

SATO OYJ
KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS
 Milj. €

		1.1.-31.12.2012	1.1.-31.12.2011
LIKEVAIHTO	2, 3	286,9	232,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	4	8,9	9,9
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	14	0,0	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	4	0,4	0,5
Aineiden ja palveluiden käyttö		-63,0	-28,2
Henkilöstökulut	5	-12,7	-12,2
Poistot ja arvonalentumiset	6	-21,8	-20,6
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	4	-0,1	-0,2
Liiketoiminnan muut kulut	4	-99,6	-94,3
LIKEVOITTO		99,1	86,8
Rahoitustuotot	8	1,1	0,8
Rahoituskulut	8	-39,7	-35,5
		-38,5	-34,7
VOITTO ENNEN VEROJA		60,6	52,1
Tuloverot	9	-15,8	-10,5
TILIKAUDEN VOITTO		44,8	41,6
MUUT LAAJAN TULOKSEN ERÄT			
Rahavirran suojaus		-11,0	-17,9
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1	0,0
Muuntoerot		0,0	0,0
Muihin laajan tuloksen eriin liittyvät verot		2,7	4,2
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-8,2	-13,8
TILIKAUDEN LAAJA TULOS YHTEENSÄ		36,5	27,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		44,8	41,6
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1
		44,8	41,6
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		36,5	27,8
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,1
		36,5	27,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos (euroa per osake)			
Laimentamaton		0,88	0,82
Laimennettu		0,88	0,82
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		50,84	50,84

SATO OYJ
KONSERNITASE, IFRS
 Milj. €

	liite	31.12.2012	31.12.2011
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoitusasunnot	11	1 553,7	1 424,9
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	2,1	1,3
Aineettomat hyödykkeet	13	1,0	0,8
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	14	0,2	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	16	2,6	2,5
Saamiset	17	9,5	57,9
Laskennalliset verosaamiset	18	32,7	26,9
		<u>1 601,6</u>	<u>1 514,5</u>
Lyhytaikaiset varat			
Vaihto-omaisuus	19	167,7	154,3
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20	49,6	21,8
Kauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		1,9	2,4
Rahavarat	21	33,7	23,6
		<u>252,9</u>	<u>202,1</u>
VARAT YHTEENSÄ		<u>1 854,6</u>	<u>1 716,6</u>
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma	22		
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutosrahasto		-32,7	-24,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		45,0	44,9
Kertyneet voittovarot		<u>233,7</u>	<u>213,9</u>
		294,2	282,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		1,0	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		295,2	283,5
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	18	74,9	69,1
Varaukset	27	3,4	3,9
Muut velat	26	45,9	34,4
Korolliset velat	24	<u>1 249,0</u>	<u>1 115,3</u>
		1 373,2	1 222,7
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	28	56,4	65,7
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		3,4	4,5
Korolliset velat	24	<u>126,3</u>	<u>140,1</u>
		186,2	210,4
VELAT YHTEENSÄ		1 559,4	1 433,1
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		<u>1 854,6</u>	<u>1 716,6</u>

SATO OYJ
KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS
 Milj. €

	liite	1.1. - 31.12.2012	1.1. - 31.12.2011
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		44,8	41,6
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	31	20,3	19,4
Käyttöomaisuuden myyntivoitot ja -tappiot		-8,9	-9,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut		41,2	37,7
Korkotuotot		-1,1	-0,8
Osinkotuotot		-0,1	-0,1
Verot		15,8	10,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		112,2	98,7
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		1,0	-14,3
Vaihto-omaisuuden muutos		-13,0	-37,0
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		-8,3	24,1
Varausten muutos		-0,5	-0,4
Maksetut korot		-39,8	-36,0
Saadut korot		1,6	0,2
Maksetut verot		-13,6	-14,1
Liiketoiminnan nettorahavirta		39,7	21,2
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		-0,7	1,1
Investoinnit aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin		-136,8	-102,9
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,5	0,4
Myönnettyt lainat		-1,9	-1,4
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys (-)/vähennys (+)		25,0	-50,0
Osakkuusyritysten myynti		0,0	0,1
Aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden myynti		19,0	15,7
Investointien nettorahavirta		-94,9	-136,8
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		-23,4	-4,7
Pitkäaikaisten lainojen nostot		188,3	205,4
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-74,7	-61,6
Maksetut osingot		-24,9	-17,8
Rahoituksen nettorahavirta		65,3	121,3
Rahavarojen muutos			
Rahavarat kauden alussa	20	23,6	18,0
Rahavarat kauden lopussa	20	33,7	23,6

SATO OYJ

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2012

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yht.		
Oma pääoma 1.1.2012	4,4	-24,4	43,7	44,9	213,9	282,6	1,0	283,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-8,2			44,8	36,5	0,0	36,5
Osingonjako					-24,9	-24,9		-24,9
Suunnattu osakeanti								
Omien osakkeiden hankinta								
Muut oikaisut				0,0				0,0
Oma pääoma 31.12.2012	0,0	-8,2	0,0	0,0	19,8	11,6	0,0	11,6
	4,4	-32,7	43,7	45,0	233,7	294,2	1,0	295,2

Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista 1.1. - 31.12.2011

Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma							Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yht.
	Osake- pääoma	Arvon- muutos- rahasto	Vara- rahasto	Muut rahastot	Kertyneet voittovarot	Yht.		
Oma pääoma 1.1.2011	4,4	-10,6	43,7	44,9	190,1	272,5	1,6	274,2
Tilikauden laaja tulos yhteensä		-13,8			41,6	27,8	0,1	27,9
Osingonjako					-17,8	-17,8		-17,8
Suunnattu osakeanti								0,0
Omien osakkeiden hankinta								
Muut oikaisut							-0,7	-0,7
	0,0	-13,8	0,0	0,0	23,8	10,1	-0,6	9,4
Oma pääoma 31.12.2011	4,4	-24,4	43,7	44,9	213,9	282,6	1,0	283,5

SATO OYJ

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Konsernin emoyhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt tilinpäätöksen 30.1.2013. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta ja asuntoliiketoiminnasta. Konsernin toiminta keskittyy pääkaupunkiseudulle työssäkäyntialueineen sekä Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueille.

SATOn asuntosijoitustoiminta sisältää sekä vapaarahoitteista että valtion tukemaa asuntovarallisuutta. Jälkimmäisen osalta SATOn toimintaan vaikuttavat yleishyödyllisen toiminnan erityispiirteet, jotka johtuvat valtion tukeman asuntotuotannon asettamista rajoituksista yrityksen toimintaan. Niin sanotut yleishyödyllisyysrajoitukset vaikuttavat omistaviin yhteisöihin muun muassa voitonjako-, luovutus-, ja riskinottorajoitusten sekä lainan- ja vakuudenantokiellon kautta. Lisäksi asuntoihin vaikuttavat kohdekohtaiset, määräaikaiset rajoitukset, jotka muun muassa rajoittavat asunnon käyttöä, luovutusta, asukasvalintaa ja vuokran määrittystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

Asuntojen myynnin ja vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät korkotason ja asuntokysynnän muutoksiin.

Yleiset laatimisperiaatteet

Konsernitilinpäätös on laadittu kansainvälisten tilinpäätösstandardien (International Financial Reporting Standards, IFRS) mukaisesti ja sitä laadittaessa on noudatettu 31.12.2012 voimassaolevaa IFRS -normistoa, jolla tarkoitetaan EU:n IAS-asetuksessa N:o 1606/2002 säädetyn menettelyn mukaisesti EU:ssa sovellettavaksi hyväksyttyjä standardeja ja niistä annettuja tulkintoja.

Konsernissa on sovellettu 1.1.2012 alkaen seuraavaa muutettua standardia: Muutokset IFRS 7:ään *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* (voimaan 1.7.2011 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutokset lisäävät rahoitusinstrumenttien luovutuksia koskevien liiketoimien esittämisen läpinäkyvyyttä ja parantavat tilinpäätöksen käyttäjien mahdollisuuksia

saada käsitys rahoitusinstrumenttien luovutuksiin liittyvistä riskeistä ja näiden riskien vaikutuksesta yhteisön taloudelliseen asemaan, erityisesti kun kyseessä on rahoitusvarojen arvopaperistaminen. Muutoksella ei ole ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.

Edellä mainitun muutoksen lisäksi muilla vuonna 2012 voimaan tulleilla standardimuutoksilla ja IFRIC-tulkinnolla tai niiden muutoksilla ei ole ollut vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta myytävissä olevia sijoituksia, johdannaisia ja käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavia rahoitusvaroja ja –velkoja. Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja olettamuksien tekemistä ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa. Tehdyt arviot ja olettamukset vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Arviot ja olettamukset perustuvat aikaisempiin kokemuksiin ja muihin tekijöihin, joiden arvioidaan olevan tämänhetkinen paras näkemys sellaisten varojen tai velkojen arvostamisessa, joille ei muista lähteistä ole saatavissa arvoja. Toteutumat voivat poiketa tehdyistä arvioista.

Arvioita ja niihin liittyviä olettamuksia tarkastellaan jatkuvasti. Kirjanpidollisten arvioiden tarkistukset kirjataan sille kaudelle, jolla arviota tarkistetaan, jos arvion muutos koskee vain kyseistä kautta. Mikäli arvion muutos koskee sekä arvion muutoskautta että myöhempiä kausia, arvion muutos kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville periodeille.

Laatimisperiaatteiden kohdassa ”Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät” esitetään tietoa niistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa saattavat aiheuttaa eniten vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yrityksiä, joissa emoyhtiöllä on määräysvalta. Määräysvalta syntyy, kun emoyhtiöllä on suoraan tai välillisesti oikeus määrätä tytäryrityksen talouden tai liiketoiminnan periaatteista tavoitteenaan hyödyn saaminen sen toiminnasta. Hankitut tytäryritykset yhdistellään konsernitilinpäätökseen hankinta-ajankohdasta lähtien siihen saakka, kunnes määräysvalta lakkaa. Hankitut yritykset sisällytetään tilinpäätökseen hankintamenetelmää käyttäen. Hankitun yrityksen hankintahetken nettovarallisuus kirjataan maa-alueiden ja rakennuksien käypiin arvoihin. Kiinteistöjen hankinnat on pääsääntöisesti käsitelty omaisuuserien hankintoina.

