HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS 2019

sato

SISÄLLYSLUETTELO

Hallituksen toimintakertomus 3

Konsernitilinpäätös, IFRS 8

Konsernin tuloslaskelma, IFRS 8
Konsernitase, IFRS 9
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS 10
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS 11
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS 12

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet 12
2. Johdon harkintaan perustuvat ratkaisut ja konsernitilinpäätöksen taustalla olevat keskeiset arviot ja oletukset 18
3. Segmenttiliitetiedot 20
4. Myytyjen sijoitusasuntojen tulosvaikutus 20
5. Liiketoiminnan muut tuotot ja kulut 20
6. Työsuhde-etuuksista aiheutuvat kulut 21
7. Tilintarkastajien palkkiot 21
8. Poistot ja arvonalentumiset 21
9. Tutkimus- ja kehittämismenot 21
10. Rahoitustuotot ja -kulut 21
11. Tuloverot 22
12. Osakekohtainen tulos 22
13. Sijoituskiinteistöt 22
14. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet 24
15. Aineettomat käyttöomaisuushyödykkeet 25
16. Vuokrasopimukset 26
17. Osuudet muissa yhteisöissä 27
18. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain 28
19. Muut pitkäaikaiset sijoitukset 29
20. Pitkäaikaiset saamiset 29
21. Laskennallisten verojen muutokset tilikauden aikana 30
22. Myyntisaamiset ja muut saamiset 31
23. Rahavarat 31
24. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot 31
25. Korottomat pitkäaikaiset velat 32
26. Korolliset velat 32
27. Johdannaiset 33
28. Varaukset 33
29. Ostovelat ja muut velat 33
30. Rahoitusriskien hallinta 34
31. Rahavirtalaskelman liitetiedot 37
32. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat 37
33. Lähipiiritapahtumat 38
34. Vieraan pääoman menot 38
35. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat 39
36. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset 39

Emoyhtiön tilinpäätös, FAS 51

Emoyhtiön tuloslaskelma, FAS 51
Emoyhtiön tase, FAS 51
Emoyhtiön rahoituslaskelma, FAS 52
Emoyhtiön tilinpäätöksen liitetiedot, FAS 53
Tuloslaskelman liitetiedot 54
Taseen liitetiedot 55
Hallituksen voitonjakoehdotus 60
Tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen allekirjoitukset 60

Tilintarkastuskertomus 61

Viisivuotiskatsaus 64

Tietoja osakkeenomistajille 66

HALLITUKSEN TOIMINTAKERTOMUS 1.1.–31.12.2019

TOIMINTAYMPÄRISTÖ

SATOn toimintaympäristöä määrittelevät vahvana jatkuva kaupungistuminen sekä vuokra-asumisen suosion kasvu. Pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa jo lähes puolet vakituisesti asutuista asunnoista on vuokra-asuntoja.

Suomen talouskasvun ennustetaan hidastuvan selvästi, ja vuoden 2019 kasvun jäävän selvästi alle kahden prosentin. Kuluttajien odotukset heikentyivät erityisesti Suomen talouskehityksen ja työllisyystilanteen osalta.

Tiivis kaupunkimainen asuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella kasvattaa yhä suosiotaan Suomessa. Pääkaupunkiseutu, Tampere ja Turku jatkavat voimakasta kasvuaan samalla, kun Tilastokeskus ennustaa väestönkehityksen koko maassa kääntyvän laskuun vuonna 2031. Pääkaupunkiseudun ennustetaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä reilusti yli 200 000 uudella asukkaalla. Jo lähes 80 prosenttia pääkaupunkiseudun asukkaista asuu 1–2 hengen kotitalouksissa, ja pienten kotitalouksien määrä kasvaa edelleen. Maahanmuuton seurauksena ulkomaalaisten osuuden ennakoidaan kasvavan pääkaupunkiseudulla nykyisestä 17 prosentista 25 prosenttiin vuoteen 2030 mennessä. Vanheneva väestö siirtyy kasvukeskuksien palveluiden piiriin ja asumiselta odotetaan yhä enemmän palveluita.

Väestörakenteen muutos ja omistusasuntojen hintakehitys luovat vakaan pohjan vuokra-asuntojen kysynnälle erityisesti pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa. Asuntojen reaalihinnat laskevat kasvukeskusten ulkopuolella, jolloin näiltä alueilta tuleville omistusasunnon hankinta kasvukeskuksista on entistä haasteellisempaa.

Vapaarahoitteisten asuntojen vuokrat ovat viime vuosina nousseet pääkaupunkiseudulla 1,7 prosenttia ja muualla Suomessa 1,2 prosenttia vuosittain. KTI Kiinteistötieto Oy:n uusien asuntovuokrasopimuksien vuokria kuvaava indeksi nousi pääkaupunkiseudulla vuodessa 3,3 prosenttia syyskuun 2018 ja 2019 välillä. Muissa suurissa kaupungeissa uusien sopimusten vuokrat nousivat samaan aikaan keskimäärin 2,4 prosenttia.

