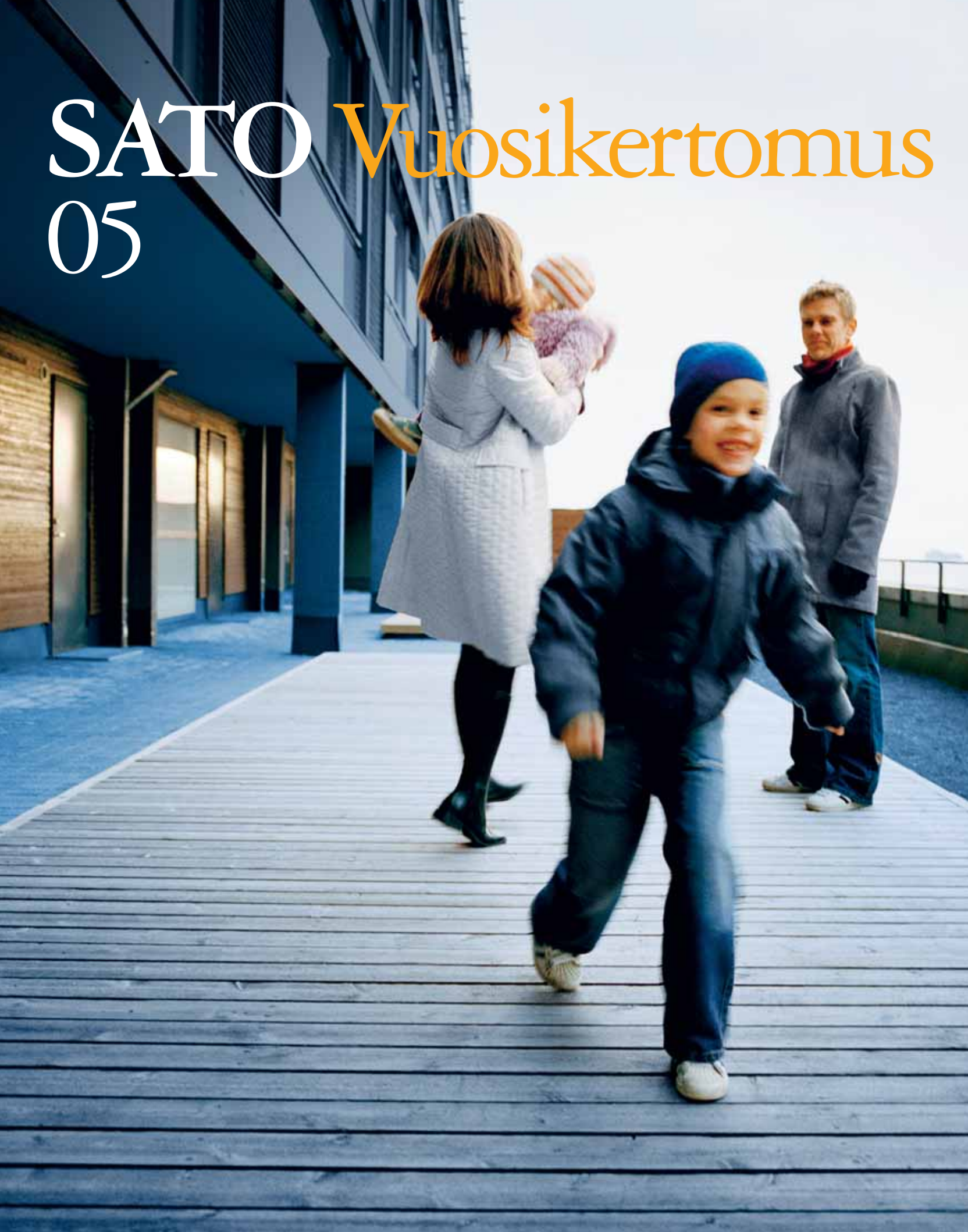


SATO Vuosikertomus 05



Sisällys

65 vuotta hyvän asumisen toteuttajana	4
Vuosi 2005	6
Tulevaisuus	8
Toimitusjohtajan katsaus	10
Toimintaympäristön kuvaus	12
Asuntosijoitus	18
Asuntorakennuttaminen	24
Vastuullista toimintaa	28
Hallituksen toimintakertomus 1.1.–31.12.2005	32
Tuloslaskelma	34
Tase	35
Rahoituslaskelma	36
Tilinpäätöksen 31.12.2005 laadintaperiaatteet	38
Liitetiedot	41
Sijoitukset	51
Tunnusluvut	55
Esitys voittovarojen käyttämiseksi	56
Tilintarkastuskertomus	57
Hyvä hallintotapa SATO-konsernissa	58
Hallitus	60
Johtoryhmä	61
Tietoja osakkeenomistajille	62

65 vuotta hyvän asumisen toteuttajana.

Alkutaipaleesta lähtien SATO:n toimintaperiaatteisiin on kuulunut asiakkaan tarpeiden huomioiminen, ammattimaisuus, korkeatasoisten asuntovaihtoehtojen kehittäminen sekä turvallinen ja taloudellisesti vastuukykyinen kumppanuus.





65 vuotta hyvän asumisen toteuttajana

SATO liittyy kiinteästi Suomen rakentamisen ja asumisen historiaan. Yhtiö on vuosien kuluessa kehittänyt toimintaansa vastaamaan maassa tapahtuneita sosiaalisia ja taloudellisia muutoksia. Yhtiön perusarvot ovat kuitenkin säilyneet jo 65 vuoden ajan.

Syntyhistoria

Yhtiö perustettiin talvisodan jälkeiseen Suomeen, jossa olosuhteet olivat vaikeat: sodan tuhot oli korjattava ja melkein puolelle miljoonalle siirtoväkeen kuuluvalla piti saada asunnot. Rakennusaineista oli pulaa ja puolustusrakentaminen sitoi parhaat käytettävissä olleet henkilöstövoimat ja suurelta osin myös muut resurssit. Joukko rakennusalan vaikuttajia piti yhtiön perustamiskokouksen 20. syyskuuta 1940. Perustajien vakaus oli, että vapaan kilpailun ja yksityisen yritteliäisyyden tehokkuus ja voimavarat oli keskitettävä suuren asunnottomien joukon auttamiseksi. Tehtävään tarvittiin valtion ja kuntien viranomaisten kannustusta ja tukea. Asuntoja alettiin tuottaa pääosin omistusasunnoiksi.

Kasvu suurimmaksi rakennuttajaksi

Tarmokkaan jälleenrakennustyön jälkeen SATO:n toiminnan jatkuvuus turvattiin edistämällä asuntojen rakentamista eri puolille Suomea ja laajentamalla omistuspohjaa. Asuntosäästämissyhteistyö aloitettiin eri pankkiryhmien kanssa ja suurilla maanhankinnoilla pohjustettiin aluerakentamista. Enimmillään SATO-yhtiöitä oli 28 ja niiden toiminta kattoi käytännössä kaikki Suomen kunnat. SATOsta tuli myös merkittävä liike- ja palvelurakennusten rakennuttaja.

SATO:n palvelulupauksen kehitys 1940–2010

1940–	1960–	1980–	1990–	2000–	2010
Me jälleen- rakennamme	Asunto- säästäntä	Merkki- tuotteena suomalainen koti	Asunto- tavaratalo	Hyvän asumisen toteuttaja	Visio: Koti kuten haluat

Toimialalajaajennus asuntosijoitustoimintaan

1990-luvun alussa lähes yksinomaan rakennuttamiseen perustunut liiketoiminta tuli käännekohtaansa. SATO laajensi liiketoimintaansa vuokra-asuntojen omistamiseen ja isännöintiin yrityskaupan avulla. Viimeisen viidentoista vuoden aikana SATO on kasvattanut itsestään merkittävän vuokra-asuntojen tarjoajan hankkimalla asuntoja suurilla asuntokaupoilla ja uudistuotannon avulla. Sen asema rakennuttajana on pysynyt vahvana ja se on tuottanut jo yhteensä noin 220 000 asuntoa, mikä vastaa kymmentä prosenttia koko Suomen asuntokannasta. SATO on kasvanut kannattavasti keskittymällä asuntoihin ja keskittämällä toimintaa maantieteellisesti suurimpiin kasvukeskuksiin.

Alkutaipaleesta lähtien yhtiön toimintaperiaatteisiin on kuulunut ammattimaisuus, asiakkaan tarpeiden huomioiminen, korkeatasoisten ja taloudellisten asuntovaihtoehtojen kehittäminen sekä turvallinen ja taloudellisesti vastuukykyinen kumppanuus. Nämä periaatteet ohjaavat SATO:n toimintaa edelleen.

SATO tänään

SATO on yksityinen asumisratkaisuja tarjoava yritys, jolla on kaksi liiketoiminta-aluetta: asuntosijoittaminen ja asuntorakennuttaminen. Suurimmat omistajat ovat suomalaisia työeläkeyhtiöitä, pankki- ja vakuutusyhtiöitä sekä kaupan alalla ja teollisuudessa toimivia yrityksiä.

Toiminta perustuu asiakkaiden asumistarpeiden ymmärtämiseen ja oikeiden asumisratkaisujen tarjoamiseen. Asuntosijoittaminen keskittyy kilpailukykyisen vuokra-asuntotarjonnan ylläpitämiseen ja kehittämiseen sekä vuokraustoimintaan. Asuntorakennuttaminen keskittyy omistusasuntojen tuottamiseen ja myyntiin. Yhtiön toiminta-alueena ovat suurimmat kasvukeskukset ja SATOlla on toimipisteet Helsingissä, Tampereella, Turussa, Oulussa ja Jyväskylässä. Henkilöstön määrä on noin 180.

SATO:n omistuksessa on noin 23 000 vuokra-asuntoa. Asuntokantaa kehitetään aktiivisesti vastaamaan muuttuviin asiakastarpeisiin ylläpito- ja korjaustoimin sekä investointi- ja realisointitoiminnalla. Viime vuosina investointien määrä on ollut noin 1 500 asuntoa ja realisointien noin 1 000 asuntoa vuodessa.

Uusia asuntoja rakennutetaan vuosittain noin 1 000, joista myytäviä omistusasuntoja on noin 700 ja loput ovat toimeksiantorakennuttamiskohteita.

SATO:n arvot

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

Vuosi 2005

- SATO:n 65. toimintavuosi
- yrityksen historian paras tulos, 43 M€
- toiminimi Sato-Yhtymä Oyj:stä SATO Oyj:ksi

Asuntosijoitus

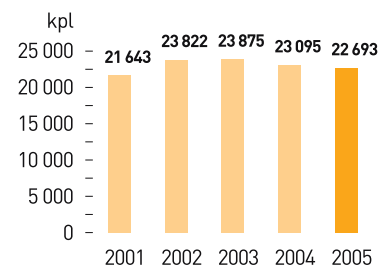
- asuntokanta vuoden lopussa 22 693 asuntoa
- investoinnit yhteensä 65 M€, 943 asuntoa
- realisoinnit 43 M€, 1 224 asuntoa
- isännöinnin kumppanuussopimukset 75 prosenttiin asuntokannasta

Asuntorakennuttaminen

- omistusasuntojen tuotanto 655 valmistunutta asuntoa
- vuoden lopussa rakenteilla 777 omistusasuntoa
- tonttivaranto vuoden lopussa noin 3 500 asunnolle
- Rakennusinsinööriliiton RIL-palkinto ensimmäiselle SATO PlusKoti-kohteelle

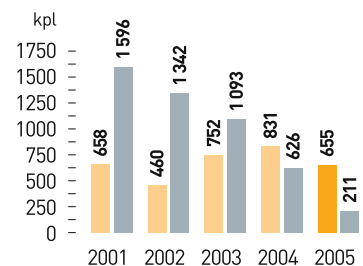
Asuntosijoitus

Asuntokannan kehitys 2001–2005



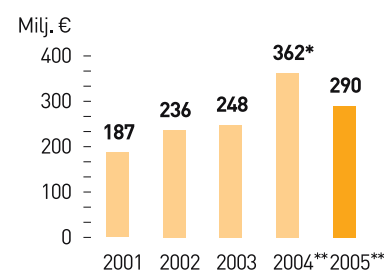
Asuntorakennuttaminen

Asuntotuotannon kehitys 2001–2005

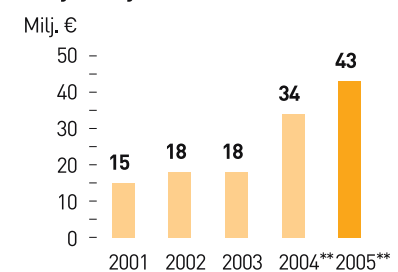


● Valmistuneet omistusasunnot
● Toimeksiantokohteet

Konsernin liikevaihto 2001–2005



Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja 2001–2005

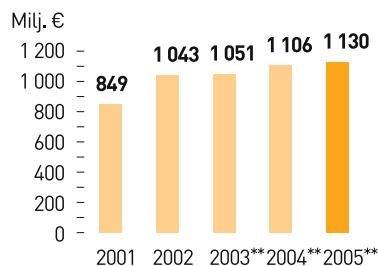


*) sisältää 10 vuoden osamistusasuntojen myyntiä 81 Milj. €

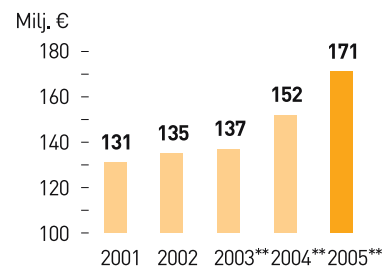
Taloudelliset tunnusluvut	2005	2004
Liikevaihto (M€)	290	362
Tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja (M€)	43	34
Taseen loppusumma (M€)	1 130	1 106
Oman pääoman tuotto-%	19,1	15,8
Sijoitetun pääoman tuotto-%	7,1	6,6
Omavaraisuusaste-%	15,6	14,3
Tulos/osake (euroa)	14,11	11,12
Oma pääoma/osake (euroa)	77,79	69,12
Osinko (M€)	15,4 ^{*)}	12,1
Operatiiviset avainluvut		
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-%	8,1	8,0
Vuokra-asuntojen vuokrausaste-%	96,7	96,5
Asuntomäärä (kpl)	22 693	23 095
Asuntojen uudistuotanto yhteensä (kpl)	866	1 327
-omistus- ja osaomistusasuntotuotanto (kpl)	655	831
Henkilöstö		
Henkilöstö keskim.	181	228
Henkilöstö 31.12.	178	215

*) hallituksen esitys yhtiökokoukselle

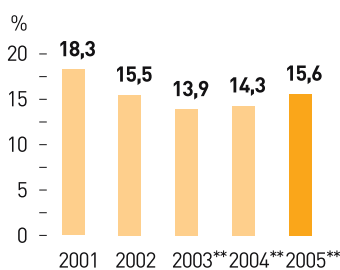
Konsernin tase 2001–2005



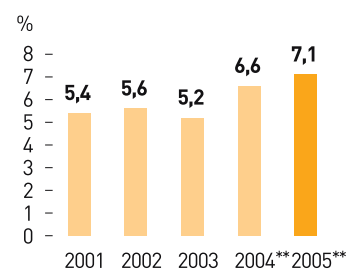
Oma pääoma 2001–2005



Omavaraisuusaste 2001–2005



Sijoitetun pääoman tuotto 2001–2005



**) uusi yhdistelytapa, yhdistelytavan muutos heikentää omavaraisuusastetta 1,8%

Tulevaisuus

Visio

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

Strategia

SATOn toimialat ovat asuntosijoittaminen ja -rakennuttaminen. Yrityksen menestyksen kannalta keskeistä on asuntomarkkinatuntemus ja muutosten ennakointi. Toiminnan kannattavuutta parannetaan keskittymällä ydintoimintoihin, kehittämällä operatiivista toimintaa sekä parantamalla asiakastyytyvyyttä. Tavoitteena on kasvu uusilla investoinneilla. Toimintaa suunnataan maantieteellisesti alueille, joilla asuntokysyntä on pitkällä tähtäimellä suurin: pääkaupunkiseudun, Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueet. Yhtiön palvelutarjontaa kehitetään muuttuviin asiakastarpeisiin.

