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	<b>552,6</b>	510,5		
Eläkelainat	<b>0,5</b>	0,6	<b>0,4</b>	0,5
	<b>553,1</b>	511,1	<b>0,4</b>	0,5
<b>27 Lyhytaikainen vieras pääoma</b>				
<b>Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille</b>				
Lainat			<b>19,3</b>	30,9
Ostovelat			<b>0,4</b>	1,2
Siirtovelat			<b>0,0</b>	0,1
			<b>19,7</b>	32,2
<b>Velat muille</b>				
Lainat rahoituslaitoksilta	<b>29,6</b>	25,6	<b>2,7</b>	8,2
Eläkelainat	<b>0,2</b>	0,2	<b>0,2</b>	0,2
Saadut ennakot	<b>14,8</b>	15,4	<b>0,1</b>	0,1
Ostovelat	<b>66,4</b>	62,6	<b>2,7</b>	2,3
Muut velat	<b>1,8</b>	3,8	<b>0,1</b>	0,2
Siirtovelat	<b>16,8</b>	22,0	<b>1,3</b>	3,9
	<b>129,6</b>	129,4	<b>7,0</b>	14,9
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma 31.12.</b>	<b>129,6</b>	<b>129,4</b>	<b>26,7</b>	<b>47,1</b>

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2004	2003	2004
<b>28 Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut</b>				
<b>Omasta velasta</b>				
Pantatut osakkeet	263,1	208,1	1,0	2,0
Yrityskiinnitykset	6,2	2,6		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	655,9	731,2	1,5	1,6
	925,2	942,0	2,6	3,7
<b>Konserniyhtiön velasta</b>				
Pantit			2,3	2,3
Takaukset			116,4	168,9
			118,6	171,2
<b>Muiden puolesta</b>				
Takaukset	41,9	43,0	39,8	43,0
<b>Muut omat vastuut</b>				
Takaisinostovastuut	20,2	30,1		
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,2	0,2	0,1	0,1
Myöhemminä tilikausina maksettavat	0,5	0,5	0,2	0,3
Muut omat vastuut		1,0		
	20,9	31,7	0,3	0,4
<b>Yhteensä</b>				
Pantit	263,1	208,1	3,3	4,3
Yrityskiinnitykset	6,2	2,6		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	655,9	731,2	1,5	1,6
Takaukset	41,9	43,0	156,2	211,9
Muut vastuut	20,9	31,7	0,3	0,4
<b>Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä</b>	<b>987,9</b>	<b>1 016,6</b>	<b>161,3</b>	<b>218,2</b>

#### Vastuut osaomistusasunnoista

Sato-Kotiportaati Oy:n, Satoportaati Oy:n, Vatrotalot Oy:n sekä Sato-Nyt Oy:n osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 151,1 M€ (254,3 M€ 31.12.2003).

Lainojen vakuutena on kiinteistökiinnityksiä yhteensä 216,0 M€ (323,1 M€ 31.12.2003), jotka eivät sisälly vastuuerittelyn kiinnitysten yhteenlaskettuun summaan. Lunastusvastuu osaomistajien omistuosuuden osalta oli 20,2 M€ (30,1 M€ 31.12.2003), josta ennakkomaksuvelkana on taseessa käsitelty 19,5 M€ (27,7 M€ 31.12.2003).