Rakennuslupien määrä kääntyi vuonna 2019 laskuun, ja eniten ovat vähentyneet kerrostaloille myönnetyt luvat. Valmistuneiden asuntojen määrä kääntyi laskuun kesällä. Koko maassa vuoden 2018 ennätyslukemien (45 600 asuntoa) jälkeen tuotanto asettui kertomusvuonna normaalimmalle (38 000 asuntoa) tasolle.

Alhaisesta korkotasosta johtuen asuntojen houkuttelevuus sijoituskohteena on jatkunut. Asuntosijoittajat ovat tehneet noin puolet uusien asuntojen kaupoista ja ovat kiinnostuneita erityisesti pienistä asunnoista. Myös ulkomaisten sijoittajien kiinnostus suomalaisia vuokra-asuntoja kohtaan on kasvanut.

Vuoden 2019 lopulla isot asuntosijoittajat kasvattivat investointejaan, kun taas yksityisten sijoittajien kiinnostus laimeni. Rakentajat reagoivat kasvaneeseen sijoittajakysyntään myymällä kokonaisia taloja vuokra-asuntokohteina sijoittajille. Epävarmuutta eräiden tahojen asuntosijoittamiseen lisäävät kuitenkin ns. taloyhtiölainojen ja ulkomaisten rahastojen kiinteistösijoitusten verotuskohteluun kaavaillut muutokset. Omistusasuntotuotanto ja ennakkomyynnin volyymi laskivat loppuvuonna.

Rakennussektorin päästöjen hillitsemisellä on merkittävä rooli sekä kansallisten että kansainvälisten ilmastotavoitteiden saavuttamisessa, sillä rakentaminen ja rakennusten käyttö aiheuttavat tällä hetkellä yli kolmanneksen Suomen kasvihuonepäästöistä. Käytön aikaisen energiankulutuksen lisäksi alalla on ryhdytty kiinnittämään huomiota rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjälkeen. Suomi tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2035 mennessä.

STRATEGIA

Kaupunkien ja ihmisten muuttuessa myös asumisen on muututtava. SATOn tavoitteena on rakentaa kukoistavia ja elinvoimaisia kaupunkeja ja naapurustoja, joissa ihmiset voivat hyvin. Tarjoamme asukkaillemme koteja kaupungissa hyvien kulkuyhteyksien varrella ja kehitämme heille asumisen arkea helpottavia palveluja.

Strategiamme keskipisteenä ovat asiakkaamme, joille haluamme kehittää koteja yhä paremmilla palveluilla. Arkea helpottavien palvelujen lisäksi huolehdimme asiakkaiden hyvinvoinnista ja tuemme hyvää naapuruutta. Kiinnitämme huomiota asumisterveyteen ja energiatehokkuuteen.

Vastuullisuus ohjaa toimintaamme ja kertomusvuonna julkaisimme vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

Toimimme pitkäjänteisesti ja kannattavasti. Kasvatamme asunto-omaisuuden arvoa investoimalla koteihin hyvillä sijainneilla ja sujuvien kulkuyhteyksien varrella, sekä systemaattisella korjaustoiminnalla. SATO keskittyy strategiassaan kasvattamaan asunto-omaisuuttaan pääkaupunkiseudulla, Tampereella ja Turussa, joissa asuntojen kysyntä on suurinta ja arvonnousu vakaata pitkällä tähtäimellä.

SATOn toimintaa ohjaavat strategiset kehitysohjelmat: **Asiakas ensin, digitaalinen kehitys ja monipuoliset asumisratkaisut.**

Yhtiö on asettanut strategiseksi tavoitteekseen vahvistuvan Investment grade -luottoluokituksen, joka toteutui vuonna 2019. Oman pääoman tuottotavoite on 12 prosenttia. Lisäksi strategisena tavoitteenamme on jatkuvasti paraneva asukkaidemme nettosuositteluhalukkuus NPS.

SATOn osinkopolitiikan mukaan vuosittain maksettavat osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

LIIKEVAIHTO JA TULOS

Vuonna 2019 konsernin liikevaihto oli 295,6 (290,4) miljoonaa euroa.

Liikevoitto oli 725,6 (273,3) miljoonaa euroa. Liikevoitto ilman sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutosta oli 173,3 (171,4) miljoonaa euroa. Käyvän arvon muutos oli 552,2 (102,0) miljoonaa euroa. SATO siirtyi käyttämään tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää sijoituskiinteistöjensä arvon määrittämisessä tilinpäätöksessä 31.12.2019. Arvostusmenetelmän muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 430 miljoonaa euroa. (IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin

käyttöönotto paransi vuoden 2019 liikevoittoa 3,0 miljoonaa euroa. Konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei ole oikaistu.)