Asuntosijoitustoimintaan sisältyy aktiivinen asuntokannan kehittäminen investoimalla ja realisoimalla. Tavoitteena on keskittää asuntomistukset noin 30 kunnan alueelle ja kasvattaa vuokra-asunnoissa pienasuntojen suhteellista osuutta. Investoinnit suunnataan pääasiassa vanhaan asuntokantaan ja uusiin, ikääntyville suunniteltuihin asuntoihin.

Rakennuttamisen painopiste on omistusasuntotuotannossa. Omistusasuntotuotannon volyymi on 700–1 000 asunnon vuositasolla. Tonttivarantoa hankitaan kolmen vuoden tuotannon tarpeisiin.

Toiminnan läpinäkyvyyttä edistetään ja yhtiörakennetta selkeytetään edelleen. Yritystä ja sen tavoitteita koskevaa informaatiota lisätään.

Yrityksen tunnuslukutavoitteet ilman yleishyödyllistä toimintaa

- oman pääoman tuotto >10 prosenttia
- omavaraisuusaste >20 prosenttia
- osingonjako 50–70 prosenttia tuloksesta



Aktiiviset markkinat

Kiinteistösjoitustoiminta on viime vuosina kasvattanut kiinnostavuuttaan vakaiden ja kilpailukykyisten tuottojen ansiosta. Markkinoille on syntynyt uusia kiinteistösjoitusyhtiöitä ja -rahastoja, ja myös useita kansainvälisiä toimijoita on tullut Suomeen. Odotettavissa on, että asuntosijoitustoimintakin kansainvälistyy.

Poikkeuksellisen alhainen korkotaso on tuonut liikettä asunto-markkinoille. Korkotaso ja kuluttajien vahva luottamus oman talouden kehitykseen on aktivoinut ensiasunnon ostajia ja kodinvaihtajia. Vuokra-asuntojen käyttöaste on pysynyt korkealla tasolla, vaikka asukkaiden vaihtuvuus on lisääntynyt ja asumisaika lyhentynyt.

Markkinatilanne vauhditti SATOn strategiaan sisältyvän vuokra-asuntojen alueellisen realisointiohjelman toteuttamista ja on pitänyt yllä omistusasuntotuotannon suurta volyymia. Myös investoinnit jatkuivat, konsernin investointien kokonaisarvo vuonna 2005 oli noin 90 miljoonaa euroa. Kasvustrategian mukaisesti etsimme jatkuvasti uusia investointikohteita ottaen huomioon kannattavuustavoitteen.

Uusien vuokra-asuntojen rakentaminen on ollut vähäistä johtuen korkeista tuotantokustannuksista suhteessa markkinavuokratason. Korkotuki- ja aravalainat ovat menettäneet kilpailukykyään markkinaehtoisille lainoille lainaehdojen ja rahoitukseen liittyvien rajoitusten johdosta. Yksityistä pääomaa ei sijoiteta kohteisiin, joihin liittyy nykyisen kaltaisia tuoton tuloutusta koskevia rajoituksia.

Yksilöllisyys korostuu

Tilastot kertovat asuntokauppojen ja muuttojen määrällisistä muutoksista, kysynnän laadulliset muutokset voi havaita parhaiten jatkuvissa asiakaskontakteissa. Asiakasrajapinnan hallinta ja kysynnän muutosten ennakointi ovat SATOn liiketoiminnan perusta.

Kuluttajakysynnän muutoksille yhteinen nimittäjä on yksilöllisyyttä korostavien vaatimusten lisääntyminen. Vaatimukset kohdistuvat sekä asuntoon että palveluun. SATO on ollut etulinjassa kehittämässä eri asiakaskohderyhmille ratkaisuja molempiin. SATO PlusKoti -konsepti toi joulukuussa meille rakennusalan merkittävimpiin tunnustuksiin kuuluvan Rakennusinsinööriliiton myöntämän RIL-palkinnon.

Vuokra-asunnoille SATO tuo ensimmäisenä Suomessa laatuluokituksen, jonka avulla asukkaalle voidaan antaa asuntoa koskeva laatutakuu. Senioriväestölle olemme kehittäneet asumisen ja huolenpidon tarjoavan konseptin, jossa asukkaan palvelut määritetään yksilöllisen tarvekartoituksen perusteella.



Asiakkuudet jatkuvan menestyksen perustaksi

Tavoitteenamme on pitää asiakkaat tyytyväisinä ja siksi uusien toimintamallien sisärajossa haluamme painottaa asiakkaan roolia tärkeimpänä yhteistyötahona. Asiakkailta kerätty palaute osoittaa parannustoenpiteille oikeat kohteet. Lähtökohtamme kehitystyössä ovat hyvät, sillä jo nyt noin 90 prosenttia asiakkaistamme voisi suositella meitä myös ystävilleen.

Kertomusvuoden aikana käynnistimme asiakassuhteiden tiivistämiseen tähtäviä toimenpiteitä. Alensimme mm. toistaiseksi voimassa oleviin vuokrasopimuksiin liittyvän vuokravakuuden määrää, poistimme vuokravakuuden uusissa määräaikaisissa vuokrasopimuksissa, lisäsimme asiakkaille tarjottavia etuja yhteistyöverkostomme avulla ja tuimme asukkaiden toimintaa asumisviihtyvyyden lisäämiseksi. SATO-asiakkuuteen liittyviä etuja tullaan edelleen lisäämään.

Uutta osaamista

SATOssa on oman henkilöstön voimavaroja keskitetty markkinatuntemuksen lisäämiseen, asiakkuuksiin sekä kysyntää vastaavan asuntotarjonnan aikaansaamiseen. Asumista tukevia palveluita hankitaan ulkopuolisilta palveluntarjoajilta. Kehittyvät asiakastarpeet ja kasvava kumppanuustoiminta edellyttävät muutoksia SATO:n omissa toimintatavoissa ja koko henkilöstöltä uudenlaista osaamista. Ostopalvelujen laadun varmistamiseksi palveluketjun ohjauksen merkitys kasvaa.

Yhteistyön merkitystä korostaaksemme palkitsimme ensimmäistä kertaa vuoden 2005 aikana ansiotuneita sidosryhmien edustajia: nimesimme vuoden yhteistyökumppanin, vuoden asiakkaat sekä vuoden satolaisen.

Vahva kannattavuus

Saavutuksemme vuonna 2005 osoittavat, että strategian mukaiset toimet kannattavuustason parantamiseksi ovat tuottaneet tulosta. Näiden toimien ansiosta suotuisassa markkinatilanteessa SATO ylsi 65. toimintavuonnaan historiansa parhaaseen tulokseen. Kiitos tästä kuuluu koko henkilökunnalle, joka on monien muutosten keskellä työskennellyt esimerkillisesti yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Haluan lämpimästi kiittää myös asiakkaita, hallituksen jäseniä, omistajia ja muita sidosryhmiä SATO:lle osoitetusta luottamuksesta menestyksellisen vuoden 2005 aikana. Yhteistyöllämme SATO:n toiminnan kehittämisen edellytykset jatkuvat hyvinä.

Erkka Valkila
toimitusjohtaja

Toiminta- ympäristön kuvaus

Väestö

Väestön keskittyminen viiteen suurimpaan kaupunkiin ja näiden ympäristökuntiin on jatkunut. Kotitalouksien määrä Suomessa on noin 2,4 miljoonaa. Valtaosa näistä on yhden ja kahden hengen talouksia ja pienkotitalouksien määrän ennustetaan edelleen kasvavan. Yli 65-vuotiaiden osuus väestöstä kasvaa ennusteiden mukaan nykyisestä noin 15 prosentista noin 30 prosenttiin vuoteen 2040 mennessä.

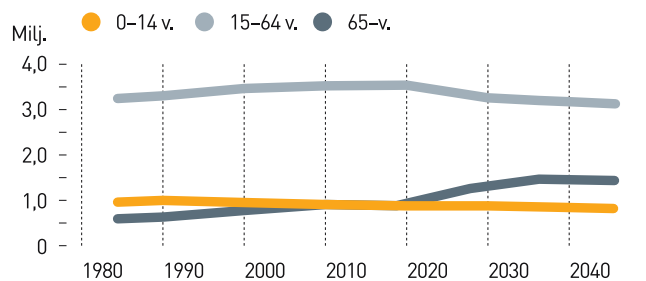
Asuntokysyntä

Asuntokunnista noin 60 prosenttia asuu omistusasunnossa ja omistusasuntojen kysyntä vahvistui edelleen vuoden 2005 aikana. Toisen vuosipuoliskon koronnousulla ei ollut vaikutusta kysyntään ja uusia asuntoluottoja nostettiin 28 prosenttia enemmän kuin vuotta aiemmin. Kuluttajien luottamus oman talouden kehitykseen oli joulukuussa edelleen pitkän ajan keskiarvoa paremmalla tasolla.

Yhden ja kahden hengen talouksien suuresta määrästä johtuen pienten asuntojen kysyntä on jatkunut voimakkaana. Myös pientaloasumisen suosio on lisääntynyt. Pääkaupunkiseudulla pientalorakentamiseen suunnitellun tonttimaan niukkuudesta ja kohonneista tonttihinnoista johtuen muuttoliike kehyskuntiin on lisääntynyt.

Vuokramarkkinoilla tilanne on melko tasapainoinen, vaikka suurimpien asuntojen osalta tarjonta paikoin ylittää kysynnän myös kasvukeskuksissa. Tämä on osaltaan pitänyt vuokrat vakaina. Muuttoliike, elinkeinorakenteen muutos ja muutokset perhesuhteissa ylläpitävät jatkuvaa vuokra-asuntojen tarvetta. Yleisesti ottaen vuokra-ajat ovat lyhentyneet ja muuttojen määrä on lisääntynyt. Vuokralla asuminen on tyypillistä nuorten keskuudessa. Noin kaksi kolmasosaa asuntokunnista, joissa vanhin asukas on alle 30-vuotias, asuu vuokra-asunnossa. Ikääntyneiden ryhmässä vuokralla asuminen kasvaa lisääntyneen palvelutaloasumisen myötä.

Suomalaisten ikärakenne 1980–2040



Lähde: Tilastokeskus



Tonttitarjonta

Pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa kaavoitettu tonttitarjonta on riittämätöntä asuntotarjonnan merkittävään lisäämiseen. Tonttien hinnannousu on ollut erityisen jyrkkää ja on siksi vaikuttanut oleellisesti uudisasuntojen hintatasoon. Tonttitarjonnan lisäämiseksi keskeistä on kaavoitukseen liittyvän valitusmenettelyn nopeuttaminen. Valtiovalta on käynnistänyt selvitystyön tarvittavien muutosten aikaansaamiseksi.

Asuntotarjonta

Suomessa on noin 2,6 miljoonaa asuntoa, joista 46 prosenttia oli yksiöitä tai kaksioita.

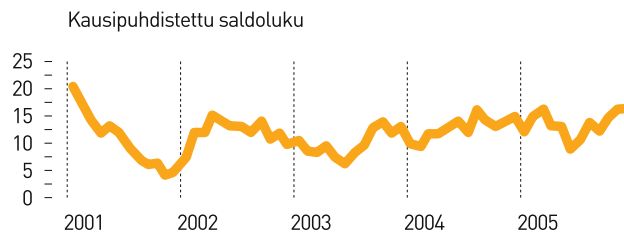
Ennakkotietojen mukaan asuntokauppoja tehtiin vuonna 2005 noin 68 000, mikä on noin 9 prosenttia enemmän kuin vuonna 2004. Uusia asuntoja valmistuu vuosittain noin 30 000, joista kerros- ja rivitaloasuntoja on noin 40 prosenttia.

Vuokra-asuntojen kokonaismäärä on noin 843 000 asuntoa, mikä on noin 32 prosenttia kaikista asuinhuoneistoista, ja määrässä ei ole tapahtunut suuria muutoksia viime vuosien aikana johtuen vähäisestä uusien vuokra-asuntojen rakentamisesta. Väestöltään vähenevillä paikkakunnilla tyhjien vuokra-asuntojen määrä kasvaa.

Asumistuki ja tuotannon tuki

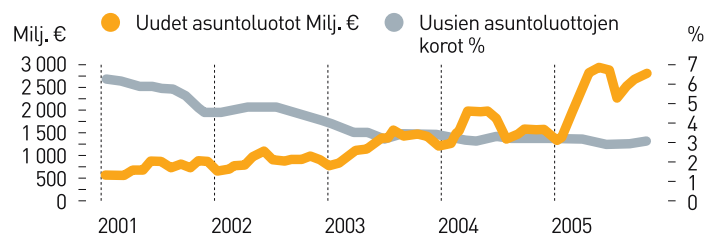
Yhteiskunnan tukikäytäntö on siirtymässä tuotannon tukemisesta asukkaan tukemiseen. Arava- ja korkotukilainojen käyttö keskittyy tulevaisuudessa pääosin erityisryhmille tarkoitettujen palvelu- ja tukiasuntojen rakentamiseen.