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
<b>Sato-Yhtymä Oyj:n omistamat tytäryhtiöt</b>		
As Oy Espoon Heinjoenpolku	100,0	100,0
As Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	8,0
As Oy Lappeenrannan Metsäsaimaankatu 9	100,0	100,0
As Oy Louhenketo	100,0	100,0
K Oy Espoon Solberga	100,0	49,9
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	78,4
Outakessa Oy	100,0	100,0
Oy Uudenmaanlinna	100,0	10,0
Sato Nyt Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0
Vatro Oy	100,0	100,0
Vatrolot Oy	100,0	100,0
<b>Tytärtyhtiöiden omistamat yhtiöt</b>		
<b>Sato Nyt Oy</b>		
As Oy Agricolankuja 8	80,6	80,6
As Oy Espoon Punatulkuntie 3	100,0	100,0
As Oy Espoon Punatulkuntie 5	100,0	100,0
As Oy Espoon Pyhäjärventie 1	100,0	100,0
As Oy Espoon Ruusulinna	100,0	100,0
As Oy Espoon Vanharaide	90,1	90,1
As Oy Espoon Zanseninkuja 6	100,0	100,0
As Oy Eura III	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 1	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 2-4	100,0	100,0
As Oy Helsingin Ansaritie 3	100,0	100,0
As Oy Helsingin Apollonkatu 19	46,8	46,8
As Oy Helsingin Castreninkatu 3	100,0	100,0
As Oy Helsingin Eliel Saarisen tie 10	21,0	21,0
As Oy Helsingin Kaivonkatsojantie 2	25,8	25,8
As Oy Helsingin Kangaspellontie 1-5	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kangaspellontie 4	60,3	60,3
As Oy Helsingin Kangaspellontie 8	42,1	42,1
As Oy Helsingin Klaavuntie 8-10	80,0	80,0
As Oy Helsingin Korppaanmäki	65,8	65,8
As Oy Helsingin Korppaanmäki 8	75,5	75,5
As Oy Helsingin Kristianinkatu 11-13	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kultareuna 1	59,8	59,8
As Oy Helsingin Mechelininkatu 12-14	100,0	100,0
As Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0
As Oy Helsingin Perustie 16	89,4	89,4
As Oy Helsingin Puuskarinne 1	98,2	98,2
As Oy Helsingin Ruusutarhantie 7	59,0	59,0
As Oy Helsingin Solnantie 22	98,0	98,0
As Oy Helsingin Stenbäckinkatu 5	60,0	60,0
As Oy Helsingin Ståhlbergintie 4	93,5	93,5
As Oy Helsingin Tuurakuja 4	35,7	35,7
As Oy Helsingin Vanha viertotie 16	76,7	76,7
As Oy Helsingin Vanha viertotie 18	74,8	74,8
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
As Oy Hgin Hildankulma	80,1	80,1
As Oy Jyväskylän Ailakinraitti	100,0	100,0
As Oy Kasarminkatu 14 - Bostads Ab Kasärngatan 14	26,5	26,5
As Oy Kasarminkatu 10	41,6	41,6
As Oy Kauniaisten Ersintie 9-11	49,0	49,0
As Oy Kuopion Pyöröntähti	100,0	100,0