Rahoitustuotot ja -kulut olivat yhteensä -55,1 (-42,5) miljoonaa euroa. IFRS 16 -standardin käyttöönotto lisäsi vuoden 2019 rahoituskuluja 3,1 miljoonaa euroa. Rahoituskuluihin sisältyi kertaluonteinen 11,8 miljoonan euron kulu, joka liittyi vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon toukokuussa 2019.

Tulos ennen veroja oli 670,5 (230,8) miljoonaa euroa. Liiketoiminnan operatiivinen kassavirta (kassaperusteinen tulos verojen jälkeen ilman käyvän arvon muutosta) oli 91,2 (97,9) miljoonaa euroa.

Osakekohtainen tulos oli 9,45 (3,26) euroa.

TALOUDELLINEN ASEMA JA RAHOITUS

Konsernin taseen loppusumma oli joulukuun lopussa yhteensä 4 718,2 (3 922,4) miljoonaa euroa. Oma pääoma oli 2 055,8 (1 554,5) miljoonaa euroa. Osakekohtainen oma pääoma oli 36,31 (27,46) euroa.

Konsernin omavaraisuusaste oli vuoden lopussa 43,6 (39,6) prosenttia. IFRS 16 -standardin käyttöönotto alensi omavaraisuusastetta 0,5 prosenttiyksikköä. Uutta pitkäaikaista rahoitusta nostettiin 657,2 miljoonaa euroa ja luototusaste oli joulukuun lopussa 44,4 (50,5) prosenttia. Omavaraisuusastetta ja luototusastetta kuvaavien tunnuslukujen vahvistuminen johtuu sijoituskiinteistöjen arvon noususta ja pitkään jatkuneesta hyvästä tuloskehityksestä.

Konsernin oman pääoman tuotto oli 29,6 (12,4) prosenttia. Sijoitetun pääoman tuotto oli 18,9 (7,9) prosenttia.

Korollinen vieras pääoma oli joulukuun lopussa 2 098,4 (1 982,2) miljoonaa euroa, josta markkinaehtoisten lainojen määrä oli 1 830,1 (1 650,1) miljoonaa euroa. Lainaerittely on tilinpäätöksen liitetietojen kohdassa 26. Kertomusvuoden lopussa lainakannan keskikorko oli 1,7 (2,1) prosenttia. Nettorahoituskulut olivat yhteensä -55,1 (-42,5) miljoonaa euroa, josta IFRS 16 -standardin vaikutus oli -3,1 miljoonaa euroa. Lainakannan keskimaturiteetti oli 4,0 (4,4) vuotta.

Korkosuojausten markkina-arvon muutosten laskennallinen vaikutus omaan pääomaan oli -5,3 (1,0) miljoonaa euroa.

SATO lisäsi kertomusvuonna reaalivakuudettoman rahoituksen osuutta 77,3 prosenttiin kaikista lainoista. Reaalivakuudesta vapaan omaisuuden osuus oli vuoden lopussa 80,8 prosenttia koko taseesta.

KONSERNIRAKENNE

SATO Oyj on SATO-konsernin emoyhtiö. Emoyhtiöllä oli kertomusvuoden lopulla yhteensä 25 (26) liiketoimintaa harjoittavaa tytäryhtiötä. Vuoden aikana toteutettiin sulautumisia konsernirakenteen selkeyttämiseksi.

SATO Oyj:n enemmistöomistaja on Balder Finska Otas AB, jonka emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

ASUNTOLIIKETOIMINTA

Asuntoliiketoimintaamme kuuluu vuokraus, asiakaspalvelu, elinkaarihallinta ja ylläpito. Tehokkaalla vuokraustoiminnalla ja digitaalisilla palveluilla varmistetaan asunnontarvitsijoille nopea asunnon hankinta ja konsernille vakaasti kehittyvä kassavirta. Laadukkaalla ylläpitotoiminnalla varmistamme asumisviihtyvyyden, asuntojen kunnon ja arvon säilymisen. Palvelemme asiakasta asumisen arjessa asiakaslähtöisellä palveluorganisaatiolla.

SATOlla oli kertomusvuoden lopussa noin 50 000 asiakasta. Asiakastyytyväisyyttä mittaava NPS parani kertomusvuonna neljällä yksiköllä ja oli kuusi.

Parantuneesta taloudellisesta vuokrausasteesta johtuen vuokratuotot nousivat 1,8 prosenttia ja olivat 295,6 (290,4) miljoonaa euroa. Asuntojen taloudellinen vuokrausaste Suomessa oli keskimäärin 98,1 (97,9) prosenttia ja vuokra-asuntojen ulkoinen vaihtuvuus 29,6 (29,5) prosenttia. Vuokrausasteen nousuun vaikuttivat erityisesti Asiakas ensin -strategiaohjelman mukaiset toimenpiteet.