Kuluttajien luottamusindikaattori



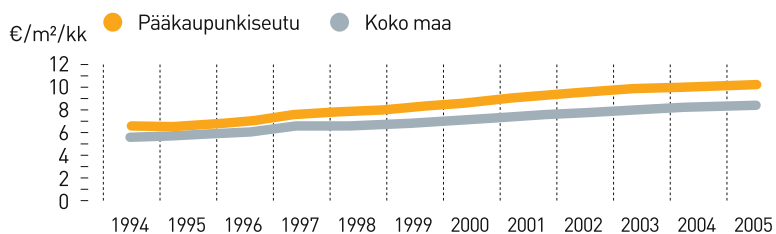
Lähde: Suomen Pankki

Uudet asuntoluotot ja keskiporko



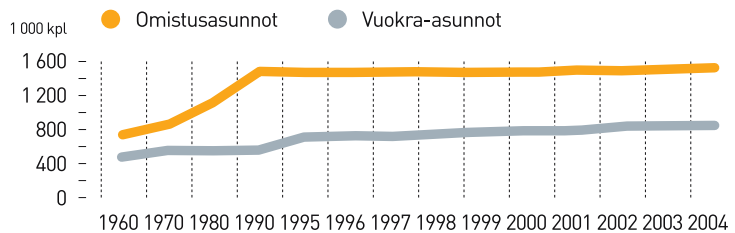
Lähde: Suomen pankki (Vuodesta 2003 alkaen luvut eivät ole vertailukelpoisia edellisten vuosien tietojen kanssa)

Keskimääräiset neliövuokrat (eur/m²/kk)



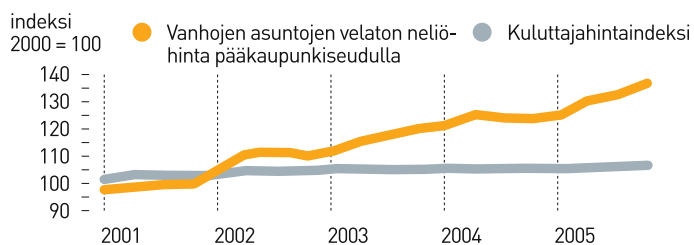
Lähde: Tilastokeskus

Asuntokanta Suomessa



Lähde: Tilastokeskus

Asuntojen hintojen kehitys

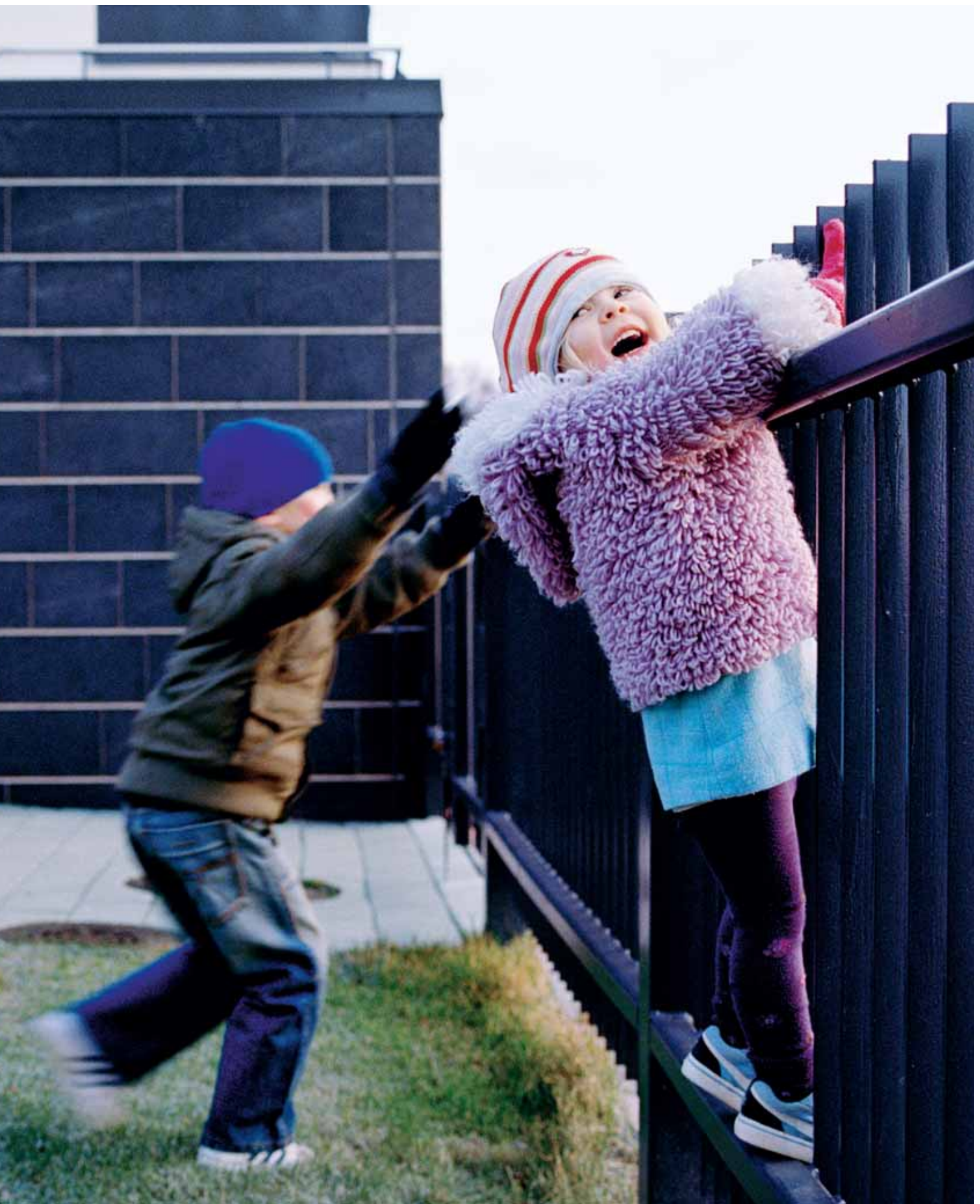


Lähde: Suomen Pankki

Yhteistyössä asiakkaiden kanssa.

Asiakasrajapinnan hallinta ja kysynnän muutosten ennakointi ovat SATOn liiketoiminnan perusta. Asiakaspalautetta käytetään aktiivisesti ohjaamaan toiminnan kehittämistä asiakaskokemuksen parantamiseksi.





Asuntosijoitus

Toiminta

Asuntosijoituksen tavoitteena on tarjota asiakkailleen eri elämänvaiheita tukevia asumisratkaisuja ja aktiivisesti kehittää asuntotarjontaansa investointi- ja realisointitoiminnalla. Alueellisesti toimintaa keskitetään suurimpien kasvukeskusten talousalueille. Kertomusvuoden aikana hankittiin 943 asuntoa ja asuntokannasta myytiin 1 345 asuntoa. Vuokraustoiminnassa onnistuttiin sekä nostamaan vuokrausastetta että pienentämään vaihtuvuutta edellisvuoden tasosta, vaikka markkinatilanteelle on ominaista lisääntynyt asiakkaiden vaihtuvuus ja lyhentynyt asumisaika.

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto vuonna 2005 oli 167 (250) miljoonaa euroa ja tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja 34,0 (26,5) miljoonaa euroa. Liikevaihdosta vuokratuottoja oli 146 (150) miljoonaa euroa ja osakemyyntiä 19 (98) miljoonaa euroa. Osakemyynnistä 6 (81) miljoonaa euroa kertyi kymmenen vuoden korkotukilainalla lainoitettujen osaomistusasuntojen osaomistusasujan päättymiseen liittyvistä loppulunastuksista. Vuokraustoiminnan tulos oli 21,4 (23,3) miljoonaa euroa ja realisoinneista syntyi myyntivoittoja 12,6 (11,0) miljoonaa euroa.

Asunto-omaisuus

Konsernilla oli kertomusvuoden lopussa asunto-omaisuutta 81 (94) kunnassa. Pitkällä tähtäimellä tavoitteena on kohdistaa asuntosijoitukset noin 30 kuntaan. Toiminnan painopiste on pääkaupunkiseudulla sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla.

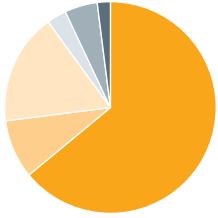
Konsernin omistuksessa oli 31.12.2005 yhteensä 22 693 (23 095) asuntoa, tasearvoltaan 942 (925) miljoonaa euroa. Asunnoista oli vuokra-asuntoja 92 (91) prosenttia ja osaomistusasuntoja 8 (9) prosenttia. Noin 73 (60) prosenttia asuntokannan arvosta on pääkaupunkiseudulla ja sen ympäristökunnissa. Konserni omistaa 50 prosenttia Suomen Asumisoikeus Oy:stä, jonka omistuksessa oli vuodenvaihteessa 13 784 (13 736) asumisoikeusasuntoa.

Asuntoinvestoinnit ja -realisoinnit

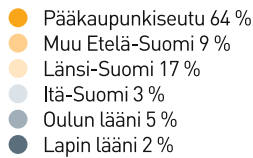
Vuoden 2005 asuntoinvestointien arvo oli yhteensä 65 (139) miljoonaa euroa. Kertomusvuoden aikana hankittiin yhteensä 914 (1 629) asuntoa valmiista asuntokannasta. Uudistuotannosta hankittiin yhteensä 29 (179) asuntoa. Näistä oli ikääntyville tarkoitettuja seniorivuokra-asuntoja 21 kappaletta. Osaomistuskannasta lunastettiin 11 (87) asuntoa vuokra-asuntokäyttöön.

Kertomusvuoden merkittävin investointi oli 895 asunnon hankinta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta. Näistä asunnoista pääosa sijaitsee pääkaupunkiseudulla.

Vuoden 2005 aikana konsernin asuntokannasta myytiin yhteensä 1 224 (1 423) vuokra-asuntoa. Realisoinnit perustuvat strategian mukaiseen alueelliseen keskittymiseen ja pienasuntojen suhteellisen osuuden kasvattamiseen. Realisointien arvo oli 43 (57) miljoonaa euroa. Realisoinneista 1 062 (1 091) asuntoa muodostui kasvukeskusten ulkopuolella sijaitsevista kokonaisista kiinteistöistä. Lisäksi myytiin 162 (332) yksittäistä lähinnä pinta-alaltaan suurta asuntoa.

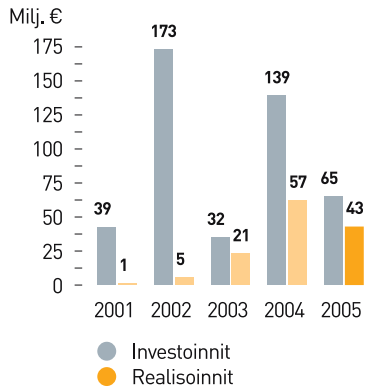


Asutokannan alueellinen jakauma 31.12.2005



Asunto-omaisuus yhteensä 942 Milj. €

Asuntoinvestoinnit ja realisoinnit 2001–2005



Vuosina 1993–1994 kymmenen vuoden korkotukilainalla toteutettujen osaomistusasuntokehitysten osaomistajat päättyivät vuosina 2004 ja 2005. Em. vuokra-asuntorealisoitien lisäksi osaomistusasukkaat ovat lunastaneet omistukseensa yhteensä 121 (1 165) asuntoa.

Investointien ja realisointien johdosta asutokannan arvo kasvoi vuoden 2005 aikana 17 (70) miljoonaa euroa ja asuntojen määrä pieneni 402 (780) asuntoa.

Vuokraustoiminta

Konsernin keskineliövuokrat olivat vuonna 2005 vuokra-asunnoissa 9,35 (8,99) euroa/m²/kk ja osaomistusasunnoissa 8,14 (7,14) euroa /m²/kk. Voimassa olevien vuokrasopimusten keskimääräinen vuokrankorotus oli 2,5 (3,5) prosenttia. Vuokra-asuntojen neliövuokrien muutos edelliseen vuoteen verrattuna oli keskimäärin 4,0 (6,0) prosenttia. Nousu johtui investointi- ja realisointitoiminnalla aikaansaadun asutokannan rakenteen muutoksen ja uusien vuokrasopimusten vaikutuksesta.

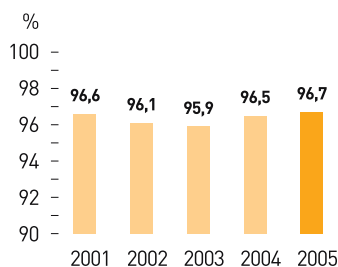
Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli 96,7 (96,5) prosenttia ja osaomistusasuntojen 99,3 (97,5) prosenttia. Taloudellista vuokrausastetta rasittavat peruskorjauskohteissa olevat ja myynnissä olevat tyhjat asunnot. Vuokra-asuntojen vaihtuvuus vuonna 2005 oli 35,8 (36,5) prosenttia ja osaomistusasuntojen 13,8 (13,4) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto oli 8,1 (8,0) prosenttia.

Asiakkuudet

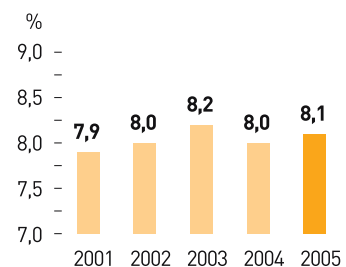
Vuoden 2005 aikana painottuivat toisaalta vuokrausasteen ja vaihtuvuuden hallinnan haasteellisuus ja toisaalta asiakkaiden kasvava tarve saada aiempaa yksilöllisempää palvelua. Saadun asiakaspalautteen avulla kehitettiin toimintatapoja niin vuokraustoiminnassa, asuntojen korjaustoiminnassa kuin kiinteistöjen ylläpidossa. Asiakastytyväisyystutkimusten tulokset ohjaavat myös tulevien vuosien kehitystyötä.

Vuoden 2005 aikana siirryttiin mm. 250 euron vakuuskäytäntöön kuukausivuokraan sidotun vakuuden sijasta, poistettiin vuokravakuus määräaikaisista vuokrasopimuksista, mahdollistettiin vuokranmaksun eräpäivän valinta ja lisättiin asiakasetuja mm. tarjoamalla alennuksia yhteistyökumppaneilta. Vuoden 2005 asukasteemaan ”Hyvä naapuruus” liittyen toteutettiin lukuisia asumisviihtyvyyttä lisääviä toimia ja tapahtumia.

Taloudellinen vuokrausaste 2001–2005



Nettovuokratuotto 2001–2005



SATO toimii asiakkaittensa kanssa yhteistyössä sekä kohdekohtaisesti, alueellisesti että valtakunnallisesti. Yhteistyön tavoitteena on vaikuttaa asumisviihtyvyyteen ja asumiskustannusten hallintaan vuorovaihtuksessa asukkaiden kanssa ja asukkaiden kesken. Yhteistyötä tehdään kunakin toimintavuonna asukkaiden valitseman vuositeeman hengessä. Vuoden 2006 teemaksi asukkaat valitsivat ”Yhteiset tilat”.

Kilpailukyky- ja palveluvaatimukset vuokra-asuntomarkkinoilla kasvavat. Sijainnin ja huoneistokoon lisäksi hinta-laatusuhteeseen liittyvät ominaisuudet korostuvat. Vuoden 2005 aikana kehitettiin vuokra-asuntojen kunnan ja laadun varmistamiseksi luokitus- ja toimintamalli, jonka tavoitteena on asiakkaalle annettava asunnon laatutakuu. Luokitus otetaan käyttöön vaiheittain vuodesta 2006 alkaen.

Kertomusvuoden aikana SATO:n asuntojen kohdekohtainen markkinointi ja myynti keskitettiin liiketoiminnoille. Uuden toimintamallin mukaisesti asuntosi joitus vastaa asuntojen vuokrauksesta ja Helsingin ja Jyväskylän osalta myös uusissa tiloissa. Helsingin Postitalossa avattiin kertomusvuoden lopussa uudistettu SATO-Asuntopalvelu.

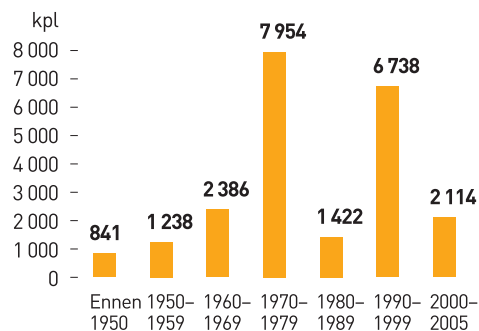
Asunto-omaisuuden ylläpito

Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin sekä korjaustarvemäärityksiin. Kertomusvuonna asuntokannan korjaustoimintaan käytettiin yhteensä 24 (23) miljoonaa euroa.

Vuoden 2005 aikana jatkettiin kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamista kulutusseurannan, vettä säästävien vesikalusteiden ja LVI-säätölaitteiden tarkastusten avulla.

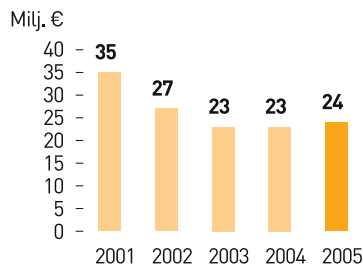
Asuntosi joituksen toiminnan painopistealueet ovat asuntosi joitusten hallinnassa ja vuokrasuhteeseen liittyvän asiakasrajapinnan hallinnassa. Muilta osin toiminta rakentuu pääosin kumppanuuksista. Merkittävimmät kumppanuudet koskevat kiinteistöjen isännöintiä, huoltoa, siivousta ja asuntotason korjaustoimintaa. Kertomusvuoden aikana isännöinnin kumppanuustoiminta laajennettiin koskemaan 75 prosenttia konsernin asuntokannasta. Suurimmat kumppanuusratkaisut on toteutettu Suomen SKV Oy:n ja YIT Kiinteistötekniikka Oy:n kanssa.