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
As Oy Kuopion Venemiehenkatu	99,8	99,8
As Oy Lipparanta	100,0	100,0
As Oy Messilä	88,6	88,6
As Oy Myllysalama	87,4	87,4
As Oy Myyrinhaukka	100,0	100,0
As Oy Oulun Aleksinranta	100,0	100,0
As Oy Oulun Kalevalantie	100,0	100,0
As Oy Oulun Laanila I	98,5	98,5
As Oy Oulun Laanila IV	100,0	100,0
As Oy Salpakolmio	31,3	31,3
As Oy Sodankylän Metsämaa	100,0	100,0
As Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 15	95,0	95,0
As Oy Tampereen Rotkonraitti 6	88,6	88,6
As Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0
As Oy Tarkk'ampujankatu 14	66,8	66,8
As Oy Terhokuja 3	100,0	100,0
As Oy Vantaan Aapramintie 4	100,0	100,0
As Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0
As Oy Vantaan Pronssikuja 1	100,0	100,0
As Oy Vuorastila	99,0	99,0
K Oy Espoon Joupinpolku	100,0	100,0
K Oy Helsingin Lauttasaarentie 19	58,3	58,3
K Oy Kaarentuomi	100,0	100,0
K Oy Kangaspellontie 6	100,0	100,0
K Oy Mannerheimintie 170	32,1	16,3
Länsi-Hämeen Sato Oy	100,0	100,0
Sato-Kotiportaat Oy	100,0	100,0
<b>Sato-Kotiportaat Oy</b>		
Sato-Ova Oy	100,0	100,0
<b>Sato-Ova Oy</b>		
As Oy Riihimäen Kolehmaisentori	88,7	88,7
As Oy Riihimäen Varjolehto	39,4	39,4
As Oy Risuharankuja 1	100,0	100,0
As Oy Rovaniemen mlk:n Niittykuja	99,0	99,0
<b>Sato Vuokrakodit Oy</b>		
As Oy Helsingin Fenniläntalo	80,2	80,2
As Oy Kuopion Lakeissuontie 5	96,7	96,7
<b>Suomen Satokodit Oy</b>		
As Oy Vantaan Kortteeri	27,3	27,3
K Oy Karpalopolku	93,0	93,0
<b>Vatro Oy</b>		
As Oy Byraden	100,0	100,0
As Oy Espoon Sepetlahdentie 6	100,0	100,0
As Oy Helsingin Hämeenpengeri	100,0	100,0
As Oy Helsingin Pasilantornit	25,0	25,0
As Oy Hollolan Harjukoivu	100,0	100,0
As Oy Hollolan Hiihto-Salpa	100,0	100,0
As Oy Lapponia	100,0	100,0
As Oy Lohjan Koulukuja 14	100,0	100,0
As Oy Lohjan Riihenkiuas	100,0	100,0
As Oy Oulun Utelias-Salpa	100,0	100,0
As Oy Pietarsaaren Sätkä	100,0	100,0
As Oy Porin Ojantie 25-27	41,7	41,7
As Oy T:reen Hervannan Puistokallio	100,0	100,0
As Oy Tornion Kuparimarkka	100,0	100,0
As Oy Turun Veistämöntori	100,0	100,0
As Oy Uudenkaupungin Saab-Haka	100,0	100,0
As Oy Uudenkaupungin Saab-Sato	100,0	100,0
As Oy Uudenkaupungin Santtionrivi	100,0	100,0
F Ab Bodbacken K Oy	60,0	60,0
K Oy Espoon Solberga	100,0	51,0



Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
K Oy Jyskävaara	63,5	63,5
K Oy Kaasilankulma	90,7	90,7
K Oy Kaksi Tornia	100,0	100,0
K Oy Kivisato	93,3	93,3
K Oy Koulukuja 4-10	53,9	53,9
K Oy Lukkokoti	77,8	77,8
K Oy Nummenpuisto	100,0	100,0
K Oy Ojamonkuusi	54,6	54,6
K Oy Osuniemi	100,0	100,0
K Oy Pajamäentie 6	100,0	100,0
K Oy Puijonsato	98,0	98,0
K Oy Pupukarsikko	100,0	100,0
K Oy Riikuntie	80,0	80,0
K Oy Sahaajankulma	94,2	94,2
K Oy Tikkurilan Satotalo	100,0	100,0
K Oy Vemmelkarsikko	100,0	100,0
Loilanpuisto Oy	59,9	59,9
Oy Uudenmaanlinna	100,0	90,0
Pateniemenhaka Oy	69,7	69,7
Satopos 105 Oy	100,0	100,0
Satopos 107V Oy	100,0	100,0
As Oy Vantaan Martinpääsky	100,0	100,0
Vatroasunnot Oy	100,0	100,0
<b>Vatroasunnot Oy</b>		
As Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	92,1
As Oy Kuopion Pyörönkeskus	34,7	34,7
As Oy Kuusikkoahde	49,1	49,1
As Oy Liljanpolku	100,0	100,0
As Oy Mertakuja	26,3	7,4
As Oy Metsolanharju	22,3	22,3
As Oy Pohjankartano	22,8	22,8
As Oy Pyörön bulevardi	51,1	35,3
As Oy Satosaila	21,3	21,3
As Oy Satulapuisto	22,3	22,3
As Oy Tikkamatti	67,4	67,4
As Oy Ulpukkaniemi	25,4	25,4
As Oy Vaajasoppi	100,0	100,0
As Oy Vartio-Sato	100,0	100,0
As Oy Viitasaaren Oravanpesä	49,1	49,1
K Oy Mannerheimintie 170	32,1	15,8
<b>Vatrotalot Oy</b>		
As Oy Ahmonpesä	73,6	73,6
As Oy Elimäen Joutsenpiha	51,7	51,7
As Oy Forssan Ystävyydenaukio	73,8	73,8
As Oy Hallunkallio	100,0	100,0
As Oy Harjulansato	36,6	36,6
As Oy Harjulehmus	41,0	41,0
As Oy Helsingin Laivalahdenportti 5	75,5	75,5
As Oy Helsingin Toini Muonan katu 8	98,7	98,7
As Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	47,7	47,7
As Oy Ikaalisten Päiväniitty	23,2	23,2
As Oy Ivalon Kotipiha	32,1	32,1
As Oy Joensuun Elosato	39,6	39,6
As Oy Jukolanniitty	52,6	52,6
As Oy Jukolantanner	52,3	52,3
As Oy Kajaanin Välimaanrinne	47,4	47,4
As Oy Kankaanpään Peuranpolku	55,2	55,2
As Oy Karhukorkalo	43,9	43,9
As Oy Kavilanniitty	21,3	21,3
As Oy Kemin Välipuisto	38,5	38,5
As Oy Kirkkonummen Rihipolku	100,0	100,0
As Oy Kivilahdensato	29,0	29,0