SATOn vuokra-asuntojen keskineliövuokrat Suomessa olivat katsausvuoden lopussa 17,25 (16,86) euroa/m²/kk.

Asuntojen nettovuokratuotto oli 207,1 (198,5) miljoonaa euroa.

SIJOITUSKIINTEISTÖT

SATOn omistuksessa oli 31.12.2019 yhteensä 26 074 (25 893) asuntoa. Vuokra-asuntoja hankittiin ja valmistui 321 asuntoa. Realisoituja vuokra-asuntoja ja asukkaiden lunastamia osaomistusasuntoja oli 140.

Käypä arvo

Vuokra-asuntojen arvon kehityksellä on keskeinen merkitys SATOlle. Asunto-omaisuus on keskitetty alueille ja asuntokokoihin, joihin kohdistuvan vuokra-asuntokysynnän odotetaan pitkällä tähtäimellä kasvavan. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarvemäärityksiin.

Sijoituskiinteistöjen käypä arvo oli joulukuun lopussa yhteensä 4 657,9 (3 875,1) miljoonaa euroa. Sijoituskiinteistöjen arvon muutos, johon sisältyy tilikauden investoinnit ja realisoinnit, oli 782,7 (242,6) miljoonaa euroa.

SATO siirtyi käyttämään tuottoihin perustuvaa arvostusmenetelmää sijoituskiinteistöjensä arvon määrittämisessä tilinpäätöksessä 31.12.2019. Omistusasuntojen ja sijoitusasuntojen myyntihinnat ovat nousseet viime vuosien aikana merkittävästi, kun markkinakorot ovat painuneet ennätyksellisen alhaisiksi. Matalat korot ovat myös alentaneet asuntosijoittajien tuottovaateita siten, että sijoitusasunnoista maksetaan monin paikoin enemmän kuin omistusasunnoista. Tätä kehitystä on seurattu SATOssa jo pitkään, ja nyt vaihdoimme arvostusmenetelmää läpinäkyvyyden ja vertailukelpoisuuden takaamiseksi. Arvostusmenetelmän muutos toi viime vuodelle noin 10 prosentin kertakorjauksen asuntojen keskimääräiseen neliöhintaan.

Arvostusmenetelmän muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 430 miljoonaa

euroa. Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimetodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Viimeisin JLL:n antama lausunto on annettu 31.12.2019 tehdystä arvonmäärityksestä. Käyvän arvon määrityksen perusteet on esitetty tilinpäätöksen liitetiedoissa.

Arvonmuutokseen vaikuttivat lisäksi investoinnit, realisoinnit, IFRS 16 -standardin käyttöönotto sekä markkinahintojen ja ruplan arvon muutokset.

Vuoden lopussa asuntojen arvosta noin 82 prosenttia oli pääkaupunkiseudun työssäkäyntialueella ja yhteensä noin 12 prosenttia Tampereella ja Turussa, 3 prosenttia Jyväskylässä ja Oulussa sekä noin 3 prosenttia Pietarissa.

Investoinnit, realisoinnit ja kiinteistökehitys

Investointitoiminnalla hallinnoidaan asuntosalkkua ja luodaan edellytykset kasvulle. SATO on 2000-luvulla investoinut vapaarahoitteisiin vuokra-asuntoihin yhteensä yli 2,0 miljardia euroa. SATO hankkii ja rakennuttaa omistukseensa sekä kokonaisia vuokrataloja että yksittäisiä vuokra-asuntoja. Kiinteistökehityksellä luodaan edellytykset SATOn uusien vuokra-asuntojen investoinneille Suomessa. Omistettujen vuokra-asuntojen vuokrattavuutta ja arvoa kehitetään peruskorjaustoiminnalla.

Investoinnit vuokra-asuntoihin olivat 185,9 (143,5) miljoonaa euroa. Katsauskauden investoinneista 93 prosenttia kohdistui pääkaupunkiseudulle. Uudisasuntojen osuus investoinneista oli 72 prosenttia. Suomessa oli 31.12.2019 lisäksi sitovia hankintasopimuksia 40,9 (107,9) miljoonan euron arvosta.

Katsauskaudella vuokra-asuntoja realisoitiin Suomessa 29 (98). Yhteisarvoltaan nämä olivat 5,9 (12,7) miljoonaa euroa.

Omistetun tonttivarannon kirjanpitoarvo oli joulukuun lopussa 63,1 (40,9) miljoonaa euroa. Joulukuun loppuun mennessä hankittiin omistukseen uusia tontteja arvoltaan 37,0 (19,0) miljoonaa euroa.