**Asuntokanta valmistumisvuosittain
31.12.2005**



Yhteensä 22 693 kpl

Korjaustoiminta 2001–2005



Toimitilaomaisuus

Konserni omisti kertomusvuoden lopussa toimitiloja pinta-alaltaan yhteensä 4 159 (4 634) m² ja kirjanpitoarvoltaan 2,5 (2,8) miljoonaa euroa. Toimintavuoden aikana realisoitiin liike- ja toimistotilaa yhteensä 475 (6 372) m² arvoltaan 0,3 (2,1) miljoonaa euroa.

Lähiajan näkymät

Asuntokysynnän keskittyminen kasvukeskuksiin ja pienasuntoihin jatkuu. Muuttoliike, väestön ikääntyminen ja ruokakuntien koon pieneneminen vahvistavat tätä kehitystä. Asuntokannan rakenteen muokkaamista jatketaan aktiivisesti investointi- ja realisointitoiminnan avulla tavoitteena konsernin asuntotarjonnan ja pitkäaikaisen kysynnän entistä parempi kohtaaminen. Väestön ikääntyminen ohjaa myös konsernin asumispalvelujen sisältöä. Asumiseen liittyen on voitava tarjota mahdollisuus huolenpitopalvelujen hankkimiseen. SATO on käynnistänyt yhdessä Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy:n kanssa asumisen ja huolenpidon yhdistävän palvelun tarjoamisen senioriväestölle. Senioriasumiseen soveltuvan asumistarjonnan lisääminen konsernin asuntokokonaisuudessa on merkittävä tulevaisuuden painopistealue. Konsernin investoinnit suunnataan pääasiassa vanhaan asuntokantaan. Senioriasumisen investointeja toteutetaan myös uudistuotannon avulla. Toiminnan taloudellinen perusta säilyy omistuksessa olevan asuntokannan osalta vakaana.

Asuntomarkkinoiden edelläkävijä.

Asiakkaiden yksilöllisyyttä korostavat vaatimukset lisääntyvät. Vaatimukset kohdistuvat sekä asuntoon että palveluun. SATO on ollut etulinjassa kehittämässä eri asiakaskohderyhmille ratkaisuja molempiin.





Asunto- rakennutta- minen

Toiminta

Asuntorakennuttamisen toiminta painottuu omistusasuntojen rakennuttamiseen. Lisäksi rakennuttajatehtäviä hoidetaan toimeksiantoina yhteisöasiakkaille. Kertomusvuoden tuotantovolyyymi oli 866 (1 327) asuntoa, joista 655 (831) oli omistus- ja osaomistusasuntoja. Vuoden vaihteessa rakenteilla oli yhteensä 841 (974) uudisasuntoa, joista omistusasuntoja oli 777 (723). Alueellisesti rakennuttaminen keskittyy pääkaupunkiseudulle sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille. SATOn markkinaosuus toiminta-alueella on noin 8 prosenttia.

Asuntorakennuttamisen liikevaihto vuonna 2005 oli 123 (112) miljoonaa euroa ja tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja 9,1 (7,7) miljoonaa euroa.

Omistusasuntotuotanto

Kertomusvuonna valmistui yhteensä 655 (701) omistusasuntoa. Näistä 63 prosenttia sijaitsee pääkaupunkiseudulla ja loput Oulussa, Tampereella, Jyväskylässä ja Turussa. Valmiista asunnoista oli vuoden lopulla myymättä 15 (13).

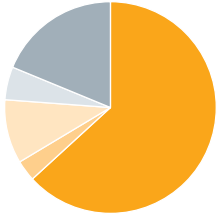
Vuoden 2005 lopussa oli rakenteilla 777 (723) omistusasuntoa, joista oli myymättä 376 (358). Konsernin rakenteilla olevaan tuotantoon sitoutunut rahoitus oli vuoden lopussa 15,8 (19,6) miljoonaa euroa.

Merkittävimmät vapaarahoitteiset kerrostalokohteet käynnistettiin Helsingin Lauttasaareissa (36 asuntoa), Espoon Tapiolassa (68 asuntoa) ja Oulun Intiössä (79 asuntoa).

Ensimmäinen SATO PlusKoti -hanke valmistui Helsingin Arabianrantaan helmikuussa 2005. PlusKoti-konseptiin on kehitetty asiakaspalvelua ja suunnittelun etenemistä helpottavat suunnittelu- ja tiedonhallintamenetelmät. Tulevat asukkaat voivat hyödyntää uusia muutos- ja lisätyömahdollisuuksia yksilöllisten sisustusratkaisujen toteuttamiseksi. Arabianrantaan toteutetun ensimmäisen kohteen 78 omistusasuntoa poikkeavatkin kaikki toisistaan pohjaratkaisun tai materiaalien osalta. Kohde voitti Rakennusinsinööriliiton jakaman vuoden 2005 RIL-palkinnon. Palkinto myönnettiin ensimmäistä kertaa asuntokohteelle. Seuraava PlusKoti-hanke valmistui Espoon Saunalahdessa ja jatkokohteiden suunnittelutyöt ovat käynnissä.

Vuoden 2005 asuntomessualueella Oulussa valmistui kaksi kohdetta: alueen maamerkiksi kohoava kahdeksankerroksinen kerrostalo ja meren rannalla sijaitseva rivi- ja pientalokohde. Rakennuslehti valitsi SATOn kerrostalokohteen messujen parhaaksi ammattilaiskohteeksi. Tunnustuksena hyvästä yhteistyöstä SATO antoi kunniainaininnan ”Vuoden 2005 yhteistyökumppani” kohteen urakoitsijalle Rakennus-Forum Oy:lle.

Vuonna 2006 järjestettäville asuntomessuille Espooseen SATO toteuttaa yhteistyössä Finnforest Oyj:n kanssa puurakenteisia tilaelementtitekniikalla rakennettavia pientaloasuntoja.

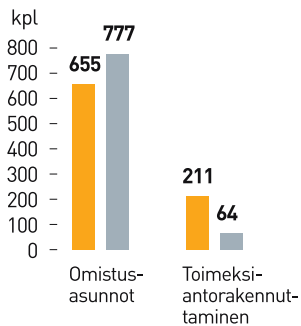


Valmistuneet omistusasunnot alueittain 2005

yhteensä 655 asuntoa

- Helsinki 414 kpl
- Turku 21 kpl
- Tampere 64 kpl
- Jyväskylä 33 kpl
- Oulu 123 kpl

Asuntojen uudistuotanto 2005



- Valmistuneet 1.1.-31.12.2005
- Rakenteilla 31.12.2005

Toimeksiantorakennuttaminen

Toimeksiantokohteissa rakennutettiin yhteensä 211 (626) uudisasuntoa, joista konsernin omaan omistukseen 21 (50) vuokra-asuntoa. Suomen Asumisoikeus Oy:lle valmistui 30 (109) asumisoikeusasuntoa.

Vuodenvaihteessa toimeksiantajille oli rakenteilla 64 (251) uudisasuntoa.

Seniори- ja palveluasuntotuotanto

Kertomusvuonna valmistui 79 seniори- ja palveluasuntoa Helsingin Haagassa sisältäen sekä myytäviä omistusasuntoja että vuokra-asuntoja konsernin omistukseen ja ulkopuoliselle toimeksiantajalle. Vuodenvaihteessa rakenteilla oli yhteisöllisyyttä korostava 58 asunnon kohde Helsingin Arabianrannassa, 65 asuntoa Tampereella sekä 29 asunnon kohde Oulussa.

Ensimmäinen SATOn ja Helsingin Diakonissalaitoksen yhteistyökohde Helsingin Pitäjänmäkeen käynnistyy keväällä 2006. Seuraava kohde on suunnitteilla Espoon Tapiolaan.

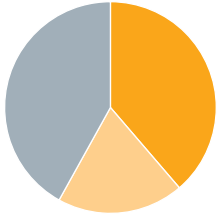
Asiakkuudet

Asiakastyytyväisyyskyselyjä käytettiin aktiivisesti ohjaamaan toiminnan kehittämistä asiakaskokemuksen parantamiseksi. Läheisyyttä asiakasrajapintaan lisättiin liittämällä uudiskohteiden myynti ja markkinointi osaksi asuntorakennuttamisen organisaatiota ja Helsingin SATO-Asuntopalvelun myyntitoiminnot siirrettiin Satotaloon Käpylään.

Yksilöllisiin asunto- ja palvelutarpeisiin vastataksemme jatkoimme SATO PlusKoti -konseptin kehittämistä ja tavoitteena on laajentaa vaiheittain konseptin käyttö koko omistusasuntotuotantoon.

Vuoden asiakkaana palkittiin Asunto Oy Tampereen Ameliinan senioriasunnon 81-vuotias ostaja, jolle hankinta oli hänen elämänsä ensimmäinen asuntokauppa.





Omistusasuntotuotannon tonttivaranto (k-m²)

Yhteensä 310 000, noin 3 500 asuntoa

- Kaavoitetut 120 000
- Kaavakehitys 60 000 *)
- Esisopimukset ja varaukset 130 000

*) Kaavaehdotuksissa oleva rakennusoikeus

Tontit

Vuoden 2005 lopussa SATOlla oli omistuksessaan kaavoitettua tonttivarantoa omistusasuntotuotantoa varten noin 120 000 kerrosneliömetriä. Lisäksi tonttivarauksiin ja esisopimuksiin perustuvaa asuntorakennusoikeutta oli noin 130 000 kerrosneliömetriä. Kaavakehityskohteissa oli yhteensä noin 60 000 kerrosneliömetriä. Nämä yhdessä mahdollistavat noin 3 500 asunnon rakentamisen.

Merkittävimmät tonttihankinnat vuonna 2005 olivat Tampereen Finlaysonin alueella sijaitseva tontti asuntorakennusoikeudeltaan noin 7 000 kerrosneliömetriä, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta ostetut yhteensä 12 000 kerrosneliömetrin asuntorakennusoikeudet Espoosta ja Vantaalta sekä Jyväskylän keskustasta Harjunkulman korttelista hankitut noin 7 700 asuinkerrosneliömetrin rakennusoikeudet. Vuonna 2005 investoitiin tontteihin noin 25 miljoonaa euroa, rakennusoikeudeltaan yhteensä 62 000 kerrosneliömetriä.

Esisopimuksiin perustuvista tonttihankinnoista merkittävin oli toukokuussa Elisa Oyj:n kanssa tehty esisopimus Helsingin Pitäjänmäellä sijaitsevasta tontista, jolle asemakaavaehdotuksen mukaan tulee noin 23 000 kerrosneliömetriä kerrostalorakennusoikeutta. Turussa tehtiin Palmberg Tku Oy:n kanssa esisopimus VR:n konepaja-alueen kehittämisestä ja toteuttamisesta. Tavoitteena on saada alueelle rakennusoikeutta noin 70 000 kerrosneliömetriä, josta SATOn osuus olisi puolet. Muita varauspäätöksiin ja esisopimuksiin perustuvia tonttivarauksia tehtiin Espoon Tapiolasta, Helsingin Aurinkolahdesta sekä Vantaan Pakkalasta. Tampereen Vuoreksen uudelta alueelta saatiin suunnittelukilpailun perusteella noin 5 000 kerrosneliömetrin tonttivaraus. Tonttivarauksilla ja esisopimuksilla varattiin yhteensä noin 80 000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta.

Kertomusvuonna Espoon Saunalahdenportin asemakaava ja Kirkkonummen Sarfvikin asemakaava tulivat lainvoimaiseksi. SATOn asemakaavan mukainen rakennusoikeus on Saunalahdessa noin 20 000 ja Sarfvikissa noin 13 500 kerrosneliömetriä. Alueiden rakentamisen on tavoitteena käynnistyä vuosina 2006–2008.

Konsernin rakennusoikeudesta otettiin tuotantoon noin 63 000 kerrosneliömetriä arvoltaan yhteensä 18 miljoonaa euroa.

Lähiajan näkymät

Omistusasuntokysynnän ja asuntojen hintatason arvioidaan pysyvän vakaana. SATOn omistusasuntojen tuotantovolyyymi pysyy edellisvuoden tasolla ollen noin 700 asuntoa.

Vastuullista toimintaa

SATO omistaa ja tuottaa asuntoja suomalaisten kodeiksi. Toiminta muodostaa osan yhteiskuntamme perusturvasta.

Taloudellinen vastuu

Huolehtimalla kannattavuudestaan SATO pystyy huolehtimaan yhteiskunnallisista velvoitteistaan. Taloudelliseen vastuuseen liittyy mm. henkilöstöön ja alihankkijoihin liittyvien velvoitteiden täyttäminen, asuntojen käyttöarvon kasvattaminen suunnitelmallisella ylläpito-, hoito- ja korjaustoiminnalla sekä rakennusprojektien toteutusvastuu asiakkaan eduksi. Vastuuseen kuuluu myös taloudellisen hyvinvoinnin jakaminen omistajille. SATO:n henkilöstön määrä vuonna 2005 oli keskimäärin 181 ja henkilöstölle maksettiin palkkoja ja palkkioita yhteensä 9 miljoonaa euroa. Tavaroita ja palveluja alihankkijoilta ja kumppaneilta hankittiin yhteensä 203 miljoonalla eurolla.

Kertomusvuodelta yhtiö maksaa osinkoja 15,4 (hallituksen esitys) miljoonaa euroa ja veroja 12 miljoonaa euroa.

Ympäristövastuu

Vastuu ympäristöasioista on koko SATO:n henkilökunnalla ja yhteistyökumppaneilla. Yritykseen nimetty ympäristötoimikunta seuraa ympäristöohjelman toteutusta, tekee ympäristötoiminnan vuosisuunnitelman sekä kartoittaa kehitystarpeet. Sen tehtävänä on lisäksi vastata muutosten toimeenpanosta. Se myös jakaa vuosittain ympäristöpalkinnon parhaasta kestävästä kehitystä edistävästä käytännöstä. Vuoden ympäristötekoina palkittiin ”Ympäristönäkökohtien vahvistaminen SATO:n asuntorakennuttamisen suunnittelun ohjauksessa” ja ”Energiansäästöohjelman käytännön sovellutukset SATO:n vuokra-asuntokannassa”.

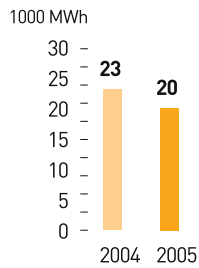
SATO:n ympäristöohjelma vuodelta 1999 päivitettiin kertomusvuoden aikana. Ohjelman tavoitteena on edistää kestävästä kehitystä konsernin omistamissa ja tuottamissa asuinkiinteistöissä ja sisäisissä toimintata-voissa sekä kehittää ympäristöasioihin liittyvää viestintää.

Vuonna 2005 keskityttiin vuokra-asuntokannan energian kulutuksen hallinnan parantamiseen tähtääviin toimiin. SATO:n kehittämän standardin mukaiset tarkastukset ja huollot tehtiin noin 160 kohteen lvi-säätölaitteisiin. Energiakatselmuksia tehtiin noin 60 kiinteistössä ja vettä säästäviä vesikalusteita asennettiin noin 4 600 asuntoon. Vuoden lopussa vesikalusteet on uusittu vettä säästäviksi kolmasosaan SATO:n 23 000 asunnosta. Veden kokonaiskulutus on vuonna 2005 laskenut kolme prosenttia.