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
As Oy Koosakallio	100,0	100,0
As Oy Kuhmon Oravapolku 5	37,1	37,1
As Oy Kuopion Tikassato	79,1	79,1
As Oy Kuopion Vuorikatu 23	59,8	59,8
As Oy Kuusaanpuisto	100,0	100,0
As Oy Kuusaaikonrivi 7	70,5	70,5
As Oy Kylänpäänkaari	50,0	50,0
As Oy Kylänpäänpelto	48,3	48,3
As Oy Laakavuorentie 4	39,1	39,1
As Oy Lahden Roopenkuja	57,7	57,7
As Oy Lappalaisentie	47,1	47,1
As Oy Laukaan Raunilansato	45,6	45,6
As Oy Linkinkoppi	44,2	44,2
As Oy Meriramsi	25,6	25,6
As Oy Meri-Rastilan tie 5	23,5	23,5
As Oy Mertakuja	26,3	18,9
As Oy Messukallio	29,2	29,2
As Oy Mikkelin Tuttusato	55,4	55,4
As Oy Muuramen Rajalansato	20,7	20,7
As Oy Männikkösato	51,8	51,8
As Oy Naantalin Kastovuorenrinne	42,3	42,3
As Oy Nastolan Moreeniraitti	27,2	27,2
As Oy Nuolikadunpuisto	100,0	100,0
As Oy Nurmijärven Kylänpäänniitty	47,2	47,2
As Oy Nurmon Karhunpolku	64,2	64,2
As Oy Otavansato	33,3	33,3
As Oy Paleninsato	100,0	100,0
As Oy Papinrinteensato	36,7	36,7
As Oy Pohjanpoika	24,5	24,5
As Oy Porin Rekipelto	29,4	29,4
As Oy Poskilammenpuisto	78,9	78,9
As Oy Puolukkavarikko	33,9	33,9
As Oy Pupumäki	8,5	8,5
As Oy Rakentajankuja 4	100,0	100,0
As Oy Rivihkola	49,9	49,9
As Oy Saarenkylän Saarenkartanot	33,3	33,3
As Oy Salon Valhojanrivi	21,2	21,2
As Oy Sato-Osva	100,0	100,0
As Oy Satosyppi	50,0	50,0
As Oy Satotaival	50,2	50,2
As Oy Sodankylän Hannuskoto	29,0	29,0
As Oy Sääkskulma	29,9	29,9
As Oy Torvelankatu	100,0	100,0
As Oy Turun Metallikatu	47,0	47,0
As Oy Turun Mietoistenkuja	22,5	22,5
As Oy Tölonkoivu	37,9	37,9
As Oy Tölonpaju	67,1	67,1
As Oy Vantaan Minkkikuja 1	74,9	74,9
As Oy Vantaan Ravurinmäki	48,1	48,1
As Oy Vantaan Ravurinpuisto	63,7	63,7
As Oy Virinsato	78,4	78,4
K Oy H:gin Muurahaisenpolku 6	64,4	64,4
K Oy Kukkaropohja	51,3	51,3
K Oy Salpalohi	33,3	33,3
Satoportaat Oy	100,0	100,0
<b>Satoportaat Oy</b>		
As Oy Espoon Puropuisto	95,0	95,0
As Oy Jyväskylän mlk:n Kirkkotie	90,0	90,0
As Oy Jyväskylän Vaneritori	90,7	90,7
As Oy Oulun Laamannintie 14 ja 17	91,5	91,5
As Oy Tampereen Kyläleni	91,4	91,4
As Oy Tampereen Rantatie 13	86,9	86,9