Oman asuntokannan tonteille on kehitteillä rakennusoikeutta noin 2 800 asuntoa varten. Näin pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, tiivistämään kaupunkirakennetta ja siten tuomaan lisää asiakkaita palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Suomessa valmistui 321 (403) vuokra- ja 32 (0) omistusasuntoa. Rakenteilla oli 31.12.2019 yhteensä 769 (985) vuokra- ja 99 (131) omistusasuntoa. Asuntojen korjaamiseen ja laadun parantamiseen käytettiin 73,9 (53,6) miljoonaa euroa.

Pietarissa SATOlla oli vuoden lopussa yhteensä 534 (534) asuntoa. Pietarissa vuokra-asuntojen taloudellinen vuokrausaste oli keskimäärin 92,8 (93,1) prosenttia. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investointipäätöksistä Venäjälle. Venäjän osuus konsernin asunto-omaisuudesta on rajattu 10 prosenttiin.

VASTUULLISUUS

Kertomusvuonna julkaisimme vastuullisuusohjelmamme vuosille 2019–2022. Ohjelmassa painottuvat hiilineutraalit kaupungit sekä asukkaiden ja naapurustojen hyvinvointi.

Paransimme asumisviihtyvyyttä ja vähensimme energiankulutusta edelleen tekoälyn avulla. Asensimme kertomusvuonna yli 6 000 mittausanturia mittaamaan asuntojen lämpötilaa ja kosteutta. Kiinteistösähkömme oli kertomusvuonna tuulivoimalla tuotettua ja päästövapaata.

Paransimme edelleen asukkaittemme mahdollisuuksia kierrättämiseen lisäämällä muovinkierrätystä noin 10 000 SATO-kodin ulottuville. Muovinkierrätyksen piirissä on jo 69 prosenttia talojemme kotitalouksista. Teimme kertomusvuonna myös päätöksen, että SATO-talojen yhteisten tilojen matot ja tyynyt valmistetaan jatkossa kierrätysmuovista. Aloitimme myös naapurikummitoiminnan, jonka tarkoituksena on auttaa asukkaita tutustumaan toisiinsa. Kertomusvuoden lopussa naapurikummeina toimi jo 18 SATOn asukasta.

Jatkoimme kertomusvuonna asumisterveys- ja turvallisuusasioihin liittyvän toimintamallin kehittämistä. Toimintamallissa painotettiin erityisesti nopeaa reagointia, asiakkaiden informointia sekä tiedon kulkua.

Kertomusvuonna teimme yhteistyötä Vailla vakinaista asuntoa ry:n ja Kuntoutussäätiön kanssa Kämppä ja duuni -hankkeessa, jonka tavoitteena on löytää osallistujille kaksi elämän tärkeää kivijalkaa, koti ja työ. SATOn asunnoissa asui vuoden lopussa 11 hankkeeseen osallistunutta henkilöä.

Menestyimme jälleen kiinteistöalan kansainvälisessä vastuullisuusarvioinnissa GRESBissä (Global Real Estate Sustainability Benchmark), ja säilytimme 4/5 tähteämme.

SATO raportoi vastuullisuudestaan vuosittain Global Reporting Initiativen (GRI) raportointiohjeistuksen mukaisesti ja raportissa esitetyt ympäristövastuun tunnusluvut on varmentanut riippumaton kolmas osapuoli, KPMG Oy Ab.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmistä julkaistaan erillään hallituksen toimintakertomuksesta. Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä, SATOn liiketapaohje ja vastuullisuusohjelma ovat luettavissa internet-sivuilla sato.fi.

YMPÄRISTÖVAIKUTUKSET

Vähennämme ympäristökuormitusta huoltamalla ja korjaamalla koteja ja kiinteistöjä säännöllisesti elinkaariperiaatteen mukaan sekä rakennuttamalla asuntoja valmiiseen kaupunkiympäristöön ja hyvien kulkuyhteyksien varrelle.

Asuintalojen energiatehokkuutta koskeva lainsäädäntö edellyttää uudisrakennuksilta energiatehokkuuslukua 90. SATO on sitoutunut rakentamaan huomattavasti energiatehokkaampia taloja ja tavoitteemme uudiskohteissa on energiatehokkuusluku, joka on alle 81.

Olemme sitoutuneet kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen mukaisiin tavoitteisiin, jotka vähentävät sähkön ja lämmön yhteenlaskettua kulutusta 10,5 prosenttia vuoden 2015 tasosta vuoteen 2025 mennessä.

Kertomusvuonna jatkoimme merkittäviä investointeja SATOkotien energiatehokkuuteen ja vedensäästöön sekä kannustimme asukkaitamme säästämään energiaa ja vettä.