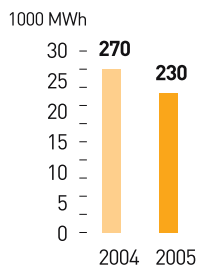
Kiinteistöjen kulutusseurannassa käytettävään tietojärjestelmään lisättiin ympäristötavoitteiden saavuttamista edistävä raportti ja yhteistyökumppaneiden henkilökuntaa koulutettiin ohjelman käytön tehostamiseksi.

Uudis- ja korjausrakentamisessa suosittiin energiatehokkaita rakennustuotteita.

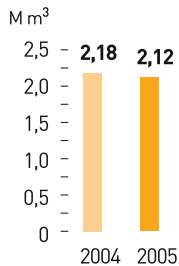
Sähkön kokonaiskulutus 2004 ja 2005*



Lämmön kokonaiskulutus 2004 ja 2005*



Veden kokonaiskulutus 2004 ja 2005*



* Lähdetietona käytetty AESS 2005 aineistoa. Otos sisältää 404 kohdetta, 4 858 182 m³

Sosiaalinen vastuu

SATO on rakennuttanut joka kymmenennen suomalaisen asunnon kodiksi asiakkailleen. Tehtävämme on tarjota viihtyisää ja turvallista asumista asuinympäristöineen. Ammattimaisesti toimivana vuokranantajana ylläpidämme asuntokantaamme pitkäjänteisesti. Asuntotarjontamme on suuri: noin 23 000 vuokra-asuntoa ja noin 700 uutta omistusasuntoa vuosittain. Tämä antaa hyvät mahdollisuudet myös SATO-kodin vaihtamiseen.

Senioriväestön asumisratkaisuisissa olemme edelläkävijöitä ja olemme kehittäneet monipuolisia toteutusmalleja asumisen ja palvelujen yhdistämiseksi. Vuonna 2004 teimme yhteistyösopimuksen Helsingin Diakonissalaitoksen Hoiva Oy:n kanssa, mikä mahdollistaa huolenpito- ja palvelujen tarjoamisen sekä SATO:n vuokra-asunnoissa jo asuville että ikääntyville suunniteltujen uusien kohteiden toteuttamisen.

Uusissa SATO PlusKoti -kohteissa yksilölliset asumistoiveet toteutetaan tarjoamalla laajasti vaihtoehtoja asunnon pohjaratkaisuisissa ja materiaalivalinnoissa. Kertomusvuonna konsepti palkittiin arvostetulla Rakennusinsinööriliiton RIL-palkinnolla.

Yhteistyötä asiakkaan kanssa

SATO toimii yhteistyössä asukkaiden kanssa monella tasolla: kohdekohtaisesti, alueellisesti ja valtakunnallisesti. Valtakunnallisessa yhteistyössä korostuu kunakin toimintavuonna asukkaiden valitseman vuositeeman mukaiset asiat. Vuoden 2005 vuositeemana oli ”Hyvä naapuruus”. Vuoden aikana nostettiin esille esimerkkejä hyvistä naapureista ja tuettiin asukkaiden ideoimia hyvää naapuruutta edistäviä tapahtumia kuten talojen merkkivuosisjuhlia, liikuntatempauksia tai alueen yhteisiä asukaspäiviä. Alueellisiin asukasiltoihin näyttelijäryhmä oli valmistanut SATO:n asukkaille viihteellisen esityksen naapuruuden iloista. Myös aiempien vuosien teemoja jatkettiin mm. viherasioista kiinnostuneiden asukkaiden tapaamisilla.

Asiakaspalautteen mukaan noin 80 prosenttia asukkaista suhtautuu asukas-yhteistyötoimintaan myönteisesti ja neljännes kaikista asukkaista osallistuu itse aktiivisesti asukas-yhteistyöhön. Yhteistyön merkitystä korostaakseen SATO nimesi vuoden 2005 asiakkaaksi vuokra-asukkaan, joka on esimerkillisesti toiminut yhteyshenkilönä SATO:n ja muiden asukkaiden välillä. Uudisasuntojen ostajista vuoden asiakkaaksi nimettiin erinomaisia yhteistyötaitoja osoittanut senioriasunnon ostaja.

Henkilöstö

Henkilöstöllä on keskeinen rooli SATOn menestyksessä. Kehitämme henkilöstön osaamista järjestämällä koulutusta ja kannustamalla opiskeluun. Vuonna 2005 konsernissa oli kuusi koulutuspäivää henkilöä kohden, josta sisäistä koulutusta oli neljä päivää. Avoimella tiedonkululla ja johdon ja henkilöstön välisellä vuoropuhelulla pyrimme kasvattamaan henkilöstön työmotivaatiota. Henkilöstön vaikutusmahdollisuudet toteutuvat kehityskeskustelujen, arvoryhmän ja työsuojelutoimikunnan työskentelyn sekä henkilöstökyselyjen avulla.

Henkilöstön kannustamiseksi arvojen mukaiseen toimintaan jatkettiin arvopalkitsemiskäytäntöä. Kertomusvuoden arvotemana oli ”Hyvä ammatillinen kumppanuus” ja teemaan liittyen henkilöstö valitsi joukostaan vuoden satolaisen.

Henkilöstön liikunta- ja virkistysharrastuksia tuettiin 20 660 eurolla.

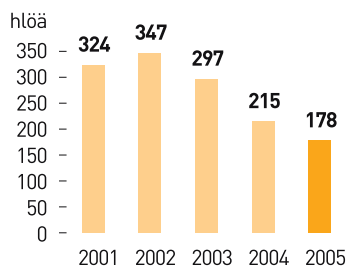
Kannustus- ja tukitoiminta

SATO tuki kertomusvuonna nuoria suunnittelijoita palkitsemalla kaksi Taideteollisen korkeakoulun lopputyötä. Palkinnot jaettiin uutta elämäntyyliä edustavalle tuolille ja kylpyhuoneen sisustamisen ja kylvyssä viihtymisen yhdistävälle konseptille.

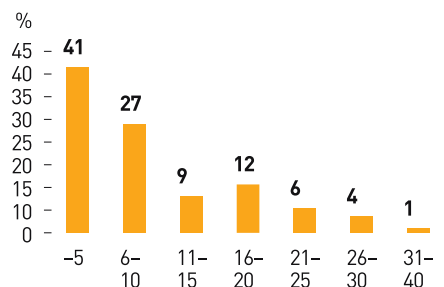
Joulumuistamisiin varatut rahat ohjattiin Veikko ja Lahja Hurstin Laupeudentyö ry:lle sekä Punaisen Ristin Ystäväpalvelut -toimintaan.

Kertomusvuonna tuettiin lisäksi SPR:n katastrofirahastoa sekä nuorisoharrastetoimintaa.

Henkilöstö vuoden lopussa
2001–2005



Henkilöstön palvelusvuodet
31.12.2005





Hallituksen toiminta- kertomus 1.1.– 31.12.2005

Liikevaihto, tulos ja taloudellinen asema

Konsernin liikevaihto oli 289,6 miljoonaa euroa (361,6 miljoonaa euroa vuonna 2004), josta asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 166,7 (249,7) miljoonaa euroa ja asuntorakennuttamisen liikevaihto 122,9 (111,9) miljoonaa euroa. Liikevaihdon alenemiseen vaikutti merkittävästi kymmenen vuoden osaomistusasuntojen myynnin päätyminen.

Konsernin tulos ennen satunnaisia eriä ja veroja oli 43,1 (34,2) miljoonaa euroa. Asuntosijoitustoiminnan tulos oli 34,0 (26,5) miljoonaa euroa. Asuntorakennuttamisen tulos oli 9,1 (7,7) miljoonaa euroa.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 19,1 (15,8) prosenttia ja sijoitetun pääoman tuotto 7,1 (6,6) prosenttia.

Konsernitaseen loppusumma 31.12.2005 oli 1 130,3 (1 105,8) miljoonaa euroa ja konsernin korollinen vieras pääoma 770,1 (789,8) miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste tilikauden päättyessä oli 15,6 (14,3) prosenttia.

Rahoitus

Konsernin ja emoyhtiön rahoitustilanne on ollut hyvä koko tilikauden. Konsernin rahoitusvarat vuoden lopussa olivat 19,0 (20,4) miljoonaa euroa.

Korollinen vieras pääoma tilikauden lopussa oli 770,1 (789,8) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 323,1 (306,0) miljoonaa euroa, korkotukilainojen määrä 102,2 (112,4) miljoonaa euroa ja aravalainojen määrä 293,3 (316,3) miljoonaa euroa.

Katsauskauden lopussa omistettujen asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuu 51,5 (55,1) miljoonan euron velkaosuudet.

Markkinaehtoisten lainojen pääomasta oli tilikauden päättyessä 197,0 (180,0) miljoonaa euroa suojattuna koronvaihtosopimuksin, joiden keskimaturiteetti oli 45 (31) kuukautta.

Toiminimen muutos

Varsinainen yhtiökokous päätti 31.3.2005 yhtiön toiminimen muuttamisesta SATO Oyj:ksi. Muutos rekisteröitiin kaupparekisteriin 31.5.2005.

Konsernirakenne

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Toiminnan tehostamiseksi ja konsernirakenteen selkiyttämiseksi sulautettiin ja lakkautettiin vapaaehtoisen selvitystilan kautta tilikauden aikana yhteensä 38 tytäryhtiötä.

Asuntosijoitus

Konsernin omistuksessa oli 31.12.2005 yhteensä 22 693 asuntoa (23 095). Vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 96,7 (96,5) prosenttia ja vaihtuvuus keskimäärin 35,8 (36,5) prosenttia. Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto oli 8,1 (8,0) prosenttia.

Asuntosijoitustoiminnan liikevaihto oli 167 (250) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 34,0 (26,5) miljoonaa euroa. Asuntosijoituksen liikevaihtoon sisältyy kymmenen vuoden osaomistusasuntojen päättymisen johdosta osaomistusasuntojen osakemyyntiä 6 (81) miljoonaa euroa.

Vuoden 2005 aikana hankittiin valmiista asuntokannasta yhteensä 914 (1 629) asuntoa. Konsernin omistukseen valmistui yhteensä 29 (179) uutta asuntoa. Asuntoinvestointien arvo oli yhteensä 65 miljoonaa euroa. Asuntokannan peruskorjaamiseen ja asuntojen laadun parantamiseen käytettiin 24 (23) miljoonaa euroa.

Tilikauden aikana myytiin 1 224 (1 423) sijoitusasuntoa yhteisarvoltaan 43 (57) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttaminen

Tilikauden aikana valmistui yhteensä 866 (1 327) asuntoa. Näistä 655 (701) oli omistusasuntoja ja toimeksiantohankkeissa valmistui 211 (496) asuntoa. Valmistuneiden omistusasuntojen yhteenlaskettu hankinta-arvo oli 123 (122) miljoonaa euroa.

Vuoden vaihteessa oli rakenteilla 777 (723) omistusasuntoa. Toimeksiantohankkeissa oli rakenteilla 64 (251) asuntoa. Rakenteilla olleen omistusasuntotuotannon hankinta-arvo oli 154 (135) miljoonaa euroa.

Asuntorakennuttamisen liikevaihto oli 123 (112) miljoonaa euroa ja tulos ennen veroja 9,1 (7,7) miljoonaa euroa.

Konsernin omistaman tonttivarannon kirjanpitoarvo vuoden vaihteessa oli 35 miljoonaa euroa. Tilikauden aikana hankittiin tonttivarantoa yhteensä 25 miljoonalla eurolla. Vuoden aikana myydyin ja asunto-tuotantoon siirretyn tonttivarannon arvo oli 18 miljoonaa euroa.

Investoinnit ja realisoinnit

Konsernin kokonaisinvestoinnit olivat yhteensä 89,9 (153,2) miljoonaa euroa, josta 65,0 (133,9) miljoonaa euroa kohdistui käyttöomaisuuteen ja 24,9 (19,3) miljoonaa euroa vaihto-omaisuuteen. Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmariselta hankitut noin 900 asuntoa ja 12 000 kerrosneliömetrin asuntorakennusoikeudet hankinta-arvoltaan 61,5 miljoonaa euroa olivat vuoden 2005 merkittävin investointi.

Tilikauden aikana myytiin omaisuutta yhteensä 45,0 (59,8) miljoonalla eurolla.

Henkilöstö

Konsernin palveluksessa oli vuoden 2005 lopussa 178 (215) henkilöä. Konsernin henkilöstö oli vuoden aikana keskimäärin 181 (228) henkilöä. Henkilöstömäärän vähennys johtui tehdyistä ulkoistamisratkaisista.

IFRS-aikataulu

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

Osakkaat ja osakkeet

Varsinainen yhtiökokous 31.3.2005 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.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet ja toimitusjohtaja omistivat 31.12.2005 yhteensä 2 220 osaketta vastaten 0,10 prosenttia yhtiön osakkeista ja äänimäärästä.

SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus tilikauden aikana on ollut 4,7 prosenttia.

Hallitus, toimitusjohtaja ja tilintarkastajat

Hallituksen puheenjohtajana on toiminut kauppaneuvos Jouko Tuunainen. Hallituksen jäseninä ovat toimineet ekonomi Heikki Hyppönen, talous- ja hallintojohtaja Mauri Jaakonaho 31.3.2005 saakka, ekonomi Jarmo Rytilahti 31.3.2005 saakka, sijoitusjohtaja Jorma Kuokkanen 31.3.2005 alkaen, varatoimitusjohtaja Juhani Järvi, varatoimitusjohtaja Raimo Lind, rahoitusjohtaja Martti Porkka, toimitusjohtaja Pekka Pystynen ja hallintotoimintojen johtaja, kauppaneuvos Jukka Salminen.

Toimitusjohtajana on toiminut Erkka Valkila.

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

Johtoryhmän jäsenet

Johtoryhmän muodostavat toimitusjohtaja Erkka Valkila, asuntosijoituksen toimialajohtaja Tuula Entelä, asuntorakennuttamisen toimialajohtaja Pekka Komulainen, talousjohtaja Harri Huttunen, lakiasiainjohtaja Katri Innanen ja markkinointi- ja viestintäjohtaja Monica Aro.

Kauppätieteiden maisteri Harri Huttunen nimitettiin konsernin talousjohtajaksi 21.11.2005 alkaen vastuualueenaan talous-, rahoitus-, tietohallinto- ja henkilöstöasiat.

Näkymät

Asuntosijoituksen vuokratuottojen ja vuokrausasteen arvioidaan olevan vuonna 2006 edellisen vuoden tasolla. Asuntojen realisointitoiminnan volyyymi pienenee edellisestä vuodesta.

Omistusasuntojen kysynnän ja hintatason arvioidaan pysyvän vakaana. Yhtiön omistusasuntojen tuotantovolyyymi pysyy edellisen vuoden tasolla.

Konsernin toiminnallisen tuloksen arvioidaan pysyvän edellisvuoden tasolla. Tuloksen arvioidaan kokonaisuutena alenevan realisointien tuloksen pienenevästä johtuen.