Kaikki konsernin sisäiset liiketapahtumat, sisäiset saamiset ja velat sekä sisäisten tapahtumien realisoitumattomat katteet ja konserniyhtiöiden välinen voitonjako eliminoidaan konsernitilinpäätöstä laadittaessa.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osaakeyhtiöt käsitellään yhteisessä määräysvallassa olevina omaisuuserinä, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IAS 31 Yhteisyrietykset -standardin

edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Tällöin konsernitilinpäätökseen yhdistellään konsernin osuus varoista, veloista, tuotoista ja kuluista. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistusosuudesta.

Suomen Asumisoikeus Oy on yhteisyritys, jossa SATOlla on 50 %:n osuus. Yhteisyritys, jossa osapuolet harjoittavat yhteisessä määräysvallassa olevaa toimintaa, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IAS 31 *Osuudet yhteisyrityksissä* –standardin salliman vaihtoehdoisen yhdistelytavan mukaan eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOssa asunto-osaakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä (SPE; Special Purpose Entities) eikä niitä yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Näiden yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovitun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osaomistuskohdeiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Ulkomaanrahan määräiset monetaariset varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Ulkomaanrahan määräiset ei-monetaariset varat ja velat, jotka arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuun, muunnetaan euroiksi käyttäen tapahtumapäivän valuuttakursseja. Muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja – tappiot kirjataan tuloslaskelmaan.

Sijoitusasunnot

Sijoitusasunnot ovat IAS 40 Sijoituskiinteistöt –standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. SATO on valinnut sijoitusasuntojen kirjanpitoikäisyydenmenetelmäksi IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* –standardin salliman hankintamenomallin, koska suurimpaan osaan asuntoja kohdistuu lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Rajoitukset kohdistuvat toisaalta asuntoja omistavaan yhtiöön (ns. yleishyödyllisyysrajoitukset) ja toisaalta omistuksen kohteena olevaan sijoitukseen (ns. kohdekohtaiset rajoitukset). Yleishyödyllisyysrajoitukset sisältävät mm. yhtiön toimintaan, voitonjakoon, lainan- ja vakuudenantoon ja sijoitusten luovutukseen liittyviä pysyviä rajoituksia. Kohderajoitukset sisältävät mm. kohteen asuntojen käyttöön, asukasvalintaan, vuokranmääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuun, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun.

Sijoitusasuntojen korjaustoimintaan liittyvät menot aktivoidaan, vain jos ne lisäävät asunnon vastaista tulontuottamiskykyä. Näiden aktivointien poistoajat määritetään arvioidun taloudellisen vaikutusajan perusteella tapauskohtaisesti.

Poistot sijoitusasunnoista tehdään tasapoistoina. Niiden perustana olevat taloudelliset vaikutusajat ovat seuraavat:

Rakennukset	67 vuotta
Rakennusten koneet ja laitteet	20 vuotta
Rakennusten väestönsuojat	40 vuotta.

Sijoitusasuntojen taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa.

Sijoitusasunto kirjataan pois taseesta, kun se luovutetaan tai kun sijoitusasunto poistetaan käytöstä pysyvästi eikä sen luovuttamisesta ole odotettavissa vastaista taloudellista hyötyä. Sijoitusasuntojen luovutuksista tai käytöstä poistamisesta syntyvät voitot ja tappiot esitetään tuloslaskelmassa omalla rivillään.

Liitetietona esitettävät sijoitusasuntojen käyvät arvot määritetään yhtiön oman arvioinnin tuloksena vuosineljänneksittäin tilinpäätöksen laadinnan yhteydessä. Lisäksi ulkopuolinen asiantuntija antaa arvonmäärityksestä lausunnon.

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

- kauppaa-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä,
- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle, ja kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenuun aravakohteissa.

Kauppaa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuun. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusajana, jotka ovat seuraavat:

Koneet ja kalusto	5-10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3-6 vuotta

Hyödykkeiden taloudellinen vaikutusaika ja jäännösarvo arvioidaan uudelleen jokaisena tilinpäätöspäivänä. Arvioinnin perusteella havaitut muutokset tulevaisuudessa saatavassa taloudellisessa hyödyssä otetaan huomioon oikaisemalla hyödykkeiden vaikutusaikaa ja jäännösarvoa. Käyttöomaisuushyödykkeiden myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

Aineeton hyödyke kirjataan taseeseen vain jos hyödykkeen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu yrityksen hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä atk-ohjelmistoja, joiden poisto tapahtuu tasapoistoin 3-6 vuodessa.

Arvonalentuminen

Jokaisena tilinpäätöspäivänä sijoitusasuntojen sekä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko arvonalentumisesta viitteitä. Mikäli arvon alentumisesta on viitteitä, omaisuuserästä kerrytettävissä oleva rahamäärä arvioidaan. Mikäli kirjanpitoarvo ylittää kerrytettävissä olevan rahamäärän, arvonalentumistappio kirjataan tuloslaskelmaan.

Arvonalentumistappion kirjaamisen yhteydessä poistojen kohteena olevan omaisuuserän taloudellinen vaikutusaika arvioidaan uudelleen. Omaisuuserästä kirjattu arvonalentumistappio perutaan, jos omaisuuserästä kerrytettävissä olevan rahamäärän määrittämiseen käytetyissä arvioissa on tapahtunut arvoa lisäävä muutos. Arvonalentumistappiota ei kuitenkaan peruta enempää, kuin mikä omaisuuserän kirjanpitoarvo olisi ilman arvonalentumistappion kirjaamista.

Vaihto-omaisuus

Vaihto-omaisuus arvostetaan hankintamenuon tai todennäköiseen nettorealisointiarvoon, mikäli tämä on alhaisempi. Nettorealisointiarvo vastaa tavanomaisessa liiketoiminnassa saatavaa myyntihintaa, josta on vähennetty arvioidut tuotteen valmiiksi saattamiseen tarvittavat menot ja myynnistä johtuvat menot.

Vaihto-omaisuus sisältää seuraavat erät:

- rakenteilla olevat asunnot, joka muodostuu keskeneräisten hankkeiden taseeseen kirjatusta osuudesta,
- valmiit asunnot ja liiketilat, jotka on tarkoitettu myytäväksi, mutta ovat myymättä tilinpäätöshetkellä,
- maa-alueet ja maa-alueyhtiöt, joka sisältää aloittamattomien kohteiden hankintakustannukset, sekä
- muu vaihto-omaisuus, joka käsittää lähinnä suunnitteilla olevia kohteita.

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat ja rahoitusvelat on luokiteltu IAS 39 – standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä olevat rahoitusvarat, lainat ja muut saamiset sekä jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoituksen perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

Rahoitusvarat

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja – velat

Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IAS 39:ssä määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja ja ne luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien instrumenttien ryhmään. Ryhmän rahoitusvarat ja – velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Lainat ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä. Ne sisältyvät taseeseen myyntisaamiset ja muut saamiset – ryhmään luonteensa mukaisesti joko lyhyt- tai pitkäaikaisiin varoihin.

Lainat ja muut saamiset arvostetaan jaksotettuun hankintamenoön vähennettynä mahdollisilla arvonalentumisilla. Konserni kirjaa myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun tilinpäätöshetkellä on olemassa perusteltua näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoön tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon.

Myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan arvomuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

Osakesijoitusten merkittävä ja pitkään jatkunut arvonalentuminen, jolloin käypä arvo alittaa hankintahinnan, on osoitus myytävissä olevan osakkeen arvonalentumisesta. Myytävissä oleviin rahoitusvaroihin luokiteltujen oman pääoman ehtoisten sijoitusten arvonalentumistappiota ei peruuteta tuloslaskelman kautta.

Rahavarat

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä likvidit sijoitukset, joiden juoksuaika hankintahetkellä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot

sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenuon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Rahoitusvelkoja sisältyy pitkä- ja lyhytaikaisiin velkoihin, ja ne voivat olla korollisia tai korottomia. Korot jaksotetaan tuloslaskelmaan efektiivisen koron menetelmällä velan juoksuajalle.

Johdannaissopimukset ja suojauslaskenta

Kaikki johdannaiset merkitään kirjanpitoon alun perin käypään arvoon sinä päivänä, jona konsernista tulee sopimusosapuoli. Jatkossa ne arvostetaan edelleen käypään arvoon. Voittojen ja tappioiden kirjanpitokäsittely riippuu johdannaissopimuksen käyttötarkoituksesta. Konserni dokumentoi suojausinstrumenttien ja suojattujen kohteiden välisen suhteen sekä arvionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jälkikäteen.

Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskonttaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja.

Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojauksena tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaissinstrumenttien käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin.

Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, kun maksuvelvoitteen toteutuminen on todennäköistä ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarausta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemuseräiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta.

Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset tai tappiolliset sopimukset. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan IAS 18 *Tuotot* –standardin ja siihen liittyvän *IFRIC 15 – Kiinteistöjen rakentamissopimukset -tulkinnan* mukaisesti silloin, kun kohteeseen liittyvät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta riskien ja hyötyjen katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Tuotot palveluista

Tuotot palveluista, kuten toimeksiantorakennuttamisesta, tuloutetaan kun palvelu on suoritettu.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

Vuokratuotot sijoitusasunnoista kirjataan tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingsopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokitellaan rahoitusleasing-sopimuksiksi ja kirjataan varoiksi ja veloiksi, mikäli riskit ja edut ovat siirtyneet. Vuokrasopimukset luokitellaan alkamishetkellään ja kirjataan käypään arvoon, tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon taseeseen aineelliseksi hyödykkeeksi ja rahoitusvelaksi. Aineellinen hyödyke poistetaan kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. Maksettava vuokra jaetaan tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimukset luokitellaan muiksi vuokrasopimuksiksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät ole olennaisilta osin siirtyneet. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan tasaerinä vuokra-ajan kuluessa.

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hyödykkeen hankintamenoa silloin, kun ne välittömästi johtuvat ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Ehdot täyttävä omaisuuserä on sellainen omaisuuserä, jonka saattaminen valmiiksi sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoon ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset, esimerkiksi hissiavustukset, kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeestä niiden taloudellisena vaikutusaikana tehtäviä poistoja.

SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Eläkejärjestelyt

SATOn eläkejärjestelyt on luokiteltu sekä maksupohjaisiksi että joidenkin henkilöstöryhmien osalta etuuspohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy. Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista velvoitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta. Muut kuin maksupohjaiset järjestelyt käsitellään etuuspohjaisina eläkejärjestelyinä. SATOssa tällaisia ovat johdon lisäeläkejärjestelyt.

Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä aiheutuvat velvoitteet lasketaan ennakoituun etuoikeusyksikköön perustuvaa menetelmää käyttäen. Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkevelvoitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat, kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot sekä takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluiksi henkilöiden palvelusajalle. Vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot merkitään tuloslaskelmaan henkilöiden keskimääräiselle palvelusajalle siltä osin kuin ne ylittävät suuremman seuraavista: 10 % eläkevelvoitteesta tai 10% varojen käyvästä arvosta.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset.

Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa.

Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät sijoitusasunnoista ja käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista.

Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihtoon lisätään sijoitusasuntojen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, vähennetään aineiden ja palveluiden käyttö, henkilöstökulut, poistot ja arvonalentumiset, sijoitusasuntojen luovutustappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät.

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin arvioiden tekemistä. SATOssa keskeiset arviot liittyvät seuraaviin osa-alueisiin:

Hankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista.

Sijoitusasuntojen ja aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta tulee vuosittain arvioida, esiintyykö viitteitä siitä, että näiden hyödykkeiden arvo saattaisi olla alentunut. Jos viitteitä esiintyy, kyseisistä omaisuuseristä kerrytettävissä oleva rahamäärä tulee arvioida.

Uuden ja uudistetun IFRS-normiston soveltaminen

IASB on julkistanut seuraavat uudet, uudistetut ja muutetut standardit. Niitä ei ole vielä konsernissa sovellettu, vaan ne otetaan käyttöön standardin voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien. Muilla julkaistuilla, tässä listaamattomilla standardimuutoksilla tai tulkinnoilla ei arvioida olevan vaikutuksia konsernin tuleviin tilinpäätöksiin.

* = Muutosta ei ole vielä hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa.

- Muutokset IAS 1:een *Tilinpäätöksen esittäminen* (voimaan 1.7.2012 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Keskeisin muutos on vaatimus muiden laajan tuloksen erien ryhmittelemisestä sen mukaan, siirretäänkö ne mahdollisesti myöhemmin tulosvaikutteisiksi tiettyjen ehtojen täytyessä. Muutokset vaikuttavat vain SATOn konsernitilinpäätökseen esittämiseen.
- Muutos IAS 19:ään *Työsuhde-etuudet* (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Jatkossa kaikki vakuutusmatemaattiset voitot ja tappiot kirjataan välittömästi muihin laajan tuloksen eriin, ts. ns. putkimenetelmästä luovutaan, ja rahoitusmeno määritetään nettorahastointiin perustuen. Muutos vaikuttaa SATOssa etuuspohjaisten järjestelyjen kirjaamiseen ja esittämiseen, mutta vaikutuksen arvioidaan olevan vähäinen.

- IFRS 13 Käyvän arvon määrittäminen (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 13:een on yhdistetty vaatimukset käyvän arvon määrittämisestä sekä sitä koskevien tietojen esittämisestä tilinpäätöksessä. Käyvän arvon käyttöä ei laajenneta, vaan standardissa annetaan ohjeistusta sen määrittämisestä silloin, kun sen käyttö on sallittu tai sitä on vaadittu jossain toisessa standardissa. Uudella standardilla odotetaan olevan vaikutusta SATO:n konsernitilinpäätökseen lähinnä sijoitusasuntojen käyvistä arvoista esitettävien uusien liitetietojen kautta.
- *IFRS-standardeihin tehdyt parannukset (Annual Improvements to IFRSs 2009-2011, toukokuu 2012)* (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Hankkeeseen kuuluvat muutokset koskevat yhteensä viittä standardia. Muutosten vaikutukset vaihtelevat standardeittain, mutta ne eivät ole merkittäviä.
- Muutokset IFRS 7:ään *Rahoitusinstrumentit: tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* (voimaan 1.1.2013 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Muutoksella tarkennetaan liitetietovaatimuksia, jotka koskevat taseessa nettomääräisinä esitettyjä rahoitusinstrumentteja sekä yleisiä netotusjärjestelyjä tai vastaavanlaisia sopimuksia. Muutosten edellyttämät liitetiedot tulee esittää takautuvasti. Muutoksilla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATO:n konsernitilinpäätökseen.
- Konsernitilinpäätöksen laatimiseen liittyvät uudet ja uudistetut standardit (EU:ssa voimaan 1.1.2014 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla):
 - IFRS 10 *Konsernitilinpäätös*
 - IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt*
 - IFRS 12 *Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä*
 - IAS 27 (uudistettu 2011) *Erillistilinpäätös*
 - IAS 28 (uudistettu 2011) *Osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä*

IFRS 10 määrittää määräysvallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkaistaan, tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen ja antaa lisäohjeistusta määräysvallan määrittelystä silloin, kun sitä on vaikea arvioida. IFRS 11 ohjeistaa yhteisten järjestelyjen kirjanpitoikäisyyttä niistä seuraavien oikeuksien ja velvoitteiden perusteella ennemmin kuin niiden oikeudellisen muodon perusteella. Lisäksi yhteisyritysten raportoinnissa on käytettävä jatkossa pääomaosuusmenetelmää, eli aiempi suhteellisen yhdistelyn vaihtoehto ei ole enää sallittu. IFRS 12 sisältää vaatimukset esitettävistä tiedoista liittyen osuuksiin muissa yhteisöissä, ml. osakkuusyhtiöt, yhteiset järjestelyt, strukturoidut yksiköt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusien standardien vaikutusten arviointi SATO:n konsernitilinpäätökseen on aloitettu.

IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit** ja siihen tehdyt muutokset (voimaan 1.1.2015 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Alun perin kolmessa vaiheessa toteutettavan hankkeen on tarkoitus korvata nykyisin voimassa oleva IAS 39 *Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen*. Ensimmäisen vaiheen muutokset (julkistettu marraskuussa 2009) koskevat rahoitusvarojen luokittelua ja arvostamista. Rahoitusvarat jaetaan arvostustavan perusteella kahteen pääryhmään: jaksotettuun hankintamenuun arvostettavat ja käypään arvoon arvostettavat. Luokittelu riippuu yrityksen liiketoimintamallista ja sopimukseen perustuvien rahavirtojen ominaispiirteistä. Lokakuussa 2010 julkistetut muutokset käsittelevät rahoitusvelkojen luokittelua ja arvostamista, ja näitä koskevat IAS 39:n säännökset

siirtyivät uuteen standardiin pääosin sellaisenaan. IFRS 9:n vielä keskeneräiset osat liittyvät rahoitusvarojen arvonalentumisiin ja yleiseen suojauslaskentaan. Lisäksi IASB esittää vielä tiettyjä muutoksia rahoitusvarojen luokittelu- ja arvostamisperiaatteisiin. Makrosuojauslaskentaa koskeva osio on eriytetty IFRS 9:stä erilliseksi omaksi projektikseen. Koska IFRS 9 -hanke on kesken, standardin vaikutuksista SATOn konsernitilinpäätökseen ei toistaiseksi voida esittää arviota.

SATOn toimintaa johdetaan ja seurataan kahtena liiketoimintaa -alueena, joita ovat SATO-liiketoiminta ja VATRO-liiketoiminta. Toimintasegmentit muodostuvat tuotteiden ja palveluiden perusteella SATO- ja VATRO -liiketoiminnoista. Toimintasegmenttejä ei ole yhdistelty raportoitaviksi segmenteiksi.

SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava- ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistusasuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiä aikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

Segmenttien tuottoina ja kuluina esitetään välittömät segmenteille kohdistuvat tuotot ja kulut sekä segmenteille järkevällä perusteella kohdennettavissa olevat tuotot ja kulut. SATOssa segmenttien tuottoihin ja kuluihin luetaan myös rahoitustuotot ja -kulut, sillä niiden katsotaan olevan niin keskeinen tekijä segmentin tuloksen muodostumisessa, ettei niiden poisjättäminen antaisi segmenttien tuloksesta oikeata kuvaa.

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Segmenttien varoihin ja velkoihin luetaan kaikki ne erät, joista syntyvät tuloslaskelmaerät on huomioitu segmenttien tuloksessa, mukaanlukien segmenttien velat, joiden katsotaan muodostavan tärkeän osan kuvattaessa segmenttien taloudellista asemaa.

Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelvoista.

Investoinnit koostuvat sijoitusasuntojen, aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, joita käytetään useammalla kuin yhdellä tilikaudella.

Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Nettovuokratuoton laskenta

Sijoitusasuntojen nettovuokratuotto saadaan vähentämällä vuokratuotoista hoitokulut, jotka sisältävät vuotuiset ylläpitokorjauskulut. Nettovuokratuottoa laskettaessa hoitokuluihin lisätään sijoitusasuntojen hoitoon liittyvä osuus konsernin kiinteistä kuluista.

Segmentti-informaatio 1.1. - 31.12.2012

	SATO - liiketoiminta	VATRO - liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	250,0	36,9		286,9
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	250,0	36,9	0,0	286,9
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	8,8	0,0		8,8
Poistot ja arvonalentumiset	-18,0	-3,8	0,0	-21,8
Liikevoitto	87,5	11,6	0,0	99,1
Korkotuotot	1,1	0,0		1,1
Korkokulut	-32,4	-7,3		-39,7
Voitto ennen veroja	56,3	4,3	0,0	60,6
Asuntokannan nettovuokratuotot	106,7	18,6		125,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,5 %	9,2 %		8,6 %
Investoinnit	159,9	0,0		159,9
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen	28,1			28,1
Poistot	-18,0	-3,8		-21,8
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1620,9	212,9	-14,1	1819,7
Sijoitusasunnot	1353,8	199,9		1553,7
Rahavarat	32,0	-0,5		31,5
Segmentin muut varat	235,2	13,2	-14,1	234,3
Osuus yhteisyrityksessä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				34,9
Varat yhteensä				1854,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1307,8	190,8	-14,1	1484,5
Korolliset velat	1192,3	183,0		1375,3
Segmentin muut velat	115,5	7,8	-14,1	109,2
Kohdistamattomat velat				74,9
Velat yhteensä				1559,4

Segmentti-informaatio 1.1. - 31.12.2011

	SATO - liiketoiminta	VATRO - liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Ulkoinen liikevaihto	196,9	35,1		232,0
Sisäinen liikevaihto	0,0	0,0	0,0	0,0
Liikevaihto yhteensä	196,9	35,1	0,0	232,0
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	9,7	0,0		9,7
Poistot ja arvonalentumiset	-16,8	-3,8	0,0	-20,6
Liikevoitto	77,2	9,6	0,0	86,8
Korkotuotot	0,8	0,0		0,8
Korkokulut	-28,9	-6,6		-35,5
Voitto ennen veroja	48,8	3,3	0,0	52,1
Asuntokannan nettovuokratuotot	92,9	16,5		109,4
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto% kirjanpitoarvolle	8,1 %	8,0 %		8,1 %
Investoinnit	148,8	0,0		148,8
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	19,1			19,1
Poistot	-16,8	-3,8		-20,6
Arvonalentumiset	0,0			0,0
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	1467,4	226,2	-14,5	1679,1
Sijoitusasunnot	1221,0	203,9		1424,9
Rahavarat	9,8	3,2		13,0
Segmentin muut varat	236,7	18,8	-14,5	241,0
Osuus yhteisyrityksessä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				37,5
Varat yhteensä				1716,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1174,2	204,3	-14,5	1364,0
Korolliset velat	1063,1	192,4		1255,5
Segmentin muut velat	111,1	11,9	-14,5	108,5
Kohdistamattomat velat				69,1
Velat yhteensä				1433,1

Satolla ei ole sellaisia yksittäisiä asiakkaita, joilta saadut tuotot olisivat vähintään 10 % koko konsernin tuotoista.