Kertomusvuonna lämmön normitettu ominaiskulutus laski 2,2 prosenttia, sähkön ominaiskulutus 0,8 ja veden ominaiskulutus 0,5 prosenttia vuoteen 2018 verrattuna. SATOn asunnoista syntyvät ominaispäästöt laskivat 15,4 prosenttia vuoteen 2018 nähden ja olivat 28,1 (33,2) hiilidioksidiekvivalenttikilogrammaa asuntoneliömetriä kohden. Päästöt lasketaan kaukolämmön absoluuttisen kulutuksen mukaan. Sähkö oli tuulivoimalla tuotettua, ja siitä ei muodostunut päästöjä.

Konsernin ympäristöohjelma on sisällytetty vastuullisuusohjelmaan, joka on luettavissa kokonaisuudessaan internet-sivuilla sato.fi.

KEHITYSTOIMINTA

SATOn kehitystoiminta keskittyi kertomusvuonna asiakasprosessien edelleen parantamiseen. Kertomusvuonna aloitimme uuden toimintamallin, jossa SATO Talomestarit ottavat hoitaakseen osan huoltoyhtiöiden tehtävistä. Ensimmäiset viisi SATO Talomestaria aloittivat joulukuussa 2019.

Kehitimme voimakkaasti myös uusia asumisen konsepteja. Lanseerasimme uudenlaisen osaomistamisen muodon, JoustoKodin, jossa omaan asuntoon pääsee kiinni pienellä pääomalla viidessä vuodessa. Ensimmäinen JoustoKoti-kohde valmistuu Helsingin Taliin kesällä 2020.

Otimme kertomusvuonna suunnittelussa käyttöön periaatteen, jonka mukaan yksiöitä ei enää rajata kantavilla seinillä. Näin talon huoneistojakaumaa voidaan myöhemmin helpommin muuttaa yhdistämällä yksiöitä esimerkiksi kaksioihin tai kolmioihin, mikäli kysyntä siirtyy suurempiin asuntoihin.

Yhdenmukaistimme digitaalisessa kehityksessä asiakkaillemme suunnatut verkkopalvelut yhä sujuvamman palvelun lisäämiseksi. Syksystä 2018 käytössä olleeseen asukkaiden OmaSATO-palveluun lisättiin kertomusvuonna talokohtaiset digiilmoitustaulut, SATOn asiakasedut sekä asuntojen lämpötilatietoja.

Lisäksi kehitystoiminta kohdistui mm. strategiakehitykseen ja IT-järjestelmien kehittämiseen.

Kehitystoimintaan käytettiin yhteensä 1,2 (1,7) miljoonaa euroa, mikä vastaa noin 0,4 prosenttia liikevaihdosta.

KATSAUSKAUDEN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATO Oyj:n asuntoliiketoiminnan johtaja Antti Asteljoki jätti tehtävänsä 4.2.2020. Yhtiön asuntoliiketoiminnan johtajaksi nimitettiin myös investointiliiketoiminnasta vastaava johtaja Antti Aarnio 5.2.2020 alkaen.

RISKIENHALLINTA

Riskien hallinnan avulla varmistetaan, että yhtiön liiketoimintaan vaikuttavat riskit tunnistetaan, niihin vaikutetaan ja niitä seurataan.

SATOn liiketoiminnan merkittävimpiä riskejä ovat liiketoimintaympäristöön liittyvät riskit sekä rahoitusriskit.

Asuntojen vuokrauksen merkittävimmät riskit liittyvät suhdannevaihteluihin ja kysynnän muutoksiin. Asuntomarkkinan heikentyminen voi vaikuttaa negatiivisesti SATOn asuntokannan markkina-arvoon. SATO on strategiansa mukaisesti keskittynyt sijoituksissaan kasvukeskuksiin ja siten varmistamaan asuntojen vuokrattavuuden ja arvon kehityksen.

Viranomaissääntelyn ja lainsäädännön muutoksilla ja niihin liittyvällä epävarmuudella voi olla olennainen vaikutus investointiympäristön luotettavuuteen ja siten SATOn liiketoimintaan. SATO seuraa ja ennakoi näitä sekä tuo esiin haitalliseksi katsomansa sääntelyn vaikutuksia.

Rahoitusriskien hallintaa ohjaa konsernin rahoituspolitiikka. Rahoitukseen liittyvän riskienhallinnan periaatteemme on määritetty SATOn hallituksen hyväksymässä rahoituspolitiikassa. Keskeisimpiä rahoitusriskejämme ovat maksuvalmius-, jälleenrahoitus- ja korkoriski. Maksuvalmius- ja jälleenrahoitusriskiä hallitsemme hajauttamalla velkasalkkumme rahoituslähteitä, maturiteettia sekä pitämällä riittäviä maksuvalmiusreservejä luottolimiittien ja muiden pitkäaikaisten rahoitussitoumusten muodossa. Yhtiö on vuonna 2019 perustanut 1,5 miljardin euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -ohjelman.