Tuloslaskelma

Tuloslaskelma		Konserni		Emoyhtiö	
		Milj. €	Liitetieto	1.1.– 31.12. 2005	1.1.– 31.12. 2004
Liikevaihto	1	290	362	5	5
Liiketoiminnan muut tuotot	2	14	14	5	6
Materiaalit ja palvelut	3	-126	-195	-2	-3
Henkilöstökulut	4-6	-11	-12	-3	-3
Poistot ja arvonalentumiset	7	-20	-22	0	-1
Liiketoiminnan muut kulut	8	-81	-86	-5	-6
Liikevoitto		66	60	0	-2
Rahoitustuotot ja -kulut	9	-23	-26	1	5
Voitto/tappio ennen satunnaisia eriä		43	34	1	4
Satunnaiset erät	10	0	-2	26	7
Voitto ennen veroja		43	32	28	11
Välittömät verot	11	-12	-9	-7	-3
Vähemmistön osuus		0	-1		
Tilikauden voitto		31	22	20	8

Tase		Konserni		Emoyhtiö	
Milj. €	Liitetieto	31.12. 2005	31.12. 2004	31.12. 2005	31.12. 2004
Vastaavaa					
Käyttöomaisuus ja muut pitkäaikaiset sijoitukset					
Aineettomat hyödykkeet	12	2	1	1	0
Aineelliset hyödykkeet	13	511	540	1	1
Osuudet saman konsernin yrityksissä	14			62	61
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	15	0	0		
Muut osakkeet ja osuudet	16-17	408	361	5	5
		920	903	69	68
Vaihto- ja rahoitusomaisuus					
Vaihto-omaisuus	18	87	83	5	6
Pitkäaikaiset saamiset	19-20	10	12	32	54
Lyhytaikaiset saamiset	21	81	71	22	31
Rahoitusarvopaperit		19	10	4	4
Rahat ja pankkisaamiset		12	26	0	1
		210	203	62	96
Vastaavaa yhteensä		1 130	1 106	132	164
Vastattavaa					
Oma pääoma 22-24					
Osakepääoma		4	4	4	4
Arvonkorotusrahoitus		0	0		
Vararahasto		44	44	44	44
Muut rahastot		0	0	1	1
Edellisten tilikausien voitto		91	81	12	16
Tilikauden voitto		31	22	20	8
		171	152	82	73
Vähemmistöosuus					
Konsernireservi		0	0		
Pakolliset varaukset	25	8	6	1	1
Vieras pääoma					
Pitkäaikainen	26	799	817	23	62
Lyhytaikainen	27	151	130	26	27
		950	946	48	89
Vastattavaa yhteensä		1 130	1 106	132	164

Rahoitus- laskelma

Rahoituslaskelma, epäsuora malli	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2005	2004	2005
Liiketoiminnan rahavirta				
Voitto ennen satunnaisia eriä	43	34	1	4
Oikaisut:				
Poistot	19	22	0	1
Rahoitustuotot (-) ja -kulut (+)	23	26	-1	-5
Pakollisten varausten lisäys (+) / vähennys (-)	2	4	0	0
Käyttöomaisuuden myyntivoitot (-) ja -tappiot (+)	-13	-11	-0	0
Muut oikaisut	-0	-2		
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	74	73	1	-1
Käyttö pääoman muutos:				
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys(+) / lisäys(-)	-7	1	1	3
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (-)	-4	4	2	2
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (-) / lisäys (+)	17	-7	0	-3
Oikaisut käyttö pääoman muutokseen				1
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	80	72	4	2
Maksetut korot ja maksut muista rahoituskuluista	-24	-29	-2	-3
Saadut osingot	0	0	0	4
Saadut korot	1	1	3	5
Maksetut välittömät verot	-3	-4	-2	-3
Rahavirta ennen satunnaisia eriä	55	40	3	5
Liiketoiminnan satunnaisten erien rahavirta			26	0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	55	40	29	5
Investointien rahavirta				
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-23	-79	-1	-1
Luovutettujen aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden poistamaton hankintameno	26	44	0	0
Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden luovutusvoitot	13	11	0	-0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-42	-54	-1	0
Lainasaamisten takaisinmaksut	-0	-2	31	10
Oikaisut investointien rahavirtaan (ei-rahamääräiset erät)	0			-0
Investointien rahavirta (B)	-26	-79	29	9

Rahoituslaskelma, epäsuora malli	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Milj. €				
Rahoituksen rahavirta				
Maksullinen osakeanti ja rahastojen muutokset				
Lyhytaikaiset rahoitusvelat (netto)	-1	5	-7	-17
Pitkäaikaiset rahoitusvelat muutos	-20	50	-40	-6
Pitkäaikaiset korottomat saamiset	0	0	0	-0
Konserniavustukset (maksuperusteiset)			-0	11
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-12	-8	-12	-8
Oikaisut rahoituksen rahavirtaan (ei-rahamääräiset erät)			0	7
Rahoituksen rahavirta (C)	-34	47	-59	-14
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-0		
Laskelman mukainen rahavarojen muutos (A+B+C)	-5	7	-0	0
Rahavarat tilikauden alussa	36	31	4	4
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-3		
Fuusiossa siirtyneet rahavarat				0
Rahavarat tilikauden lopussa	32	36	4	4

Tilin- päättöksen laadinta- periaatteet 31.12.2005

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 tasa-poisto. 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. Arvonorotuksista 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 perusparannusmenot tapauskohtaisesti erillisarvion perusteella.

Sijoituksista asunto-osakeyhtiöihin ja keskinäisiin kiinteistöosakeyhtiöihin poistetaan 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 laskutusperusteen mukaisesti. Erillisen tarkastuksen jälkeen luovutettavien projektien kate on tuloutettu luovutushetkellä. Tilinpäätöshetkellä valmiiden myymättömien omistusasuntojen kate on eliminoitu.

Tontin luovuttamisesta kiinteistöyhtiölle syntynyt voitto on tuloutettu projektin valmistumisajankohtana ja tappio luovutushetkellä.

Pakolliset varaukset

Reklamaatiokuluvaraus on tehty sekä kokemusperäiseen arvioon että esitettyihin korvausvaatimuksiin perustuen.

Toiminnan uudelleen järjestelyihin liittyvistä kustannuksista on muodostettu arvioperusteinen varaus.

Eläkemenojen jaksoitus

Työntekijöiden eläketurva on järjestetty eläkevakuutusyhtiön kautta.

Konsernitilin- päättöksen laadinta- periaatteet

Konsernitilinpäättöksen laajuus

Konsernitilinpäättökseen on yhdistetty emoyhtiö ja seuraavat tytär- ja osakkuusyhtiöt tytär- ja osakkuusyhtiöineen: Kanta-Suomen Sato Oy, Outakessa Oy, Sato-Asunnot Oy (ent. Sato Nyt Oy), Satoportaatt Oy, Sato Vuokrakodit Oy, Satopos 105 Oy, Satopos 107V Oy, Sato-Rakennuttajat Oy, Suomen Satokodit Oy, SATOkodit Oy (ent. Vatro Oy), SATOtalot Oy (ent. Vatro-asunnot Oy) ja Vatroalot Oy.

Konsernitilinpäättökseen on yhdistelty vaihto- ja käyttöomaisuustytäryhtiöt seuraavin poikkeuksin:

Merkitävimmän yhdistelemättä jätetyn kokonaisuuden muodostaa Satoportaatt Oy:n, Sato-Asunnot Oy:n (ent. Sato Nyt Oy), ja Vatroalot Oy:n vaihto-omaisuudessa oleva asunto-osakeyhtiömuotoisten yhtiöiden ryhmä. Yhtiöiden yhdistelemättä jättäminen johtuu osaomistusjärjestelmän luonteesta. Tytäryhtiöiden osakkeet on tarkoitettu osaomistujan 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) ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (604/2001) 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.

Edellä mainituin perustein Suomen Asumisoikeus Oy:n 2,8 (7,3) M€:n tulosta ei ole yhdistelty SATO Oyj:n konsernitilinpäättökseen.

Konsernin tilinpäättöksen laadinnassa noudatetaan asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden tuottojen, kulujen ja poistojen yhdistelyssä tapaa, jossa mainituista eristä on yhdistelty konsernin tuloslaskelmaan vain ne, jotka kertyvät konsernin omistamista tiloista.

Konsernitaseeseen on vastaavasti yhdistelty konsernin omistamien tilojen kokonaishankintamenot ja tiloihin kohdistuvat lainat mukaan lukien ne asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden ottamat lainat, jotka kohdistuvat konsernin omistamiin osakkeisiin.

Vähemmistöosakkaiden osuuksia näiden yhtiöiden omista pääomista 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 konserniliikearvona. Ennen vuotta 1999 laadittuja hankintamenolaskelmia ei ole oikaistu hankintahetken varauksista erotetun oman pääoman määrällä. Omaisuuserille kohdistettu konserniaktiiva on poistettu kyseisen omaisuusryhmän suunnitelman mukaisen poistoperiaatteen mukaisesti. Konserniliikearvot on poistettu 10 vuoden tasapoistoin.

Konsernin sisäiset liiketapahtumat ja katteet

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

Vähemmistöosuudet

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 asuintalovaraukset on konsernitilinpäätöksessä jaettu omaan pääomaan, vähemmistöosuuteen ja verovelkaan. Laskennallinen verovelka on laskettu kirjanpitolautakunnan yleisohjeen 11.1.1999 vaihtoehdon 1 mukaisesti, tuloslaskelmaan vaikuttavista jaksotuseroista, vapaaehtoisista varauksista ja poistoeroista sekä tulosvaikutteisista yhdistelytoimenpiteistä.

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö		
	Milj. €	2005	2004	2005	2004
1 Liikevaihto					
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	146,7	150,0	3,0	3,1	
Isännöinti- ja huoltopalkkiot	0,9	1,6	0,0	0,2	
Osakemyynti	102,8	174,2	0,2	1,4	
Rakennuttamispalkkio	31,7	22,5			
Muut rakennuttamistuotot	6,7	12,2			
Muut tuotot	0,7	1,1	2,2	0,4	
	289,6	361,6	5,5	5,1	
2 Liiketoiminnan muut tuotot					
Liiketoiminnan muut tuotot	0,8	0,9	5,3	5,7	
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	13,6	13,1	0,0	0,2	
	14,4	14,1	5,3	5,9	
3 Materiaalit ja palvelut					
Ostot tilikauden aikana (= hankinnat)	134,9	195,8	0,2	1,3	
Varastojen muutos	-9,0	-0,4	1,6	2,1	
	126,0	195,4	1,8	3,4	
4 Henkilöstökulut					
Palkat	9,0	9,6	2,2	2,4	
Eläkekulut	1,8	2,0	0,4	0,5	
Muut henkilösivukulut	0,6	0,7	0,1	0,2	
	11,4	12,3	2,7	3,1	
5 Johdon palkat ja palkkiot					
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,7	0,7	0,4	0,3	
Toimitusjohtajalla on oikeus siirtyä eläkkeelle 60 vuoden ikäisenä.					
6 Konsernin ja emoyhtiön palveluksessa oli tilikauden aikana keskimäärin					
Henkilöitä	181	228	25	51	
7 Poistot					
Poistot aineellisista ja aineettomista hyödykkeistä	15,1	15,3	0,5	0,5	
Käyttöomaisuuden ja pitkäaikaisten sijoitusten arvonalentumiset	4,3	6,4		0,1	
	19,5	21,7	0,5	0,6	
8 Liiketoiminnan muut kulut					
Vuokrat	25,4	26,4	2,1	2,3	
Kiinteistöjen hoitokulut	48,1	49,0	0,3	0,1	
Muut kiinteät kulut	6,4	6,9	3,0	2,6	
Liiketoiminnan muut kulut	0,9	3,7	0,0	0,6	
	80,9	86,0	5,4	5,5	

Tuloslaskelman liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Milj. €				
9 Rahoitustuotot ja -kulut				
Osinkotuotot				
Saman konsernin yrityksiltä				3,6
Muilta	0,1	0,1	0,0	0,0
Osinkotuotot yhteensä	0,1	0,1	0,0	3,6
Korkotuotot pitkäaikaisista sijoituksista				
Saman konsernin yrityksiltä			2,8	3,9
Muilta	1,1	1,0	0,2	0,3
	1,1	1,0	3,0	4,2
Korkokulut ja muut rahoituskulut				
Saman konsernin yrityksille			0,6	0,6
Korkosuojauskustannusten veloitus konserniyhtiöiltä			-2,3	-2,6
Muille	24,3	27,1	3,7	4,5
	24,3	27,1	2,0	2,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-23,1	-26,0	1,0	5,4
10 Satunnaiset erät				
Satunnaiset tuotot				
Konserniavustus			26,3	5,7
Fuusiovoitto				1,6
Muut satunnaiset tuotot	0,2			
	0,2		26,3	7,3
Satunnaiset kulut				
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		2,0		
		2,0		
11 Välittömät verot				
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	8,4	4,9	7,3	2,7
Laskennallisen verovelan muutos	4,8	4,5		0,0
Laskennallisen verosaamisen muutos	-1,3	-0,2		
	12,0	9,2	7,3	2,7

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2005	2004	2005
12 Aineettomat hyödykkeet				
Aineettomat oikeudet				
Hankintameno 1.1.		0,8		
Lisäykset	0,0			
Vähennykset	-0,0			
Hankintameno 31.12.	0,7	0,8		
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,7	0,7		
Tilikauden poisto	0,0	0,0		
Kertyneet poistot 31.12.	0,7	0,7		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-0,0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0		
Konsernin liikearvo				
Hankintameno 1.1.	1,5	1,3		
Lisäykset	0,0	0,2		
Hankintameno 31.12.	1,5	1,5		
Kertyneet poistot 1.1.	1,3	1,2		
Tilikauden poisto	0,0	0,0		
Kertyneet poistot 31.12.	1,3	1,3		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		0,0		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,2		
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintameno 1.1.	4,1	3,9	2,4	2,0
Lisäykset	1,1	0,4	0,7	0,4
Vähennykset	-0,1	-0,0		-0,0
Hankintameno 31.12.	5,1	4,2	3,1	2,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	3,4	3,1	2,0	1,8
Tilikauden poisto	0,3	0,4	0,2	0,2
Kertyneet poistot 31.12.	3,7	3,4	2,2	2,0
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-0,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	1,4	0,7	0,9	0,4
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	1,6	0,9	0,9	0,4

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2005	2004	2005
13 Aineelliset hyödykkeet				
Maa- ja vesialueet				
Hankintameno 1.1.	60,0	112,2	0,0	0,0
Lisäykset	2,3	14,2		
Vähennykset	-4,9	-0,4		-0,0
Hankintameno 31.12.	57,4	126,0	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	-0,8	-0,9		
Arvonkorotukset		0,0		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-66,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	56,6	59,2	0,0	0,0
Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintameno 1.1.	544,7	755,8	0,0	0,0
Lisäykset	16,1	22,7		
Vähennykset	-19,9	-6,3		
Siirrot erien välillä	-6,9	0,0		
Hankintameno 31.12.	533,9	772,2	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	83,5	70,9	0,0	0,0
Tilikauden poisto	12,8	10,0		0,0
Arvonalennukset	1,2	2,5		0,0
Kertyneet poistot 31.12.	97,5	83,5	0,0	0,0
Arvonkorotukset	1,3	1,3		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-227,5		
Kirjanpitoarvo 31.12.	437,6	462,5	0,0	0,0
Liittymismaksut				
Hankintameno 1.1.	7,7	11,0	0,0	0,0
Lisäykset	1,6	0,7		
Vähennykset	-0,2	-0,6		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-3,3		
Hankintameno 31.12.	9,0	7,7	0,0	0,0
Koneet ja kalusto				
Hankintameno 1.1.	23,5	25,3	3,3	3,1
Lisäykset	0,2	0,3	0,2	0,2
Vähennykset	-0,2	-0,2	-0,0	-0,0
Hankintameno 31.12.	23,5	25,4	3,5	3,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	14,5	13,2	2,1	1,8
Tilikauden poisto	1,9	1,3	0,3	0,3
Kertyneet poistot 31.12.	16,4	14,5	2,4	2,1
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-1,9		
Kirjanpitoarvo 31.12.	7,1	9,0	1,0	1,2