3. Liikevaihdon jakautuminen

	2012	2011
	Milj.€	
Omistusasuntomyyntien tuotot	61,6	29,0
Vuokratuotot	212,7	195,8
Muut tuotot	12,6	7,2
Yhteensä	286,9	232,0

4. Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut

	2012	2011
	Milj.€	
<i>Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot</i>		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	8,9	9,9
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-0,1	-0,2
Yhteensä	8,8	9,7
<i>Liiketoiminnan muut tuotot</i>	0,4	0,5
Yhteensä	0,4	0,5
<i>Liiketoiminnan muut kulut</i>		
Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoituskiinteistöjen välittömät hoitokulut	57,0	55,4
Vuokratulot	33,2	30,4
Muut kiinteät kulut	7,8	6,8
Muut liiketoiminnan kulut	1,5	1,6
Yhteensä	99,5	94,3
<i>Tilintarkastajan palkkiot</i>		
Tilintarkastus	0,2	0,2
Veroneuvonta	0,1	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
Yhteensä	0,3	0,3

5. Henkilöstökulut

2012	2011
Milj.€	
Palkat	10,3
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,9
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	0,3
Muut henkilösivukulut	0,3
Yhteensä	12,7

Johdon työsuhte-etuudet esitetään liitetiedossa 32 Lähipiiritapahtumat.

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella

2012	2011
Yhteensä	152
	137

6. Poistot ja arvonalentumiset

2012	2011
Milj.€	
Poistot hyödykeryhmittäin:	
Sijoitusasunnot	21,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,5
Aineettomat hyödykkeet	0,3
Yhteensä	21,8

Arvonalentumiset:

Sijoitusasunnot	0,0	0,0
Yhteensä	0,0	0,0

7. Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,8 milj.euroa tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 0,5 milj. euroa.

8. Rahoitustuotot ja -kulut

2012	2011
Milj.€	
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,9
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1
Valuuttakurssivoitot	0,2
Rahoitustuotot yhteensä	1,1
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatusta rahoitusveloista	-31,4
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-8,9
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	-0,6
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	1,6
Valuuttakurssitappiot	-0,2
Rahoituskulut yhteensä	-39,7
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-38,5

9. Tuloverot

2012	2011
Milj.€	
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:	
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	12,9
Edellisten tilikausien verot	0,0
Laskennalliset verot, netto	2,9
Yhteensä	15,8

10,5

	2012	2011
	Milj.€	
Tulos ennen veroja	60,6	52,1
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	14,8	13,5
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut	0,3	0,1
Verovapaat tulot	0,0	0,0
Aiemmin kirjaamattomien verotuksellisten tappioiden käyttö	-0,1	-0,1
Vero aikaisemmilta tilikausilta	0,0	0,0
Laskennallisten verojen verokannan muutos		-3,0
Muut erot	0,8	0,1
Oikaisut yhteensä	1,0	-3,0
Verot tuloslaskelmassa	15,8	10,5

10. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

	2012	2011
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto (milj.€)	44,8	41,6
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	50,8	50,8
Osakekohtainen tulos (€)		
Laimentamaton	0,88	0,82
Laimennettu	0,88	0,82

11. Sijoitusasunnot (= IAS 40:n mukaiset sijoituskiinteistöt)

	2012	2011
	Milj.€	
Hankintameno 1.1.	1561,9	1423,0
Lisäykset; uudet kiinteistöt	149,7	140,4
Lisäykset; lisäinvestoinnit	10,2	8,1
Vähennykset	-10,7	-9,4
Siirrot erien välillä	0,5	-0,2
Hankintameno yhteensä	1711,6	1561,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	-137,0	-117,1
Poistot	-21,0	-19,9
Arvonalentumistappiot	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-158,0	-137,0
Kirjanpitoarvo	1553,7	1424,9
Käypä arvo	2088,0	1898,6
Kirjanpitoarvon ja käyvän arvon välinen arvoero	534,3	473,7
Arvoeron muutos	60,6	122,3

Arvoero kasvoi pääosin asuntojen vuokrien ja hintojen kehityksen vaikutuksesta ja lisäksi tuottovaateita on tarkistettu markkinatilanteesta johtuen. Ulkopuolinen arvioija on antanut lausunnon SATOn sijoitusasuntojen käyvästä arvosta 31.12.2012.

Sijoitusasuntoihin liittyy yleishyödyllisyysrajoituksien kautta lainsäädännöllisiä luovutus- ja käyttörajoituksia. Näitä rajoituksia sekä käyvän arvon määrittämistä on tarkemmin kuvattu edellä tilinpäätöksen laatimisperiaatteissa kohdissa Yrityksen perustiedot sekä Sijoitusasunnot.

	2012	2011
	Milj.€	
Vuokratuotot sijoitusasunnoista	212,7	195,8

Konsernin vuokrasopimukset ovat asuntojen vuokrasopimuksia ja pääasiassa voimassa toistaiseksi. Uusia sopimuksia laaditaan vuosittain n. 7 700 kappaletta. Konsernin vuokra-asuntokannan vaihtuvuus v.2012 oli 33,6% ja 2011 30,6 %, jolloin sopimusten keskimääräinen voimassoloaika v.2012 oli 3,0 vuotta ja 2011 3,3 vuotta.

	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
2012			
Milj.€			
Hankintameno 1.1.	3,5	0,1	3,7
Lisäykset	0,8	0,6	1,4
Vähennykset	-0,1	0,0	-0,1
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	4,2	0,7	5,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	2,2	0,1	2,3
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot	0,5	0,0	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	2,7	0,0	2,8
Kirjanpitoarvo 1.1. 2012	1,3	0,1	1,5
Kirjanpitoarvo 31.12. 2012	1,5	0,6	2,1

	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	Yhteensä
2011			
Milj.€			
Hankintameno 1.1.	2,6	0,1	2,8
Lisäykset	0,9	0,0	0,9
Vähennykset	-0,2	0,0	-0,2
Siirrot erien välillä	0,0		0,0
Hankintameno 31.12.	3,3	0,1	3,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	1,8	0,0	1,8
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot	0,4	0,0	0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	2,2	0,0	2,2
Kirjanpitoarvo 1.1. 2011	0,8	0,1	1,0
Kirjanpitoarvo 31.12. 2011	1,1	0,1	1,3

Aineellisiin käyttöomaisuushyödykkeisiin sisältyy rahoitusleasingsoimuksilla hankittuja hyödykkeitä seuraavasti:

	Koneet ja kalusto
2012	
Milj.€	
Hankintameno 1.1.	0,8
Lisäykset	0,0
Vähennykset	-0,1
Hankintameno 31.12.	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,6
Kauden poistot	0,0
Vähennysten kertyneet poistot	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0
2011	
Milj.€	
Hankintameno 1.1.	0,9
Lisäykset	0,0
Vähennykset	-0,2
Hankintameno 31.12.	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,5
Kauden poistot	0,1
Vähennysten kertyneet poistot	0,0
Kertyneet poistot 31.12.	0,6
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,1

13. Aineettomat hyödykkeet

	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
2012			
Milj.€			
Hankintameno 1.1.	0,3	2,6	2,9
Lisäykset	0,0	0,5	0,5
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,3	3,1	3,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	1,8	2,1
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot		0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	2,1	2,4
Kirjanpitoarvo 1.1. 2012	0,0	0,8	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12. 2012	0,0	1,0	1,0

	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
2011			
Milj.€			
Hankintameno 1.1.	0,3	2,3	2,6
Lisäykset	0,0	0,3	0,3
Siirrot erien välillä	0,0	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,3	2,6	2,9
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,3	1,5	1,8
Siirtojen kertyneet poistot	0,0	0,0	0,0
Kauden poistot		0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	1,8	2,1
Kirjanpitoarvo 1.1. 2011	0,0	0,8	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12. 2011	0,0	0,8	0,8

14. Osuus yhteisyrityksessä ja osakkuusyhtiössä

	2012	2011
	Milj.€	
Hankintameno 1.1	0,2	0,4
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	-0,1
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Hankintameno 31.12	0,2	0,2
Pääomaosuusoikaisu 1.1.	0,0	0,1
Osuus tilikauden tuloksesta	0,0	0,0
Siirrot erien välillä	0,0	0,0
Saadut osingot	0,0	-0,1
Tilikauden lopussa	0,2	0,2

Tiedot yhteisyrityksestä ja osakkuusyrityksistä ja niiden yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio (milj. €):

	Kotipaikka	Varat	Velat	Liikevaihto	Voitto/tappio	Om.osuus (%)
2012						
Suomen Asumisoikeus Oy (*)	Helsinki	1 176,4	1 004,1	128,9	0,9	50,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,9	0,7	0,2	0,0	33,3
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,5	-0,1	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	0,0	50,0
2011						
Suomen Asumisoikeus Oy (*)	Helsinki	1 185,8	1 013,4	123,7	0,2	50,0
K Oy Salpalohi	Kerava	0,9	0,7	0,2	0,0	33,3
Piipunjuuri Oy	Oulu	0,1	0,1	0,4	0,0	50,0
SV-Asunnot Oy	Helsinki	0,3	0,3	0,0	0,0	50,0

(*Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty asumisoikeuslain mukaan jaettavissa olevan osingon osalta (8% sijoitetuille omille varoille)