SATOn maksuvalmiusriskin hallinnan välineinä käytetään muun muassa kassavaroja, pankkitililimiittiä, 400 miljoonan euron sitovia luottolimiittejä sekä 400 miljoonan euron yritystodistusohjelmaa. Maksuvalmiusreservien määrää kasvatetaan rahoitustarpeiden kasvaessa. Tavoitteenamme on pitää aina tulevan 12 kuukauden rahoitusvaade katettuna sitovin sopimuksin.

Vaihtuvakorkoiset lainat muodostavat korkoriskin, jota hallitsemme tasapainottamalla kiinteä- ja vaihtuvakorkoisen velan suhdetta joko kiinteäkorkoisilla velkajärjestelyillä tai korkojohdannaisilla. Rahoituspolitiikan mukaisesti tavoitteemme on pitää velkasalkusta yli 60 prosenttia kiinteäkorkoisena mukaan lukien korkojohdannaiset.

Pietarin liiketoiminnassa on liiketoimintaympäristöön liittyviä riskejä, mukaan lukien valuuttariski. Vieraassa valuutassa arvostettujen omaisuuserien konsolidoinnista konsernitilinpäätökseen syntyy myös translaatioriskiä, jonka suojausmahdollisuutta tarkastelemme rahoituspolitiikan mukaisesti. SATO pidättäytyy toistaiseksi uusista investoinneista Venäjällä.

Laajempi kuvaus riskeistä ja riskienhallinnasta löytyy konsernin internetsivuilta www.sato.fi.

VIREILLÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

SATOlla ei ole vireillä sellaisia viranomaismenettelyitä, oikeudenkäyntejä tai välimiesmenettelyitä, joilla olisi merkittävä vaikutus yhtiön taloudelliseen tilanteeseen tai kannattavuuteen eikä SATO ole tietoinen tällaisten menettelyjen uhkasta.

OSAKKEET

SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2019 oli 4 442 192,00 euroa ja osakkeiden lukumäärä 56 783 067 osaketta. Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

SATO Oyj:n omistuksessa on 160 000 kappaletta omia osakkeita. Osakemäärä vastaa 0,3 prosenttia kaikkien osakkeiden lukumäärästä ja niiden tuottamista äänistä.

Hallituksella ei ole 31.12.2019 ollut valtuutusta omien osakkeiden hankkimiseen tai liikkeelle laskemiseen.

SATO Oyj:n hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja eivät omistaneet yhtiön osakkeita 31.12.2019.

HENKILÖSTÖ

Konsernin palveluksessa oli joulukuun lopussa 229 (218) henkilöä, joista vakituisessa työsuhteessa oli 212 (203). Kertomusvuonna henkilöstömäärä oli keskimäärin 223 (215) henkilöä. Konsernin palkat ja palkkiot olivat vuonna 2019 yhteensä 15,8 (17,2) miljoonaa euroa.

OSAKKEENOMISTAJIEN NIMITYSTOIMIKUNTA

Osakkeenomistajien nimitystoimikuntaan kuuluvat SATOn neljän suurimman, arvo-osuusjärjestelmään lokakuun 1. päivänä rekisteröitynä olleen osakkeenomistajan edustajat, jotka hyväksyvät tehtävän. Jos osakkeenomistaja ei halua käyttää nimeämisoikeuttaan, nimeämisoikeus siirtyy seuraavaksi suurimmalle omistajalle. Yhtiön neljänneksi suurin osakkeenomistaja, Valtion Eläkerahasto, ei ole käyttänyt nimeämisoikeuttaan, joten nimeämisoikeus on siirtynyt viidenneksi suurimmalle osakkeenomistajalle eli Rakennusliitolle. Toimikuntaan ovat kuuluneet seuraavien osakkeenomistajien edustajat: Balder Finska Otas AB (Erik Selin), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool (Hans Spikker), Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo (Hanna Hiidenpalo) ja Rakennusliitto (Matti Harjuniemi).

HALLITUS, TOIMITUSJOHTAJA JA TILINTARKASTAJAT

Varsinaisessa yhtiökokouksessa 3.4.2019 hallituksen jäsenmääräksi vahvistettiin seitsemän jäsentä.

SATOn hallitukseen kuuluivat vuonna 2019 puheenjohtaja Erik Selin ja varapuheenjohtaja Jukka Hienonen sekä jäsenet Marcus Hansson, Esa Lager, Tarja Pääkkönen, Johannus (Hans) Spikker ja Timo Stenius.

Vuonna 2019 hallitus kokoontui 10 kertaa. Hallitustyöskentelyä tukee kaksi hallituksen valiokuntaa: nimitys- ja palkitsemisvaliokunta sekä tarkastusvaliokunta.

SATO Oyj:n toimitusjohtajana toimi 31.8.2019 asti Saku Sipola. 1.9.2019 alkaen SATOn toimitusjohtajana toimi Sharam Rahi. Rahi hoitaa tehtävää toistaiseksi, kunnes vakinainen toimitusjohtaja nimitetään. Rahi on SATOn pääomistajan, Fastighets AB Balderin, varatoimitusjohtaja.