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Milj. €				
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintameno 1.1.	0,9	0,6	0,4	0,4
Lisäykset	0,3	0,2		
Vähennykset	-0,0	-0,0		
Hankintameno 31.12.	1,2	0,8	0,4	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,7	0,6	0,4	0,3
Tilikauden poisto	0,0	0,1	0,0	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,7	0,7	0,4	0,4
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		0,1		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,5	0,2	0,0	0,0
Ennakkomaksut				
Hankintameno 1.1.	1,9	3,8		
Lisäykset		0,5		
Vähennykset	-1,9	-1,5		
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		-0,9		
Kirjanpitoarvo 31.12.	-0,0	1,9		
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	510,9	540,4	1,0	1,2
Yhteenveto arvonorotuksista				
Maa- ja vesialueet				
Arvo 1.1.	0,0	0,0		
Arvo 31.12.	0,0	0,0		
Rakennukset ja rakennelmat				
Arvo 1.1.	1,3	1,3		
Arvo 31.12.	1,3	1,3		

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Milj. €				
14 Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintameno 1.1.			61,3	65,6
Lisäykset			1,0	1,5
Vähennykset			-0,0	-0,9
Siirrot erien välillä				-4,9
Hankintameno 31.12.			62,3	61,3
Kirjanpitoarvo 31.12.			62,3	61,3
15 Osuudet omistusyhteisyriksissä				
Hankintameno 1.1.	0,5	0,4		
Lisäykset		0,3		
Siirrot erien välillä	-0,1	-0,4		
Hankintameno 31.12.	0,3	0,3		
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,1	0,1		
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,1			
Konsolidointitavan muutoksen vaikutus		0,2		
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,2	0,4		
16 Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintameno 1.1.	7,5	53,2	0,7	0,7
Lisäykset	9,4	7,1		0,0
Vähennykset	-2,2	-7,6	-0,0	-0,0
Siirrot erien välillä	2,1	-45,2		
Hankintameno 31.12.	16,8	7,5	0,7	0,7
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	1,4	0,9	0,0	
Arvonalennukset		-0,5	0,0	
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	1,4	1,4	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	15,4	6,1	0,7	0,7
17 Sijoitukset/asoyt ja kkoyt				
	392,2	355,4	4,1	4,1
Sijoitukset yhteensä				
	407,9	361,9	67,2	66,1

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Milj. €				
18 Vaihto-omaisuus				
Rakenteilla olevat asunnot	38,3	34,6		
Valmiit asunnot ja liiketilat	18,4	27,1	1,1	1,2
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	11,0	11,6	1,4	2,8
Muu vaihto-omaisuus	19,2	10,0	2,1	2,2
Kirjanpitoarvo 31.12.	86,9	83,3	4,6	6,2
19 Pitkäaikaiset saamiset				
Lainasaamiset	1,5	4,3	1,2	2,4
Lainasaamiset, konserni			30,2	51,8
Laskennalliset verosaamiset	8,9	7,7	0,1	0,1
Muut saamiset		0,0		0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	10,4	12,1	31,6	54,4
20 Laskennalliset verosaamiset				
Yhtiöiden jaksotuseroista johtuvat	5,4	4,2		
Konsernin sisäisistä katteista johtuvat	3,5	3,5		
	8,9	7,7		
21 Lyhytaikaiset saamiset				
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä				
Myyntisaamiset			1,6	1,9
Lainasaamiset			17,6	25,7
Siirtosaamiset			0,3	0,4
Muut saamiset			0,3	
			19,8	28,0
Saamiset muilta				
Myyntisaamiset	72,1	61,5	1,4	1,1
Lainasaamiset	4,0	0,8	0,4	0,3
Muut saamiset	0,8	2,2	0,0	1,1
Siirtosaamiset	4,3	6,6	0,3	0,6
	81,1	71,1	2,1	3,1
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	81,1	71,1	21,9	31,1
Saamiset yhteensä	91,5	83,2	53,5	85,5

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	2005	2004	2005	2004
Milj. €				
22 Oma pääoma				
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4	4,4	4,4
Arvonkorotusrahasto 1.1.	0,2	0,2		
Arvonkorotusrahasto 31.12.	0,2	0,2		
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7	43,7	43,7
Muut rahastot 1.1.	0,4	0,4	1,1	1,1
Muut rahastot 31.12.	0,4	0,4	1,1	1,1
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	103,2	89,0	24,2	24,1
Osingonjako	-12,1	-8,2	-12,1	-8,2
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	91,2	80,8	12,1	15,8
Tilikauden voitto	31,2	22,4	20,5	8,4
Oma pääoma yhteensä 31.12.	171,0	151,9	81,8	73,4
23 Laskelma voitonjakokelpoisista varoista				
Muut rahastot	0,4	0,4	1,1	1,1
Voitto edellisiltä tilikausilta	91,2	80,8	12,1	15,8
Tilikauden voitto	31,2	22,4	20,5	8,4
Kertyneestä poistoerosta ja vapaaehtoisista varauksista omaan pääomaan merkitty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoitettujen säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat	-94,4	-90,3		
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	28,3	13,4	33,7	25,3
24 Emoyhtiön osakepääoma jakautuu osakkeisiin seuraavasti				
Osakkeiden lukumäärä (kpl)	2 197 846	2 197 846		
Osakkeiden yhteenlaskettu nimellisarvo	4,4	4,4		
25 Pakolliset varaukset				
Reklamaatiokuluvaraus	4,7	3,2	1,0	0,9
Muut pakolliset varaukset	3,1	2,8	0,4	0,4
	7,8	6,0	1,3	1,3

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2005	2004	2005
26 Pitkäaikainen vieras pääoma				
Lainat rahoituslaitoksilta	689,4	706,2	21,0	60,6
Lainat rahoituslaitoksilta (asoy:t ja kesk.koy:t)	51,5	53,7		
Eläkelainat	0,7	0,9	0,7	0,9
Lainat, konserni			1,1	0,8
Saadut ennakot	14,0	16,6		
Laskennallinen verovelka	43,2	39,2		
Muut velat	0,0	0,0		
	798,9	816,6	22,7	62,3
Pitkäaikainen vieras pääoma	798,9	816,6	22,7	62,3
Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua				
Lainat rahoituslaitoksilta	568,6	552,6		
Eläkelainat	0,4	0,5	0,4	0,4
	569,1	553,1	0,4	0,4
27 Lyhytaikainen vieras pääoma				
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille				
Lainat			13,6	19,3
Ostovelat			0,4	0,4
Siirtovelat			0,0	0,0
			14,0	19,7
Velat muille				
Lainat rahoituslaitoksilta	28,3	29,6	1,7	2,7
Eläkelainat	0,2	0,2	0,2	0,2
Saadut ennakot	13,5	14,8	0,1	0,1
Ostovelat	87,9	66,4	2,6	2,7
Muut velat	0,7	1,8	0,1	0,1
Siirtovelat	20,6	16,8	7,1	1,3
	151,2	129,6	11,7	7,0
Lyhytaikainen vieras pääoma	151,2	129,6	25,7	26,7
Vieras pääoma yhteensä	950,0	946,1	48,4	89,0

Taseen liitetiedot	Konserni		Emoyhtiö	
	Milj. €	2005	2004	2005
28 Annetut vakuudet, vastuusitoumukset ja muut vastuut				
Omasta velasta				
Pantatut osakkeet	276,4	263,1	0,9	1,0
Yrityskiinnitykset	2,5	6,2		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	734,2	655,9	3,4	1,5
	1 013,1	925,2	4,4	2,6
Konserniyhtiön velasta				
Pantit			2,3	2,3
Takaukset			162,0	116,4
			164,2	118,6
Muiden puolesta				
Takaukset	40,8	41,9	39,4	39,8
Muut omat vastuut				
Takaisinostovastuut	21,6	20,2		
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella maksettavat	0,2	0,2	0,1	0,1
Myöhempinä tilikausina maksettavat	0,7	0,5	0,2	0,2
Muut omat vastuut				
	22,6	20,9	0,3	0,3
Yhteensä				
Pantit	276,4	263,1	3,2	3,3
Yrityskiinnitykset	2,5	6,2		
Kiinnitykset maa-alueisiin ja rakennuksiin	734,2	655,9	3,4	1,5
Takaukset	40,8	41,9	201,4	156,2
Muut vastuut	22,6	20,9	0,3	0,3
Pantit ja vastuusitoumukset yhteensä	1 076,5	987,9	208,2	161,3
Johdannaissopimukset				
Korkojohdannaisten nimellisarvo	197,0	180,4		
Korkojohdannaisten käypä arvo	-3,1	-4,0		
Käytetty RS-takauslimiitti	21,7	20,7		

Vastuut osaomistusasunnoista

Satoportaati Oy:n, Vatroalot Oy:n sekä Sato-Asunnot Oy:n osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiömuotoisten tytäryhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 148,6 M€ (151,1 M€ 31.12.2004).

Lainojen vakuutena on kiinteistökiinnityksiä yhteensä 222,0 M€ (216,0 M€ 31.12.2004), jotka eivät sisälly vastuuerittelyyn kiinnitysten yhteenlaskettuun summaan.

Lunastusvastuu osaomistajien omistussuuden osalta oli 21,6 M€ (20,2 M€ 31.12.2004), josta ennakkomaksuvelkana on taseessa käsitelty 16,9 M€ (19,5 M€ 31.12.2004).

Sijoitukset

31.12.2005

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
As Oy Espoon Heinjoenpolku	100,0	100,0
As Oy Lappeenrannan Metsäsaimaankatu 9	100,0	100,0
K Oy Espoon Solberga	100,0	49,9
K Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	8,0
Kanta-Suomen Sato Oy	78,4	78,4
Outakessa Oy	100,0	100,0
Oy Uudenmaanlinna	100,0	10,0
Sato-Asunnot 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
SATOkoti Oy	100,0	100,0
Vatro-Yhtymä Oy	100,0	100,0
Vatrolat Oy	100,0	100,0
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
As Oy Agricolankuja 8	80,6	80,6
As Oy Espoon Honkavaarantie 5	100,0	100,0
As Oy Espoon Lounaismeri	100,0	100,0
As Oy Espoon Puikkarinmäki	100,0	100,0
As Oy Espoon Punatulkuntie 3	23,9	23,9
As Oy Espoon Punatulkuntie 5	40,3	40,3
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 Viherlaaksonranta 3-5	100,0	100,0
As Oy Espoon Viherlaaksonranta 7	100,0	100,0
As Oy Espoon Viherlaaksonranta 4	100,0	100,0
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 Saarientie 10	96,1	96,1
As Oy Helsingin Hildankulma	80,1	80,1
As Oy Helsingin Kangaspellontie 1-5	100,0	100,0
As Oy Helsingin Kangaspellontie 4	60,3	60,3
As Oy Helsingin Kangaspellontie 8	29,6	29,6
As Oy Helsingin Klaavuntie	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	39,0	39,0
As Oy Helsingin Lauttasaarentie 19	58,3	58,3
As Oy Helsingin Mechelininkatu 12-14	100,0	100,0
As Oy Helsingin Pakilantie 17	100,0	100,0
As Oy Helsingin Perustie 16	65,6	65,6
As Oy Helsingin Puuskarinne 1	98,2	98,2
As Oy Helsingin Ruusutarhantie 7	39,3	39,3
As Oy Helsingin Siltavoudintie 20	100,0	100,0
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 Tunturilinna	88,2	88,2
As Oy Helsingin Vanha viertotie 16	76,7	76,7
As Oy Helsingin Vanha viertotie 18	74,8	74,8

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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 Hämeenlinnan Aroniitynkuja 7	100,0	100,0
As Oy Jyväskylän Ailakinraitti	100,0	100,0
As Oy Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17	100,0	100,0
As Oy Jämsänkosken Konilannotkontie 8	100,0	100,0
AsOy Kaarentuomi	100,0	100,0
As Oy Kajaanin Rekitie 1-2	100,0	100,0
As Oy Kasarmikatu 14 – Bostads Ab Kasärngatan 14	22,5	22,5
As Oy Kasarminkatu 10	41,5	41,5
As Oy Keravan Papintie 1	100,0	100,0
As Oy Kuopion Pyöröntähti	80,5	80,5
As Oy Kuopion Venemiehenkatu	99,8	99,8
As Oy Lahden Nuolikatu 9	100,0	100,0
As Oy Lappeenrannan Maininkikatu 9	100,0	100,0
As Oy Messeniuksenkatu 5	88,3	88,3
As Oy Myllysalama	87,4	87,4
As Oy Myyrinhaukka	82,9	82,9
As Oy Oulun Aleksinranta	100,0	100,0
As Oy Oulun Kalevalantie	100,0	100,0
As Oy Oulun Laanila I	100,0	100,0
As Oy Oulun Laanila IV	100,0	100,0
As Oy Salpakolmio	31,3	31,3
As Oy Tampereen Jankanpuisto	100,0	100,0
As Oy Tampereen Kanjoninkatu 15	95,0	95,0
As Oy Tampereen Rotkonraitti 6	77,1	77,1
As Oy Tampereen Tarmonkatu 6	100,0	100,0
As Oy Tarkk'ampujankatu 14	53,0	53,0
As Oy Terhokuja 3	100,0	100,0
As Oy Valkeakosken Katajatie 62	100,0	100,0
As Oy Valkeakosken Katajatie 64	100,0	100,0
As Oy Valkeakosken Katajatie 66	100,0	100,0
As Oy Vantaan Aapramintie 4	100,0	100,0
As Oy Vantaan Kaarenlehmus	100,0	100,0
As Oy Vantaan Myyrinmutka	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 Kangaspellontie 6	100,0	100,0
Koy Mannerheimintie 170	32,1	16,3
Länsi-Hämeen Sato Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy		
As Oy Helsingin Finniläntalo	80,2	80,2
As Oy Kuopion Lakeissuontie 5	96,7	96,7
Suomen Satokodit Oy		
As Oy Espoon Puropuisto	52,5	52,5
As Oy Vantaan Kortteeri	20,9	20,9
K Oy Karpalopolku	100,0	100,0
SATOkoti Oy		
As Oy Espoon Jousenkaari 5	100,0	100,0
As Oy Espoon Sepetlahdentie 6	100,0	100,0
As Oy Helsingin Hämeenpenger	100,0	100,0
As Oy Helsingin Lapponia	100,0	100,0
As Oy Helsingin Pajamäentie 7	100,0	100,0
As Oy Helsingin Pasilantornit	25,0	25,0
As Oy Helsingin Vetelintie 5	100,0	100,0
As Oy Hollolan Harjukoivu	100,0	100,0
As Oy Hollolan Hiihto-Salpa	100,0	100,0
As Oy Jyväskylän Karsikkotie 3	100,0	100,0