2012	Liitetieto	Suojauslas- kennassa olevat johdannaiset	Suojauslaskenna n ulkopuolella olevat johdannaiset	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot
Milj.€							
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Osakkeet ja osuudet	16				2,6		2,6
Lainasaamiset	17			9,1			9,1
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset				13,3			13,3
Lainasaamiset	20			25,3			25,3
Johdannaissaamiset	25	1,3					1,3
Rahavarat	21			33,7			33,7
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Lainat	24					1 248,8	1248,8
Johdannaisvelat	25	40,6	1,9				42,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Lainat	24					126,5	126,5
Johdannaisvelat	25	0,0					0,0
Ostovelat	28					7,7	7,7

2011	Liitetieto	Suojauslas- kennassa olevat johdannaiset	Suojauslaskenna n ulkopuolella olevat johdannaiset	Lainat ja muut saamiset	Myytävissä olevat rahoitusvarat	Jaksotettuun hankintamenoön kirjattavat varat ja velat	Tase-erien kirjanpitoarvot
Milj.€							
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Osakkeet ja osuudet	16				2,5		2,5
Lainasaamiset	17			57,8			57,8
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset				17,4			17,4
Lainasaamiset	20			0,2			0,2
Johdannaissaamiset	25						
Rahavarat	21			23,6			23,6
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Lainat	24					1 115,3	1115,3
Johdannaisvelat	25	32,3	2,1				34,4
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Lainat						140,2	140,2
Johdannaisvelat	24	0,6	1,4				2,0
Ostovelat	25					6,6	6,6
	28						

16. Myytävissä olevat rahoitusvarat

2012
Milj.€

Osakkeet	0,6	0,5
Muut osuudet	2,0	1,9
Myytävissä olevat rahoitusvarat yhteensä	2,6	2,5

Osakkeet sisältävät noteeratut osakkeet, jotka arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Myytävissä olevista rahoitusvaroista ei ole tehty kauden aikana kirjauksia tuloslaskelmaan. Käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonnmuutosrahastossa verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät noteeraamattomat osakkeet, jotka arvostetaan hankintamenoön, koska niiden käypää arvoa ei ole voitu luotettavasti selvittää.

17. Pitkäaikaiset saamiset

2012
Milj.€

Lainasaamiset	9,1	7,8
Pankkitalletukset	-	50,0
Muut saamiset	0,3	0,1
Yhteensä	9,5	57,9

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamia asunto-osakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu hankintamenoön tilinpäätöksessä ja niiden käyvän arvon arvioidaan vastaavan niiden kirjanpitoarvoa.

18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

	1.1. 2012	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12. 2012
Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2012 aikana:						
Milj.€						
Laskennalliset verosaamiset:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	8,8	-0,4	0,0	2,7		11,1
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	18,1	3,4	0,0		0,0	21,5
Yhteensä	26,9	3,1	0,0	2,7	0,0	32,7
Laskennalliset verovelat:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,2	0,2	0,0	0,0		0,4
Tilinpäätössiiroista ja poisteroista	62,6	4,9	0,0		-0,2	67,4
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	3,6	0,8	0,0		0,0	4,5
Kohdistetuista hankintamenoista	2,7	0,0	0,0		0,0	2,7
Yhteensä	69,1	5,9	0,0	0,0	-0,2	74,9

	1.1. 2011	Kirjattu tulos- vaikutteisesti	Verokannan muutoksen vaikutus	Kirjattu muihin laajan tuloksen eriin	Ostetut/ myydyt tytäryhtiöt	31.12. 2011
Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2011 aikana:						
Milj.€						
Laskennalliset verosaamiset:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	5,3	-0,5	-0,1	4,2		8,8
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	16,9	2,3	-1,1		0,0	18,1
Yhteensä	22,2	1,8	-1,2	4,2	0,0	26,9
Laskennalliset verovelat:						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,0	0,1	0,0	0,0		0,2
Tilinpäätössiiroista ja poisteroista	63,8	3,1	-3,8		-0,3	62,6
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	3,8	0,3	-0,2		-0,3	3,6
Kohdistetuista hankintamenoista	2,8	0,3	-0,2		-0,2	2,7
Yhteensä	70,3	3,8	-4,2	0,0	-0,8	69,1

19. Vaihto-omaisuus

	2012	2011
	Milj.€	
Rakenteilla olevat asunnot	46,4	45,0
Valmiit asunnot ja liiketilat	18,0	7,9
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	94,8	90,8
Muu vaihto-omaisuus	8,4	10,6
Yhteensä	167,7	154,3

Vaihto-omaisuuteen aktivoiduista suunnittelumenoista tehty alaskirjaukset 0,3 milj. euroa.

20. Myyntisaamiset ja muut saamiset

	2012	2011
	Milj.€	
Myyntisaamiset	13,3	17,4
Siirtosaamiset	10,7	2,0
Lainasaamiset	25,3	0,2
Muut saamiset	0,3	2,2
Yhteensä	49,6	21,8

Siirtosaamisten erittely

Vuokraustoiminta	6,8	0,3
Rakennuttamistoiminta	3,0	0,5
Korot	0,3	1,0
Muut siirtosaamiset	0,6	0,2
Yhteensä	10,7	2,0

Tasearvot vastaavat parhaiten sitä rahamäärää, joka on luottoriskin enimmäismäärä vakuuksien käypää arvoa huomioon ottamatta siinä tapauksessa, että toiset sopimusosapuolet eivät pysty täyttämään rahoitusinstrumentteihin liittyviä velvoitteitaan. Saamisiin ei liity merkittäviä luottoriskikeskittymiä. Myyntisaamisten ja muiden lyhytaikaisten saamisten kirjanpitoarvojen katsotaan vastaavan niiden käypiä arvoja.

21. Rahavarat

	2012	2011
	Milj.€	
Käteinen raha ja pankkitilit	33,7	23,6
Sijoitustodistukset, talletukset	0,0	-
Rahavarat taseessa	33,7	23,6

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 22,5 (17,0) milj. €.

	Osakkeiden lkm (1000 kpl)	Osakepää- oma, milj.€	Vararahasto, milj.€	Sijoitetun vapaan pääoman rahasto	Yhteensä, milj.€
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2011	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
Osakeanti	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden hankinta	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2011	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
1.1.2012	50 842	4,4	43,7	44,9	93,0
Osakeanti	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Omien osakkeiden hankinta	0	0,0	0,0	0,0	0,0
31.12.2012	50 842	4,4	43,7	45,0	93,0

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2012 oli 51 001 842. SATO Oyj hallussa oli 31.12.2012 160 000 omaa osaketta. Yhtiökokous valtuutti 2.3.2011 hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeanneissa luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 160.000 osaketta. Ehdotettu enimmäismäärä vastaa 0,3 % yhtiön osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ehdoista sekä osakkeiden merkintähinnasta ja sen määrittelyperusteista sekä muista osakeantiin liittyvistä ehdoista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajilla on ennestään yhtiön osakkeita (suunnattu osakeanti), jos poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.2.2016 saakka, tämä päivä mukaan lukien.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutosrahasto

Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojaukseen käytettyjen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen sekä myytävissä olevien sijoitusten käypään arvoon arvostuksen.

Osingot

Tilinpäätöspäivän, 31.12.2012, jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,55 euroa per osake.

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

Konsernin kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2012 234,0 milj.€ (vuonna 2011 213,9 milj.€) sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 72,2 milj. €. (vuonna 2011 58,9 milj.€). Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontulotusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATO konsernin omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 25 prosenttia. Omavaraisuusaste voi väliaikaisesti jäädä alle tavoitteen johtuen merkittävästä investoinneista. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.12.2012 on 29,4 prosenttia.

Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä hinnoitteluehtoja. Johdon näkemyksen mukaan näiden ehtojen aiheuttama kustannusriski ei ole konsernin tuloksen kannalta merkittävä. Tilikaudella 2012 yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot

23. Eläkevelvoitteet

	2012	2011
	Milj.€	
Taseen etuus pohjainen eläkevelka		
Rahastoimattomien velvoitteiden nykyarvo	0,0	0,0
Rahastoitujen velvoitteiden nykyarvo	2,6	1,5
Varojen käypä arvo	-2,0	-1,4
Ali-/Ylikate	0,7	0,1
Kirjaamattomat vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	-1,0	-0,2
Kirjaamattomat takautuvaan työsuoritukseen perustuvat menot	0,0	0,0
Nettomääräinen velka	-0,4	-0,1

Määrät taseessa:

Velat	0,0	0,0
Saaminen	0,4	0,1
Nettomääräinen saaminen	0,4	0,1

Tuloslaskelman etuus pohjainen eläkekulu

Tilikauden työsuoritukseen perustuvat menot	0,2	0,2
Korkomenot	0,1	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	-0,1	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,1
Velvoitteen täyttämisen vaikutus	0,0	0,0
Tappiot/voitot järjestelyn supistamisesta	0,0	0,0
Yhteensä	0,2	0,3

Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto	0,0	0,0
--	------------	------------

Taseessa esitetyn velvoitteen nykyarvon muutokset

Velvoite 1.1.	1,5	1,5
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,2	0,2
Korkomenot	0,1	0,1
Vakuutusmatemaattiset voitot (-) / tappiot (+)	0,8	-0,2
Järjestelyn supistamisesta aiheutuneet voitot (-) / tappiot (+)	0,0	0,0
Maksetut etuudet	0,0	0,0
Velvoitteiden täyttäminen	0,0	0,0
Velvoite 31.12.	2,6	1,5

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Käyvät arvot 1.1.	1,4	1,1
Varojen odotettu tuotto	0,1	0,0
Vakuutusmatemaattiset voitot (+) / tappiot (-)	0,0	0,0
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,5	0,3
Velvoitteiden täyttäminen	0,0	0,0
Käyvät arvot 31.12.	2,0	1,4

Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa

etuus pohjaisiin järjestelyihin vuonna 2013	0,5
--	------------

Järjestelyyn kuuluvien varojen jakautuminen omaisuusryhmittäin ei ole saatavissa**Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset**

Diskonntauskorko	3,00 %	5,00 %
Järjestelyyn kuuluvien varojen odotettu tuotto	3,00 %	4,70 %
Tuleva palkankorotusolettamus	3,00 %	3,00 %

Varojen odotettu kokonaistuotto on vakuutusyhtiön laskema,

Viiden vuoden aikasarja	2012	2011	2010	2009	2008
Velvoitteiden nykyarvo	2,6	1,5	1,5	1,2	0,9
Järjestelyyn kuuluvien varojen käypä arvo	-2,0	-1,4	-1,2	-1,1	-1,0
Alikate (+) / Ylikate (-)	0,6	0,1	0,3	0,1	-0,1
Kokemusp.tark. järjestelyyn kuuluviin varoihin (voitto +/- tappio -)	0,0	0,0	-0,2	0,0	0,0
Kokemusp.tark.järjestelyyn kuuluviin velkoihin (voitto -/tappio +)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0