Viisivuotiskatsaus	2000	2001	2002	2003	2004*)
<b>Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut</b>					
Liikevaihto M€	218	215	254	248	<b>362</b>
Liikevoitto M€	47	56	55	46	<b>60</b>
prosentteina liikevaihdosta	21,7	26,0	21,5	18,7	<b>16,6</b>
Nettorahoituskulut M€	-34	-39	-36	-28	<b>-26</b>
prosentteina liikevaihdosta	-15,4	-18,2	-14,2	-11,4	<b>-7,2</b>
Tulos ennen satunnaisia eriä M€	14	17	19	18	<b>34</b>
prosentteina liikevaihdosta	6,3	7,8	7,4	7,2	<b>9,4</b>
Tulos ennen veroja M€	14	17	14	18	<b>32</b>
prosentteina liikevaihdosta	6,3	7,8	5,7	7,2	<b>8,9</b>
Taseen loppusumma M€	1 218	1 285	1 043	1 074	<b>1 106</b>
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	205	215	156	163	<b>153</b>
Vieras pääoma M€	1 013	1 069	887	910	<b>952</b>
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	4,9	5,3	6,6	6,6	<b>15,8</b>
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	4,7	5,1	5,4	5,2	<b>6,6</b>
Omavaraisuusaste-%	17,4	17,1	15,5	15,8	<b>14,3</b>
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	113	107	195	38	<b>134</b>
prosentteina liikevaihdosta	52,0	49,5	76,8	15,3	<b>37,1</b>
Henkilökunta keskimäärin	359	360	352	339	<b>228</b>

## Osakekohtaiset tunnusluvut

Tulos / osake euroa	4,38	4,80	5,47	5,20	<b>11,12</b>
Oma pääoma / osake euroa	84,43	89,45	61,24	62,69	<b>69,12</b>
Osinko / osake euroa **)	3,03	3,50	3,75	3,75	<b>5,50</b>
Osinko M€ **)	6,7	7,7	8,2	8,2	<b>12,1</b>
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	2 196 746	2 196 746	2 196 746	2 196 646	<b>2 197 846</b>

\*) Yhdistelytavan muutoksesta johtuen vuoden 2004 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuosien 2000–2003 lukuihin verrattuna.

\*\*) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2004.

## Tunnuslukujen laskentakaavat

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

# Esitys voitto- varojen käyttä- miseksi

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pää-  
oma 31.12.2004 oli 13.371.979,94 euroa,  
kun omasta pääomasta on vähennetty  
vapaaehtoisista varauksista ja poisto-  
eroista konsernin omaan pääomaan  
sisällytetty osuus sekä asuntolainsäädän-  
nössä tarkoitettujen säännellyn voiton-  
jaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten  
yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat.

Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma  
pääoma 31.12.2004 oli 25.331.490,79  
euroa. Yhtiön ulkona olevien ja osinkoon  
vuodelta 2004 oikeuttavien osakkeiden  
määrä 31.12.2004 oli 2.197.846 kappaletta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että  
osinkona jaetaan 5,50 euroa osakkeelta,  
eli yhteensä 12.088.153 euroa ja omaan  
pääomaan jätetään 13.243.337,79 euroa.