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
As Oy Kuopion Rypysuontie 63	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 T:reen Hervannan Puistokallio	100,0	100,0
As Oy Turun Veistämöntori	100,0	100,0
F Ab Bodbacken K Oy	60,0	60,0
K Oy Espoon Solberga	100,0	50,1
K Oy Helsingin Graniittitie 8 ja 13	100,0	100,0
K Oy Helsingin Kiillekuja 4	100,0	100,0
K Oy Helsingin Näyttelijäntie 24	100,0	100,0
K Oy Helsingin Rusthollarinkuja 2	100,0	100,0
K Oy Helsingin Keinulaudantie 7	100,0	100,0
K Oy Jyskävaara	63,5	63,5
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 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 Riikuntie 5	80,0	80,0
K Oy Sahaajankulma	94,2	94,2
K Oy Tapionjousi	100,0	100,0
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
SATOtalo Oy	100,0	100,0
SATOtalo Oy		
As Oy Kuopion Pyörönkeskus	34,7	34,7
As Oy Kuusikkoahde	49,1	49,1
As Oy Mertakuja	26,3	7,4
As Oy Metsolanharju	22,3	22,3
As Oy Pohjankartano	22,8	22,8
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
K Oy Kastevuoren Palvelutalo	100,0	92,0
K Oy Mannerheimintie 170	32,1	15,8
Vatrotalot Oy		
As Oy Ahmonpesä	73,6	73,6
As Oy Elimäen Joutsenpiha	51,7	51,7
As Oy Forssan Ystävyysdenaukio	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	99,0	99,0
As Oy Hämeenlinnan Aaponkuja 3	47,7	47,7
As Oy Ivalon Kotipiha	32,1	32,1
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

Konserniin yhdistetyt tytäryritykset	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
As Oy Karhukorkalo	43,9	43,9
As Oy Kavilanniitty	21,3	21,3
As Oy Kemin Välipuisto	54,2	54,2
As Oy Kirkkonummen Riihipolku	100,0	100,0
As Oy Kivilahdensato	43,4	43,4
As Oy Koosakallio	100,0	100,0
As Oy Kuhmon Oravapolku 5	29,2	29,2
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	32,5	32,5
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	24,5	24,5
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 Männikkösato	51,8	51,8
As Oy Naantalin Kastovuorenrinne	34,6	34,6
As Oy Nastolan Moreeniraitti	27,2	27,2
As Oy Nuolikadunpuisto	100,0	100,0
As Oy Nurmijärven Kylänpääniitty	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 Papirinteensato	36,7	36,7
As Oy Pohjanpoika	24,5	24,5
As Oy Porin Rekielto	29,4	29,4
As Oy Poskilammenpuisto	78,9	78,9
As Oy Puolukkavarikko	33,9	33,9
As Oy Rakentajankuja 4	100,0	100,0
As Oy Riviuhkola	49,9	49,9
As Oy Saarenkylän Saarenkartanot	33,3	33,3
As Oy Salon Valhojanrivi	21,2	21,2
As Oy Satosyppi	50,0	50,0
As Oy Satotaival	50,2	50,2
As Oy Sodankylän Hannuskoto	29,4	29,4
As Oy Torvelankatu	100,0	100,0
As Oy Turun Maarianportti	89,7	89,7
As Oy Turun Metallikatu	47,0	47,0
As Oy Turun Mietoistenkuja	22,5	22,5
As Oy Turun Pernon Kartanonlaakso	68,8	68,8
As Oy Tölönkoivu	37,9	37,9
As Oy Tölöpaju	54,6	54,6
As Oy Ulvilan Rummeli	27,2	27,2
As Oy Vantaan Minkkikuja 1	74,9	74,9
As Oy Vantaan Ravurinmäki	47,8	47,8
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
Satoportaat Oy		
As Oy Tampereen Rantatie 13	86,9	86,9

Tunnusluvut

Viisivuotiskatsaus	2001	2002	2003	2004*)	2005*)
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Liikevaihto M€	215	254	248	362	290
Liikevoitto M€	56	55	46	60	66
prosentteina liikevaihdosta	26,0	21,5	18,7	16,6	22,9
Nettorahoituskulut M€	-39	-36	-28	-26	-23
prosentteina liikevaihdosta	-18,2	-14,2	-11,4	-7,2	-8,0
Tulos ennen satunnaisia eriä M€	17	19	18	34	43
prosentteina liikevaihdosta	7,8	7,4	7,2	9,4	14,9
Tulos ennen veroja M€	17	14	18	32	43
prosentteina liikevaihdosta	7,8	5,7	7,2	8,9	15,0
Taseen loppusumma M€	1 285	1 043	1 074	1 106	1 130
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	215	156	163	153	172
Vieras pääoma M€	1 069	887	910	952	950
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	5,3	6,6	6,6	15,8	19,1
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	5,1	5,4	5,2	6,6	7,1
Omavaraisuusaste-%	17,1	15,5	15,8	14,3	15,6
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	107	195	38	134	65
prosentteina liikevaihdosta	49,5	76,8	15,3	37,1	22,4
Henkilökunta keskimäärin	360	352	339	228	181

Osakekohtaiset tunnusluvut

Tulos / osake euroa	4,80	5,47	5,20	11,12	14,11
Oma pääoma / osake euroa	89,45	61,24	62,69	69,12	77,79
Osinko / osake euroa **)	3,50	3,75	3,75	5,50	7,00
Osinko M€ **)	7,7	8,2	8,2	12,1	15,4
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	2 196 746	2 196 746	2 196 646	2 197 846	2 197 846

*) Yhdistelytavan muutoksesta johtuen vuoden 2004–2005 luvut eivät ole vertailukelpoisia vuosien 2001–2003 lukuihin verrattuna.

**) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2005

Tunnuslukujen laskentakaavat

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

Esitys voittovarojen käyttämiseksi

Konsernin voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2005 oli 28 342 078,33 euroa, kun omasta pääomasta on vähennetty vapaaehtoisista varauksista ja poistoeroista konsernin omaan pääomaan sisällytetty osuus sekä asuntolainsäädännössä tarkoitettujen säännellyn voitonjaon piiriin kuuluvien yleishyödyllisten yhtiöiden jakokelvottomat omat pääomat.

Emoyhtiön voitonjakokelpoinen oma pääoma 31.12.2005 oli 33 741 587,43 euroa. Yhtiön ulkona olevien ja osinkoon vuodelta 2005 oikeuttavien osakkeiden määrä 31.12.2005 oli 2 197 846 kappaletta.

Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 7,00 euroa osakkeelta, eli yhteensä 15 384 922 euroa ja omaan pääomaan jätetään 18 356 665,43 euroa.

Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen allekirjoitukset

Helsingissä 15. päivänä helmikuuta 2006

Jouko Tuunainen

Heikki Hyppönen

Jorma Kuokkanen

Juhani Järvi

Raimo Lind

Martti Porkka

Pekka Pystynen

Jukka Salminen

Erkka Valkila
toimitusjohtaja

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

Helsingissä 15. päivänä helmikuuta 2006

KPMG OY AB

Markku Sohlman, KHT

Tilin- tarkastus- kertomus

SATO Oyj:n osakkeenomistajille

Olemme tarkastaneet SATO Oyj:n kirjanpidon, tilinpäätöksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2005. Hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää sekä konsernin että emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja emoyhtiön hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä tai puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty emoyhtiön hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta osakeyhtiölain säännösten perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että tilinpäätös on laadittu kirjanpitolain sekä tilinpäätöksen laatimista koskevien muiden säännösten ja määräysten mukaisesti. Tilinpäätös antaa kirjanpitolaissa tarkoitetulla tavalla oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Tilinpäätös konsernitilinpäätöksineen voidaan vahvistaa sekä vastuuvapaus myöntää emoyhtiön hallituksen jäsenille sekä toimitusjohtajalle tarkastamaltamme tilikaudelta. Hallituksen esitys tuloksen käsittelystä on osakeyhtiölain mukainen.

Helsingissä 15. helmikuuta 2006

KPMG OY AB
Markku Sohlman
KHT

Hyvä hallintotapa SATO- konsernissa

SATO Oyj:n hallinto perustuu osakeyhtiölaikiin ja SATO Oyj:n yhtiöjärjestykseen sekä suositukseen 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 valitsevat viidestä yhdeksään jäsentä. 31.3.2005 kokoontuneeseen varsinaiseen yhtiökokoukseen saakka hallitukseen kuului yhdeksän jäsentä. Hallitukseen, jonka toimikausi alkoi yhtiökokouksesta, valittiin kahdeksan jäsentä. Hallituksen jäsenten toimikausi kestää vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättymiseen saakka. Hallitus kokoontuu yleensä 8–12 kertaa vuodessa. Vuonna 2005 hallitus kokoontui 13 kertaa. Hallituksen kokouksissa oli läsnä keskimäärin 95 % hallituksen jäsenistä.

Yhtiön hallituksen jäseniä koskevat tiedot on esitetty sivulla 60.

Toimitusjohtaja

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

Toimitusjohtajana on insinööri Erkkä Valkila. Toimitusjohtajan sijaisena on OTK, ekonomi Tuula Entelä. Toimitusjohtajaa koskevat tiedot on esitetty sivulla 61.

Konsernin johtoryhmä

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

Konsernin johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja sekä hänen alaisensa, konsernin liiketoiminta-alueista ja hallinnosta vastaavat johtajat. Johtoryhmän jäsenten tehtävät ja vastualueet sekä henkilö- ja omistustiedot on esitetty sivulla 61.

Johtoryhmä kokoontuu kerran viikossa.

Palkat ja palkkiot

Yhtiön hallitukselle ja tilintarkastajille maksettavista palkkioista päättää yhtiökokous. 31.3.2005 kokoontunut varsinainen yhtiökokous päätti, että hallituksen puheenjohtajalle maksetaan palkkiona 30 000 euroa ja hallituksen jäsenille 15 000 euroa toimikaudelta. Lisäksi päätettiin maksaa hallituksen puheenjohtajalle 500 euroa kokoukselta ja jäsenelle 400 euroa kokoukselta. Hallituksen palkkiot vuodelta 2005 olivat yhteensä 196 000 euroa. Hallituksen jäsenille ei ole tilikauden aikana luovutettu osakkeita tai osakejohdannaisia oikeuksia.

Tilintarkastajien palkkio on päätetty maksaa laskun mukaan. Tilintarkastuspalkkiona maksettiin SATO-konsernissa tilikaudella 245 653,18 euroa. Tilintarkastukseen liittymättömistä palveluista on tilintarkastusyhteisölle maksettu 44 888,15 euroa.

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

Toimitusjohtajan toimitusuhteen ehdoista ja palkitsemisjärjestelmän perusteista päättää hallitus. Toimitusjohtajan palkat ja muut etuudet vuonna 2005 olivat 267 000 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 irtisanomisajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Yhtiön johto on vuosittaisen tulospalkkiojärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen 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 Oyj:llä on yksi tilintarkastaja, jonka on oltava Keskuskauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja hänen tehtävänsä päättyy vaalia ensiksi seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä. Tilintarkastajana tilikaudella 1.1.–31.12.2005 toiminut KPMG Oy Ab. Päävastuullisena tilintarkastajana tilintarkastusyhteisössä on toiminut KTM Markku Sohlman, KHT. Sisäisestä tarkastuksesta vastaa Deloitte & Touche Oy.

Yhtiöjärjestys ja osakkeet

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 31.5.2005. 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

Raimo Lind

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

Juhani Järvi

s. 1952, varatoimitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 2004

Jorma Kuokkanen

s. 1953, sijoitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 2005

Jukka Salminen

s. 1947, hallintotoimintojen johtaja,
kauppaneuvos
hallituksessa vuodesta 1993

Martti Porkka

s. 1951, rahoitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 1997

Pekka Pystynen

s. 1947, toimitusjohtaja
hallituksessa vuodesta 2004

Johtoryhmä



Erkka Valkila
s. 1953, insinööri
toimitusjohtaja
satolainen vuodesta 2003
SATOn osakeomistus: 2 220 kpl

Tuula Entelä
s. 1955, ekonomi,
oikeustieteen kandidaatti
toimialajohtaja, asuntosijoitus,
toimitusjohtajan sijainen
satolainen vuodesta 1981
SATOn osakeomistus: 1 025 kpl

Pekka Komulainen
s. 1958, diplomi-insinööri
toimialajohtaja,
asuntorakennuttaminen
satolainen vuodesta 2004
SATOn osakeomistus: 1 025 kpl

Monica Aro
s. 1954, ekonomi,
oikeustieteen kandidaatti, MBA
markkinointi- ja viestintäjohtaja
satolainen vuodesta 1990
SATOn osakeomistus: 150 kpl

Harri Huttunen
s. 1957, kauppatieteiden maisteri
talousjohtaja
satolainen vuodesta 2005

Katri Innanen
s. 1960, varatuomari
lakiasiaintohtaja
satolainen vuodesta 1998
SATOn osakeomistus: 250 kpl

Tietoja osakkeen- omistajille

Kutsu yhtiökokoukseen

SATO Oyj:n varsinainen yhtiökokous pidetään torstaina 30.3.2006 klo 9.00 SATO Oyj:n toimitiloissa osoitteessa Panuntie 4, 00610 Helsinki.

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 20.3.2006 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 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 perjantaina 24.3.2006 klo 12.00 mennessä. Ilmoittautuminen on tehtävä kirjallisesti osoitteella SATO Oyj, Tessa Kaario, PL 401, 00601 Helsinki, puhelimitse numeroon 0201 34 4002 / Tessa Kaario, telefaksilla numeroon 0201 34 4452 tai sähköpostilla osoitteeseen tessa.kaario@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 31.12.2005 päättyneeltä tilikaudelta osinkoa 7,00 euroa osakkeelta. Osinko maksettaisiin osakkaalle, joka on osingonmaksun täsmäytyspäivänä 4.4.2006 merkitty Suomen Arvopaperikeskus Oy:n pitämään omistajaluetteloon. Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinko maksetaan tiistaina 11.4.2006.

Taloudelliset julkaisut

Osavuositarkastusten julkaisupäivät:
tammi-maaliskuulta 4.5.2006
tammi-kesäkuulta 11.8.2006
tammi-syyskuulta 25.10.2006

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

Osakkeiden jakauma 31.12.2005

Kesko Oyj	16,5 %
Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen	16,5 %
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Varmma	11,9 %
Nordea Pankki Suomi Oyj	9,6 %
Suomen Osuuskauppojen Keskuskunta	8,7 %
Vahinkovakuutusosakeyhtiö Pohjola	6,2 %
Keskinäinen Vakuutusyhtiö Kaleva/Mandatum	5,9 %
Nordean /KOP/ Eläkesäätiö	5,7 %
Vakuutusosakeyhtiö Henki-Sampo	5,7 %
Wärtsilä Oyj Abp	4,5 %
Muut	8,8 %

SATO Oyj:n osakkeen vaihtuvuus tilikauden aikana on ollut 4,7 %.

Kertomusvuonna tapahtunut merkittävin muutos SATO Oyj:n osakkeenomistuksessa:

Tapiola-yhtiöt ostivat M-Real Oyj:ltä ja Finnforest Oyj:ltä yhteensä 50 016 SATO Oyj:n osaketta, mikä vastaa 2,3 prosentin omistuosuuksia SATO Oyj:n osakekannasta.

Yhteystiedot

Helsinki

SATO Oyj
Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000
Faksi 0201 34 4355

SATO-Asuntopalvelu
vuokra-asunnot
Elielinaukio 2 F
00100 Helsinki
Puh. 0201 34 4304
Faksi 0201 34 4353

Jyväskylä

Keskustie 17 B 17
40100 Jyväskylä
Faksi (014) 338 8177

SATO-Asuntopalvelu
Gummeruksenkatu 8
40100 Jyväskylä
Puh. (014) 338 8110
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 Oyj
Viestintä, Panuntie 4
PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4025
Faksi 0201 34 4454
Sähköposti:
viestinta@sato.fi



SATO Oyj, Panuntie 4, PL 401, 00601 Helsinki
Puh. 0201 34 4000, faksi 0201 34 4355
www.sato.fi