24. Korolliset velat

2012

2011

27

Milj.€

Pitkäaikaiset

Joukkovelkakirjalainat	99,5	-
Markkinaehtoiset lainat	685,9	651,7
TyEL-lainat	28,1	31,7
Korkotukilainat	89,5	96,2
Aravalainat	157,2	168,2
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	188,8	167,4
Rahoitusleasingvelat	-	0,0
Yhteensä	1 249,0	1 115,3

Lyhytaikaiset

Markkinaehtoiset lainat	97,3	121,3
TyEL-lainat	3,7	3,7
Korkotukilainat	6,7	1,8
Aravalainat	10,9	10,2
Asuntoyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvat velkavastuut	7,8	3,1
Rahoitusleasingvelat	0,0	0,1
Yhteensä	126,3	140,2

Tilikaudella 2012 nostetun joukkovelkakirjalainan nimellisarvo on 100,0 milj.€, nimelliskorko 3,375 % ja käypä arvo 114,6 milj.€. Markkinaehtoisten pitkä- ja lyhytaikaisten lainojen käypä arvo tilinpäätöshetkellä on 797,1 (778,3) milj. €. Käyvät arvot on laskettu diskontaamalla sopimuksen mukaiset kassavirrat markkinakoroilla. Muiden velkojen käypä arvo ei poikkea olennaisesti niiden kirjanpitoarvosta, tai sitä ei voida luotettavasti määrittää. Arava- ja korkotukilainojen käypää arvoa ei ole esitetty johtuen näiden lainatyyppien erityispiirteistä, kuten avustusluonteisista osista. Lisäksi arava- ja korkotukilainojen maturiteetit ovat hyvin pitkiä, joten luotettavaa benchmark-korkoa on vaikea määrittää. Pääosa aravalainoista päättyy vuosina 2022-2047.

Lainasopimuksiin perustuvat velkojen lyhennysten ja korkojen kassavirrat esitetään liitetiedossa 29. Rahoitusriskien hallinta.

Lainoille annetut vakuudet esitetään liitetiedossa 32. Vakuudet ja vastuusitoumukset ja ehdolliset velat.

25. Johdannaiset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

	2012			2011		
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Positiivinen	Negatiivinen	Netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-33,9	-33,9	-	-23,4	-23,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-1,9	-1,9	-	-2,1	-2,1
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	1,1	-6,7	-5,5	-	-8,7	-8,7
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,1	-	0,1	-	-	-
Pitkäaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	1,2	-42,5	-41,3	0,0	-34,2	-34,2
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-	-	-	-0,6	-0,6
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Korko-optiosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-	-	-	-1,4	-1,4
Lyhytaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	0,1	0,0	0,1	0,0	-2,0	-2,0
Yhteensä	1,3	-42,5	-41,2	0,0	-36,2	-36,2

Johdannaissopimusten nimellisarvot

	2012	2011
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	418,6	382,3
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	115,0	117,3
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	14,3	2,5
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0
Korko-optiosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	90,0
Yhteensä	568,0	612,1

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -8,3 (-13,3) milj.€. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojaukset erääntyvät pääsääntöisesti 2-7 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1-3 vuoden kuluessa.

26. Käypään arvoon kirjattavat rahoitusinstrumentit

	2012			2011		
	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamattomiin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Toimivilla markkinoilla noteeratut käyvät arvot	Todennettaviin syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot	Todentamattomi in syöttötietoihin perustuvat käyvät arvot
Milj. €						
Käypään arvoon tulosvaikuttisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat		-1,9			-3,5	
Myytavissä olevat rahoitusvarat	0,6			0,5		
Rahavirran suojaukseen määritellyt johdannaissopimukset		-39,3			-32,7	
Yhteensä	0,6	-41,2	-	0,5	-36,2	-

27. Varaukset

	Reklamaatio- kuluvaraus	Muut varaukset Milj.€	Varaukset yhteensä
1.1.2012	3,9	0,0	3,9
Varausten lisäykset	0,6	0,0	0,6
Käytetyt varaukset	-0,8	0,0	-0,8
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,2		-0,2
31.12.2012	3,4	0,0	3,4

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennustoimintaan liittyvän takuuvarauksen sekä sen jälkeen syntyvän ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen.

Muut varaukset sisältävät muun muassa varaukset tappiollisista sopimuksista.

Reklamaatiovarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa ja muiden varausten 1 vuoden kuluessa.

28. Ostovelat ja muut velat

	2012	2011
	Milj.€	
Saadut ennakot	12,4	16,5
Ostovelat	7,7	6,6
Muut velat	0,8	0,6
Siirtovelat	35,6	42,0
Ostovelat ja muut velat yhteensä	56,4	65,7
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluihin	6,7	5,1
Korot	8,3	6,4
Suojauslaskenta		2,0
Rakennuttamistoiminta	17,2	24,2
Vuokraustoiminta	2,8	3,3
Muut	0,6	1,0
	35,6	42,0

29. Rahoitusriskien hallinta

SATOn rahoitusriskien hallinnan tavoitteena on suojata yhtiötä rahoitusmarkkinoilla tapahtuvilta epäsuotuisilta muutoksilta. Rahoituksen ja rahoitusriskien hallinnan pääperiaatteet määritellään SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa ja SATOn konsermirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsermirahoitus raportoi talousjohtajalle, jonka vastuulla on rahoituksen ja rahoitusriskien hallintaan liittyvien tehtävien organisointi ja johtaminen sekä sen varmistaminen, että rahoituspolitiikassa määritettyjä periaatteita noudatetaan.

Korkoriski

SATOn rahoitukseen kohdistuvista markkinariskeistä keskeisin on markkinakorkotason muutosten vaikutus tuleviin korkovirtoihin. Korkoriskiä hallitaan tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisten lainojen suhdetta siten, että riski korkokustannusten kasvusta on hyväksyttävällä tasolla ja maksuvalmius on varmistettu. Merkittävin korkoriski liittyy markkinaehtoisiiin lainoihin, mutta myös muiden rahoituserien korkoriskiä seurataan.

Markkinaehtoiset lainat nostetaan lähtökohtaisesti vaihtuvakorkoisina. Yhtiö suojautuu näiden lainojen korkoriskiltä rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla, kuten koronvaihtosopimuksilla ja korko-optioilla, siten että kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään 50 - 80 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 69,5 (67,0) prosenttia, ja velkasalkun keskimaturiteetti on 6,5 (6,4) vuotta. Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa ”Markkinaehtoisten lainojen herkkyyshanalyysi”.

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Tilikauden ja vertailukauden lopussa omavastuukorot vaihtelevat välillä 2.75-3.5 prosenttia ja keskimääräinen korkotuki omavastuukoron ylittävälle osalle oli tilinpäätöshetkellä 35,4 (35,2) prosenttia. Vuosina 2009-2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia ja omavastuukoron ylittävälle osalle maksetaan korkotukea 75 prosenttia. Suuri osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3-10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdista suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen, ja tilikauden korko määräytyy edeltävän tilikauden aikana, jolloin tulevan tilikauden korkokuluun ei liity epävarmuutta. Osassa aravalainoja on korkokatto, jonka taso perustuu valtion 10 vuoden obligaatiolainojen korkoon. Riskinä aravalainoissa on äkillinen suuri koronnousu, jota olisi vaikea siirtää viiveettä kokonaisuudessaan vuokriin. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdista suojaustoimenpiteitä aravalainoihin.

Valuutariski

SATOn merkittävimmät valuuttariskit ovat Pietarin liiketoiminnan investointeihin liittyvät valuuttamääräiset sitoumukset. Sitovien hankintasopimusten valuuttariskiltä suojaudutaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla oli investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia 15,3 (3,7) milj. €. Operatiiviseen toimintaan liittyvät valuuttamääräiset rahavirrat muodostava vastakkaisen valuuttaposition, jolla ei kuitenkaan tilikaudella tai vertailukaudella ollut merkittävää vaikutusta konsernin kokonaispositioon. Myöskään ulkomaisen tytäryhtiön valuuttamääräisen oman pääoman konsolidoinnista ei synny olennaista vaikutusta konsernin omaan pääomaan tai taseen tunnuslukuun.

Hintariski

Tällä hetkellä SATOlla ei ole sellaisia eräiä, joihin kohdistuisi merkittävä hintariski.

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa rakennuttamisen myyntisaamisista, joihin ei pääsääntöisesti sisälly luottoriskiä, sillä myytävien kohteiden omistusoikeus tyypillisesti siirtyy ostajalle vasta kun kauppahinta on maksettu. Myyntisaamisista vähäisempi osa liittyy vuokrasaamiisiin. SATOlla on yli 23 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä riski on merkityksetön. Lisäksi suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 % vuokratuotoista.

Myös konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahanvarojen sijoittamiseen sekä johdannaissopimuksiin liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

Liiketoiminnan rahoitustarvetta seurataan jatkuvasti, jotta varmistutaan rahoituksen riittävytydestä kaikissa tilanteissa. SATOn perusliiketoiminnan kassavirta on tasainen ja olennaisimmat vaihtelut muodostuvat investointien kassavirroista.