Helsingissä 21. päivänä helmikuuta 2005

Jouko Tuunainen	Heikki Hyppönen	Mauri Jaakonaho	Juhani Järvi
Raimo Lind	Martti Porkka	Pekka Pystynen	Jarmo Ryttilahti
Jukka Salminen	Erkka Valkila toimitusjohtaja		

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

Helsingissä 4. päivänä maaliskuuta 2005

KPMG OY AB

Markku Sohlman, KHT

# Tilintarkastus- kertomus

## **Sato-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistajille**

Olemme tarkastaneet Sato-Yhtymä Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2004. 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 kirjanpito-laissa 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 4. maaliskuuta 2005

KPMG OY AB  
Markku Sohlman  
KHT

# Hallinnointi- periaatteet

Sato-Yhtymä Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölakiin ja Sato-Yhtymä Oyj:n yhtiöjärjestykseen sekä suosituksen listayhtiöiden hallinnointi- ja ohjausjärjestelmistä. 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 asian mukaisesta 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 toimisuhteidensa ehdoista.

Yhtiön hallitukseen kuuluu yhtiökokouksen valitsemat viidestä yhdeksään jäsentä. Vuonna 2004 hallitukseen on kuulunut yhdeksän jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi kestää vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättämiseen saakka. Vuonna 2004 hallitus kokoontui 11 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 85 % hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen jäseniä koskevat tiedot on esitetty sivulla 54.

## 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.

Toimitusjohtaja on insinööri Erkkä Valkila ja toimitusjohtajan sijainen toimialajohtaja, OTK, ekonomi Tuula Entelä.

## 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 päätöksiä.

Konsernin johtoryhmään kuuluvat Sato-Yhtymä Oyj:n toimitusjohtaja sekä konsernin liiketoiminta-alueista ja tukitoiminnoista vastaavat johtajat. Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Johtoryhmän jäsenten vastuualueet sekä henkilötiedot on esitetty sivulla 55.

## **Palkat ja palkkiot**

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 25.3.2004 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 22.000 euroa ja hallituksen jäsenille 12.000 euroa toimikaudelta. Kokouspalkkioina maksetaan hallituksen puheenjohtajalle 500 euroa kokoukselta ja jäsenelle 400 euroa kokoukselta. Hallituksen palkkiot vuonna 2004 olivat yhteensä 144.375 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilintarkastuspalkkiona maksettiin Sato-konsernissa tilikaudella 228.000 euroa. Tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista on tilintarkastusyhteisölle maksettu 91.000 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 palkat ja muut etuudet vuonna 2004 olivat 230.000 euroa.

Toimitusjohtajan eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin hän on oikeutettu eläkkeeseen, jonka määrä on 60 % 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.

Yhtiön johto on vuosittaisen palkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen, oman ja sijoitetun pääoman tuottoon ja omaan vastuualueeseen liittyvien keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Yhtiön johto on myös pitkäaikaisen kannustinjärjestelmän piirissä, joka perustuu tilikausien 2004 - 2006 kumulatiiviseen tulokseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

## **Valvonta ja riskienhallinta**

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 päättyessä. Tilintarkastajana on tilikaudella 1.1.-31.12.2004 toiminut KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut KTM Markku Sohlman, KHT.

Syksyllä 2004 valittiin Deloitte & Touche Oy suorittamaan konsernin sisäistä tarkastustointia.

## **Yhtiöjärjestys ja osakkeet**

Sato-Yhtymä Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 16.4.2004. 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

**Heikki Hyppönen**

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

**Mauri Jaakonaho**

s. 1946, talous- ja hallintojohtaja  
hallituksessa vuodesta 1997

**Juhani Järvi**

s. 1952, talous- ja rahoitusjohtaja  
hallituksessa vuodesta 2004

**Raimo Lind**

s. 1953, varatoimitusjohtaja,  
talous- ja rahoitusjohtaja,  
hallituksessa vuodesta 2001

**Jukka Salminen**

s. 1947, hallintojohtaja,  
kauppaneuvos  
hallituksessa vuodesta 1993

**Pekka Pystynen**

s. 1947, toimitusjohtaja  
hallituksessa vuodesta 2004

**Jarmo Ryttilähti**

s. 1944, ekonomi  
hallituksessa vuodesta 2003

**Martti Porkka**

s. 1951, johtaja  
hallituksessa vuodesta 1997



# Johtoryhmä



**Erkka Valkila**

s. 1953, insinööri  
toimitusjohtaja  
satolainen vuodesta 2003  
Saton osakeomistus: 1.400 kpl