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 100 milj. €, komitoiduilla lyhytaikaisten lainojen luottolimiiteillä, 130 milj. €, sekä ei-sitovalla shekkitiliimitillä, 5 milj. €. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia on liikkeelle laskettuna nimellisarvoltaan 69,5 (93,2) milj.€. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

31.12.2012

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%
Vaihtuvakorkoiset lainat	-6,5	0,7		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	1,0	-0,1	6,6	-0,7
Koronvaihtosopimukset	4,4	-0,4	17,1	-1,8
Vaikutus yhteensä	-1,2	0,1	23,7	-2,5

31.12.2011

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	-0,1%	+1 %	-0,1%
Vaihtuvakorkoiset lainat	-6,5	0,7		
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,7	-0,1	3,3	-0,3
Koronvaihtosopimukset	3,5	-0,4	13,9	-1,4
Korko-optiot	0,8	-0,1		
Vaikutus yhteensä	-1,5	0,1	17,2	-1,8

Herkkyyssanalyysi, valuuttariski

31.12.2012

	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+ 10 %	-10 %	+ 10 %	-10 %
Valuuttalainat	-12,0	12,0		
Koron- ja valuuttanvaihtosopimukset	12,0	-12,0		
Valuuttatermiinit			1,5	-1,5
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	1,5	-1,5

31.12.2011

	+ 10 %	-10 %	+ 10 %	-10 %
Valuuttalainat	-11,8	11,8		
Koron- ja valuuttanvaihtosopimukset	11,8	-11,8		
Valuuttatermiinit			0,3	-0,3
Vaikutus yhteensä	0,0	0,0	0,3	-0,3

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma**31.12.2012**

Milj.€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-113,5	-270,2	-313,1	-69,9	-72,4	-839,1
Korkotukilainat	-8,9	-48,1	-51,1			-108,1
Aravalainat	-16,5	-64,5	-65,8	-47,4	-19,8	-214,0
Ostovelat	-7,7					-7,7
	-146,6	-382,8	-430,0	-117,3	-92,2	-1168,9
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	8,9	6,3				15,3
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-8,7	-5,7				-14,3
Koronvaihtosopimukset	-10,4	-33,4	-0,3			-44,1
	-10,1	-32,7	-0,3	0,0	0,0	-43,2
Yhteensä	-156,7	-415,5	-430,3	-117,3	-92,2	-1212,1

31.12.2011

Milj.€	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Markkinaehtoiset lainat	-155,7	-201,4	-218,3	-82,2	-86,7	-744,3
Korkotukilainat	-4,6	-47,9	-61,2	-1,4		-115,1
Aravalainat	-16,5	-67,4	-75,7	-55,9	-25,5	-241,0
Ostovelat	-6,6					-6,6
	-183,4	-316,7	-355,2	-139,5	-112,2	-1107,0
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	2,6					
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-2,5					
Koronvaihtosopimukset	-7,1	-19,2	-1,7			-28,0
Korko-optiot	-1,4					-1,4
	-8,5	-19,2	-1,7	0,0	0,0	-29,4
Yhteensä	-191,9	-335,9	-356,9	-139,5	-112,2	-1136,4

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen koronmaksut. Taulukot eivät sisällä sijoitusten ryhmään kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeisiin kohdistuvia velkavastuita.

30. Muut vuokrasopimukset**Konserni vuokralle ottajana**

Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:

	2012	2011
	Milj.€	
Yhden vuoden kuluessa	2,3	1,3
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,5	0,8
Yli viiden vuoden kuluttua	8,4	0,0
Yhteensä	18,1	2,1

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 3,1 milj. euroa (0,5 milj. euroa vuonna 2011). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 1,0 milj.€ (1,0 milj.€ vuonna 2011).

31. Rahavirtalaskelman liitetiedot

2012 2011

Milj.€

Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa

Poistot	21,8	20,6
Muut muutokset	-1,5	-1,3
Yhteensä	20,3	19,4

32. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

2012 2011

Milj.€

Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja

Markkinalainat	845,2	668,1
Annetut kiinnitykset	157,0	61,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	663,5	659,0
Pantattujen yritysikiinnitysten arvo	-	0,0
Pantattujen talletusten arvo	25,1	50,0

Valtion asuntolainat

168,1 173,5

Annetut kiinnitykset	336,5	333,0
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8

Korkotukilainat

96,2 98,0

Annetut kiinnitykset	127,2	127,2
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	-	0,8

Asunto- ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä kiinteistöihin

Rahalaitoslainat	196,6	170,5
Annetut kiinnitykset	243,4	265,4

Muut vastuut

Takaukset	0,0	3,3
-----------	-----	-----

Takaussitoumukset muiden puolesta

Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,3	18,9
RS-takaukset	10,3	9,4

Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset

Annetut kiinteistökiinnitykset	5,9	5,1
--------------------------------	-----	-----

Sitovat hankintasopimukset

Sijoitusasuntojen hankinnoista	95,2	66,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maakäyttömaksuihin	5,4	4,6
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,9	1,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	3,8	0,0

SATossa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 89,5 (93,6) milj.€.

Konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytär- ja osakkuusyritykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on välitön tai välillinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta eli ne omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20% tai enemmän, ovat aina lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20% luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta. Vuonna 2011 ja 2012 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja Wärtsilä Oyj Abp.

Lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet sekä heidän perheenjäsenensä ja heidän johtamansa yritykset. Johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Avoimet saldot omistajien kanssa	2012	2011
	Milj.€	
Saamiset	0,0	0,0
Velat	31,7	35,4

Lähipiiriliiketoimissa toteutuneet ehdot vastasivat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Johdon työsuhte-etuudet	2012	2011
	Milj.€	
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	1,6	1,7
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	1,1	0,8
Yhteensä	2,7	2,5

Johdon palkat ja palkkiot	2012	2011
	Milj.€	
Toimitusjohtajat	0,9	1,1
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2

Konsernin palveluksessa oleville henkilöille ei makseta eri korvausta heidän toimiessaan hallituksen jäsenenä tai toimitusjohtajana konserniin kuuluvissa yrityksissä.

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan eläkesopimuksen mukainen eläkeikä alkaisi loppuvuonna 2013. Hallitus on päättänyt jatkaa toimitusuhdetta 31.12.2015 saakka.

Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

Konsernin johtoryhmän jäsenet ovat vuosipalkkitsemisjärjestelmän piirissä, joka perustuu konsernin tulokseen ja muiden keskeisten tavoitteiden täyttymiseen. Hallitus hyväksyy tulospalkkioiden maksun.

Keväällä 2010 hallitus päätti uudesta pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2010- 2012 enimmäisrajoituksella. Ansaintajakso on kolme vuotta ja ansaintakriteerinä toimii nettovarallisuuden kasvu. Kannustinjärjestelmän sitouttamisjakso jatkuu vuoteen 2014. Kannustinjärjestelmä koskee 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukyvyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

34. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Omistussuhteet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy	100,0	100,0
SATO HotelliKoti Oy	100,0	100,0
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt		
Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
Muut osakkeet		
Outakessa Koy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8
Albertus As Oy	1,1	1,1
Amos As Oy	0,5	0,5
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1
Erkintalo As Oy	1,1	1,1
Espoon Elosalama As Oy	100,0	100,0
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	39,1	39,1
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy	43,2	43,2
Espoon Kiiltokalliontie As Oy	14,5	14,5
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 A - B As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 C-D As Oy	100,0	100,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Espoon Numersinkatu 11 As Oy	18,8	18,8
Espoon Omenapuu As Oy	16,0	16,0
Espoon Paratiisiomena As Oy	18,3	18,3
Espoon Perkkäänkuja 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 D-E As Oy	100,0	100,0
Espoon Porarinkatu 2 F As Oy	100,0	100,0
Espoon Puikkarinmäki As Oy	100,0	100,0
Espoon Punatulkuntie 5 As Oy	12,0	12,0
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
Espoon Rummunlyöjäkatu 11 D - E As Oy	100,0	100,0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Suurpellon Maininki As Oy	100,0	100,0
Espoon Suurpellon Poukama As Oy	100,0	100,0
Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6
Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 4 KOy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3
Eura III As Oy	100,0	100,0
Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5
Helsingin Ansartie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansartie 2-4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansartie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Helsingin Casa Canal As Oy	13,3	13,3
Helsingin Castreninkatu 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Cirrus As Oy	1,7	1,7
Helsingin Corona As Oy	17,0	17,0
Helsingin Eiranrannan Estella As Oy	30,8	30,8
Helsingin Eliel Saarisen tie 10 As Oy	96,1	96,1
Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2
Helsingin Helleranta As Oy	100,0	100,0
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
Helsingin Kallioliinna As Oy	0,8	0,8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8
Helsingin Kangaspellontie 1-5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	20,1	20,1
Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 8 As Oy	16,4	16,4
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Helsingin Klaavuntie 8-10 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1
Helsingin Koroistentie As Oy	15,9	15,9

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaantie 8 As Oy	49,8	49,8
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 10a K Oy	75,5	75,5
Helsingin Kutomotie 12a	100,0	100,0
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7
Helsingin Leikovuori As Oy	9,1	9,1
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	57,5	57,5
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1
Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0
Helsingin Navigatoritalo KOy	44,7	44,7
Helsingin Nils Westermarckin kuja 18 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Nukkeruusunkuja 3 As Oy	15,5	15,5
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2
Helsingin Päivöläntie 72 As Oy	53,8	53,8
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6
Helsingin Rumpupolun palvelutalo As Oy	4,6	4,6
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	38,0	38,0
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	98,0
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7
Helsingin Tila As Oy	24,5	13,1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Tuohiaukio As Oy	5,0	5,0
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	76,7	76,7
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	47,5	47,5
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Venemestarintie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Välskärinkatu 4KOy	85,7	85,7
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Humalniementie 3-5 As Oy	1,1	1,1
Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	28,2	28,2
Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 As Oy	100,0	100,0
Jussinhovi As Oy	3,5	3,5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	4,6
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Jyväskylän Torihovi As Oy	2,7	2,7
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0
Järvenpään Alhonrinne As Oy	18,4	18,4
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7
Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5,5	5,5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Kivisaarentie 2-6 As Oy	2,7	2,7
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1
Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Kupittaa Satakieli As Oy	6,1	6,1
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8
Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Lahden Nuolikatu 9 As Oy	100,0	100,0
Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9
Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1
Linjala 14 As Oy	4,2	4,2
Läntinen Brahenkatu 8 As Oy	0,8	0,8
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5
Mannerheimintie 77 As Oy	1,2	1,2
Mannerheimintie 83-85 As Oy	0,7	0,7
Mannerheimintie 93 As Oy	0,3	0,3
Mariankatu 21 As Oy	1,3	1,3
Matinniitynkuja 8	100,0	100,0
Mellunsusi As Oy	1,5	1,5
Merimiehenkatu 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6
Messeniuksenkatu 8 As Oy	2,0	2,0
Messilä As Oy	70,0	70,0
Minna Canthin katu 22 As Oy	2,4	2,4
Mursu As Oy	0,5	0,5
Myllysalamäki As Oy	72,4	72,4
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5
Näkinmäki 2 As Oy	2,5	2,5
Näsinmäki KOy	11,3	11,3
Näyttelijäntien Pistetalot As Oy	1,4	1,4
Oskelantie 5 As Oy	4,1	4,1
Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1
Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6
Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8
Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0
Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1
Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0
Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12,8	12,8
Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0
Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0
Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7
Oulun Mastolinna As Oy	2,2	2,2
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0
Oulun Tullikartano As Oy	7,8	7,8
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9
Raikuva II As Oy	100,0	100,0
Raipurin 1 As Oy	1,3	1,3
Riihimäen Kolehmaisentori As Oy	29,6	29,6
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Ryytikujat 5 As Oy	0,8	0,8
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Satakallio As Oy	0,2	0,2
Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3
Sulkaolku 6 As Oy	0,4	0,4
Säästökartano As Oy	0,3	0,3
Taapuri As Oy	2,5	2,5
Tallbergin puistotie 1 As Oy	2,0	2,0
Tammitie 21 As Oy	0,9	0,9
Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0
Tampereen Jankanpuisto As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kanjoninkatu 15 As Oy	56,3	56,3
Tampereen Kauppa-aukio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7
Tampereen Linnanhera As Oy	100,0	100,0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	54,7	54,7
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Tampereen Strada As Oy	53,0	53,0
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri As Oy	23,9	23,9
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8
Tarkkampujankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Tohlopinkontu Koy	100,0	60,0
Turun Asemanlinna As Oy	20,9	20,9
Turun Eteläranta II As Oy	3,2	3,2
Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9
Turun Eteläranta IV As Oy	3,0	3,0
Turun Föörinranta II As Oy	1,0	1,0
Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,7	6,7
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0
Uusikatu 58 KOy	32,0	14,6
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0
Vantaan Käräjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9
Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2
Vihdin Lippotie 10 ja Vesitie 5 As Oy	100,0	100,0
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Viikinkisankari As Oy	35,4	35,4
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy - Bost. Ab		
Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Vuoreksen Vega As Oy	100,0	100,0
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
OOO SATO-Rus	100,0	100,0
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
OOO Sato Park	100,0	99,0
Sato-Pietari Oy		
OOO Sato Park	100,0	1,0
SATOkoti Oy		
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Hiirakkokuja 4 KOy	100,0	100,0
Hiirakkotie 3 KOy	100,0	100,0
Matinkatu 10 KOy	100,0	100,0
Myyrinkulma KOy	100,0	100,0
Nummenpuisto KOy	100,0	100,0
Ojamonkuusi KOy	54,6	54,6
Oulun Hoikantie 14-22 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Tohlopinkontu Koy	100,0	40,0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Lippotie 3 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Niittytie 1 KOy	100,0	100,0
Vihdin Nummenselkä 8 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Peltotie 2 KOy	100,0	100,0
SATOhabita Oy	100,0	100,0
SATOhousing Oy	100,0	100,0
SATOliving Oy	100,0	100,0
SATOhousing Oy		
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Helkalax As Oy	1,3	1,3
Helsingin Hämeenpengeri As Oy	100,0	100,0
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Jyväskylän Karsikkotie 5 As Oy	100,0	100,0
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Koulukuja 4-10 KOy	54,0	54,0
Kuhakartano As Oy	0,7	0,7
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Maijalanraitti As Oy	6,3	6,3
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	15,8
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
Oulun Utelias-Salpa As Oy	100,0	100,0
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Pohjankartano As Oy	22,8	22,8
Puistoraitti As Oy	2,3	2,3
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Satotatti As Oy	3,0	3,0
Satulapuisto As Oy	6,9	6,9
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Tikkamatti As Oy	19,6	19,6
Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	100,0
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7
SATOliving Oy		
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pasilantornit As Oy	64,3	64,3
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Karsikkotie 3 As Oy	100,0	100,0
Lohjan Riihenkiuas As Oy	100,0	100,0
Oulun Tervakukkatie 34-36 KOy	100,0	100,0
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
SATOhabita Oy		
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Lohjan Koulukuja 14 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Kuortilankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy		
Helsingin Tila As Oy	24,5	11,4
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Piipunjuuri Oy	50,0	50,0
Sato Vuokrakodit Oy		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	9,2	9,2
Espoon Puropuisto As Oy	55,8	55,8

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Espoon Ristiniementie 22 As Oy	5,4	5,4
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	4,3	4,3
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	4,4	4,4
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	17,4	17,4
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0
Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	5,9	5,9
Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	9,1	9,1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12,3	12,3
Helsingin Tulisuantie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	10,2	10,2
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	10,2	10,2
Iidesranta 42 Tampere As Oy	6,6	6,6
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	12,1	12,1
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	16,7	16,7
Kaarinan Katariinankallio As Oy	23,5	23,5
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	6,9	6,9
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	29,6	29,6
Kaarinan Kultarinta As Oy	22,8	22,8
Kaarinan Mattelpiha As Oy	36,0	36,0
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	11,7	11,7
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	3,6	3,6
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	25,0	25,0
Oulun Aleksanteri As Oy	80,3	80,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	59,8	59,8
Oulun Laamannintie As Oy	43,5	43,5
Raision Toripuisto As Oy	20,8	20,8
Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	50,7	50,7
Tampereen Kyläleni As Oy	70,7	70,7
Tampereen Kyyhky As Oy	8,1	8,1
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	39,6	39,6
Turun Hehtokatu As Oy	19,1	19,1
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Turun Merenneito As Oy	14,6	14,6
Turun Meripoika As Oy	26,0	26,0
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	14,0	14,0
Turun Tervaporvari As Oy	79,9	79,9
Turun Unikkoniitty As Oy	13,9	13,9
Tuusulan Naavankierto As Oy	5,3	5,3
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	28,0	28,0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Suomen Satokodit Oy		
Arhotie 22 KOy	100,0	100,0
Karpalopolku KOy	100,0	100,0
Kaskenkaatajantie KOy	100,0	100,0
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Myllymatkantie 1 Koy	100,0	100,0

	Konsernin omistus- osuus %	Emoyhtiön omistus- osuus %
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	25,8
Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Vihdin Kirkkonientie 2 KOy	100,0	100,0
Vihdin Nummenselkä 10 KOy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy		
Aapelinkatu 1 KOy	100,0	100,0
Harjulehmus As Oy	41,0	41,0
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Muurahaisenpolku 6 KOy	64,4	64,4
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	15,6	15,6
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3
Jyväskylän Kakkospesä As Oy	18,2	18,2
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	12,6	12,6
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1
Kavilanniitty As Oy	18,3	18,3
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0
Kukkaropohja KOy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	48,3	48,3
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7
Marolinnankoti As Oy	15,4	15,4
Meriramsi As Oy	25,6	25,6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	50,0	50,0
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	47,2	47,2
Pirilänportti As Oy	14,5	14,5
Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Riviuhkola As Oy	49,9	49,9
Salpalohi KOy	33,3	33,3
Satosyppi As Oy	50,0	50,0
Satotaival As Oy	46,4	46,4
Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Vantaan Minkkikuja As Oy	74,9	74,9
Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	62,9	62,9
SATO-Osaomistus	100,0	100,0
Suomen Asumisoikeus Oy	50,0	50,0
VATROhousing Oy	100,0	100,0
VATROhousing Oy		
Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6
Nastolan Moreeniraitti As Oy	27,2	27,2
Salon Valhojanrivi As Oy	10,6	10,6
Tasakuusi As Oy	3,7	3,7

35. IAS23 Vieraan pääoman menot*Siirtymäpäivä 1.1.2007***2012**
Milj.€
2011Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot
Rahoituskulukerroin0,6
2,43
0,3
2,19

VIISIVUOTISKATSAUS	2008	2009	2010	2011	2012
TALOUDELLISTA KEHITYSTÄ KUVAAVAT TUNNUSLUVUT					
Liikevaihto M€	290	230	193	232	287
Liikevoitto M€	74	71	75	87	99
prosentteina liikevaihdosta	25,6	30,7	38,7	37,4	34,5
Nettorahoituskulut M€	-43	-41	-33	-35	-39
Tulos ennen veroja M€	32	30	42	52	61
prosentteina liikevaihdosta	10,8	13,1	21,6	22,5	21,1
Taseen loppusumma M€	1 390	1 418	1 472	1 717	1 855
Oma pääoma ja vähemmistöosuus M€	204	221	274	284	295
Vieras pääoma M€	1 185	1 197	1 198	1 433	1 559
Oman pääoman tuotto-% (ROE)	11,5	10,7	12,4	14,9	15,5
Sijoitetun pääoman tuotto-% (ROI)	6,3	5,6	5,7	6,1	6,3
Omavaraisuusaste-%	14,8	15,7	18,8	16,7	16,0
Omavaraisuusaste (%) käyvin arvoin	22,3	24,8	29,5	29,5	29,4
Sijoitusomaisuus käyvin arvoin M€	1 361	1 503	1 657	1 899	2 088
Bruttoinvestoinnit käyttöomaisuuteen M€	134	112	104	150	160
prosentteina liikevaihdosta	46,1	48,6	54,1	64,7	55,7
Henkilökunta keskimäärin	160	141	129	137	152
OSAKEKOHTAISET TUNNUSLUVUT					
Tulos / osake (€)	0,53	0,50	0,62	0,82	0,88
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)	4,57	4,83	5,36	5,56	5,79
Osakekohtainen nettovarallisuus (€) käyvin arvoin	7,86	9,07	10,48	12,59	13,72
Osinko/osake euroa *)	0,24	0,24	0,35	0,49	0,55
Osinko M€	10,7	10,9	17,8	24,9	28,0
Kokonaistuotto (%)	14,1	17,9	20,8	22,8	13,5
Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä keskimäärin	44 421 920	45 269 689	50 841 842	50 841 842	50 841 842
*) Hallituksen esitykseen perustuva osinko vuodelta 2012					

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT JA MÄÄRITELMÄT

Sijoitetun pääoman tuotto (%) =	$\frac{(\text{Voitto tai tappio ennen veroja} + \text{korko- ja muut rahoituskulut}) \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{korottomat velat}}$ (keskimäärin tilikauden aikana)
Oman pääoman tuotto (%) =	$\frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen}) \times 100}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Omavaraisuusaste (%) =	$\frac{\text{Oma pääoma} \times 100}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}}$
Tulos / osake (€) =	$\frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä}}$ (keskimäärin tilikauden aikana)
Osakekohtainen nettovarallisuus (€)=	$\frac{\text{Varallisuus arvostettuna tase-arvoon} - \text{vieras pääoma}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Osinko/osake euroa =	$\frac{\text{Tilikauden jaettu osinko}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä tilikauden lopussa}}$
Kokonaistuotto (%) =	$\frac{(\text{Voitto tai tappio verojen jälkeen} + \text{arvonnousutuotto verojen jälkeen}) \times 100}{\text{Oma pääoma käyvin arvoin (keskimäärin tilikauden aikana)}}$
Vapaasti jaettava tulos=	Vapaasti jaettavalla tuloksella tarkoitetaan sitä osaa SATO-konsernin voittovaroista, joka voidaan tulouttaa omistajille arava-ja korkotukilainsäädännön niin sanottujen yleishyödyllisyysäönnösten tuotontuloutusten estämättä.