**Tuula Entelä**

s. 1955, ekonomi,  
oikeustieteen kandidaatti  
toimialajohtaja, asuntosijoitus,  
toimitusjohtajan sijainen  
satolainen vuodesta 1981  
Saton osakeomistus: 300 kpl

**Pekka Komulainen**

s. 1958, diplomi-insinööri  
toimialajohtaja,  
asuntorakennuttaminen  
satolainen vuodesta 2004  
Saton osakeomistus: 300 kpl

**Monica Aro**

s. 1954, ekonomi,  
oikeustieteen kandidaatti, MBA  
markkinointi- ja viestintäjohtaja  
satolainen vuodesta 1990

**Kai Simberg**

s. 1960, kauppatieteiden maisteri  
talousjohtaja  
satolainen vuodesta 2004

**Katri Innanen**

s. 1960, varatuomari  
lakiasiaintohtaja  
satolainen vuodesta 1998

# Tietoja osakkeenomistajille

## Kutsu yhtiökokoukseen

Sato-Yhtymä Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 31.3.2005 klo 9.00 Sato-Yhtymä Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

## Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 21.3.2005 on merkittynä osakkeenomistajaksi Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään yhtiön osaksluetteloon.

Myös osakkeenomistajalla, jonka osakkeita ei ole siirretty arvo-osuusjärjestelmään, on oikeus osallistua yhtiökokoukseen edellyttäen, että osakkeenomistaja oli rekisteröity Sato-Yhtymä Oyj:n osaksluetteloon 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 torstaina 24.3.2005 klo 12.00 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 ilmoittautumisajan päättymistä. Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan yhtiölle ilmoittautumisajan loppuun mennessä.

## Osingonmaksu

Hallitus on päättänyt esittää varsinaiselle yhtiökokoukselle, että yhtiö jakaisi 31.12.2004 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 5,50 euroa osakkeelta. Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 5.4.2005 merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan tiistaina 12.4.2005.

## Taloudelliset julkaisut

Osavuositarkastusten julkaisupäivät:  
tammi-maaliskuulta 18.5.2005  
tammi-kesäkuulta 12.8.2005  
tammi-syyskuulta 27.10.2005  
Tilikauden vuosikertomus ja osavuositarkastukset julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön Internet-sivuilla osoitteessa [www.sato.fi](http://www.sato.fi). Lisätietoja saa osoitteesta [viestinta@sato.fi](mailto:viestinta@sato.fi).

## Osakkeiden jakauma 31.12.2004

Kesko Oyj	16,5 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,5 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varma	11,9 %
Nordea Pankki Suomi Oyj	9,6 %
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,7 %
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2 %
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva	5,9 %
Merita Oyj:n Eläkesäätiö	5,7 %
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	5,7 %
Wärtsilä Oyj Abp	4,5 %
Muut	8,8 %

Kertomusvuonna tapahtuneet merkittävimmät muutokset Sato-Yhtymä Oyj:n osakkeenomistuksessa:

- Metso Oyj myi Sato-osakkeensa (omistusosuus 10,9 %) Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselle
- Sampo Oyj myi Sato-osakkeensa (omistusosuus 9,4 prosenttia) Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampolle ja Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kalevalle
- Uponor Oyj (omistusosuus 10,4%) sekä Kone Oyj (omistusosuus 1,5 %) myivät Sato-osakkeensa Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varmalle

## 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 5510

### Tampere

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

### Turku

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

Julkaisujen tilaaminen:

Sato-Yhtymä Oyj  
Viestintä, Panuntie 4  
PL 401, 00601 Helsinki  
Puh. 0201 34 4054  
Faksi 0201 4454  
Sähköposti:  
viestinta@sato.fi



Sato-Yhtymä Oyj, Panuntie 4  
PL 401, 00601 Helsinki  
Puh. 0201 34 4000, Faksi 0201 34 4355  
[www.sato.fi](http://www.sato.fi)