Varsinaisessa yhtiökokouksessa tilintarkastajaksi valittiin tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy, jonka nimeämänä päävastuullisena tilintarkastajana on toiminut Eero Lumme, KHT. Tilintarkastajan toimikausi on tilikausi ja tilintarkastajan tehtävä päättyy seuraavan varsinaisen yhtiökokouksen päättyessä.

JOHTORYHMÄN JÄSENET

Johtoryhmään kuuluivat tilikaudella 2019 toimitusjohtaja Saku Sipola (31.8.2019 saakka), toimitusjohtaja Sharam Rahi (1.9.2019 alkaen), Antti Aarnio (liiketoimintajohtaja, investoinnit), Antti Asteljoki (liiketoimintajohtaja, asuntoliiketoiminta), Miia Eloranta (markkinointi- ja viestintäjohtaja) ja Markku Honkasalo (talousjohtaja).

NÄKYMÄT

Toimintaympäristössä SATOn liiketoimintaan vaikuttavat voimakkaimmin kaupungistumiskehitys, asuntopoliittiset linjaukset, kuluttajien luottamus, ostovoiman kehitys, asuntojen vuokra- ja hintakehitys, kilpailutilanne sekä korkotaso.

Suomen kansantalouden arvioidaan jatkuvan kasvu-uralla, mutta kasvun oletetaan hidastuvan. Korkotason arvioidaan pysyvän vuonna 2020 matalalla tasolla, mikä vaikuttaa positiivisesti SATOn rahoituskustannuksiin.

Jatkuva kaupungistuminen luo hyvät pitkän ajan edellytykset investointien jatkamiselle SATOn päätoimialueilla Suomessa. Nettomuuton osuuden väestönlisäyksestä on ennustettu olevan suurinta SATOn toiminta-alueilla. Noin 80 prosenttia SATOn asunnoista sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jossa hintojen arvioidaan kehittyvän muuta maata positiivisemmin.

Pellervon taloustutkimuksen (PTT) ennusteen mukaan hintojen ja vuokrien nousu jatkuu.

Ennätysvilkas asuntorakentaminen vähenee tulevina vuosina.

Suomen Pankin ennusteen mukaan talouden kasvu hidastuu vuonna 2020. Suomen tärkeimpien kauppakumppanimaiden talouskasvu on jo hidastunut mikä heijastuu Suomen talouskasvuun. Kotimaassa sekä yritysten että kotitalouksien luottamus on jo pitkään heikentynyt mikä näkyy maltillisena kulutuksen kasvuna eikä työllisyyden odoteta juurikaan paranevan. Yhdenmukaistaakseen toimintamalliaan enemmistöomistajansa kanssa, SATO Oyj ei julkista ohjeistusta vuoden 2020 tuloksesta. Balder Finska Otas AB:n emoyhtiö on Tukholman pörssissä noteerattu Fastighets AB Balder.

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2019 olivat 312 114 835,06 euroa, josta tilikauden voitto oli 37 539 322,79 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2019 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

Osinkopolitiikan mukaan vuosittaiset osingot ovat markkinatilanteesta, investointitasosta, omavaraisuusasteen kehityksestä ja luototusasteesta riippuen korkeintaan 40 prosenttia operatiivisesta kassavirrasta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkoa jaetaan tilikaudelta 2019 0,50 euroa/osake (0,50 euroa/osake vuodelta 2018), ja että voittovaroihin siirretään 9 227 789,29 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Yhtiön maksuvalmius on hyvä eikä ehdotettu voitonjako hallituksen näkemyksen mukaan vaaranna yhtiön maksukykyä.

KONSERNITILINPÄÄTÖS, IFRS

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto	3	295,6	290,4
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut		-88,5	-91,9
Nettotuotot		**207,1**	**198,5**
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoituneet	4, 13	1,0	3,8
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	13	552,2	102,0
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	6, 7, 8, 9	-32,6	-33,4
Liiketoiminnan muut tuotot	5	1,9	3,8
Liiketoiminnan muut kulut	5	-4,3	-1,3
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksesta		0,2	0,0
Liikevoitto		**725,6**	**273,3**
Rahoitustuotot	10	0,9	0,9
Rahoituskulut	10	-56,0	-43,5
		-55,1	**-42,5**
Voitto ennen veroja		**670,5**	**230,8**
Tuloverot	11	-135,5	-46,5
Tilikauden voitto		**534,9**	**184,3**
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		535,0	184,3
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
Tilikauden voitto		**534,9**	**184,3**
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos	12		
Laimentamaton (euroa)		9,45	3,26
Laimennettu (euroa)		9,45	3,26
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		56,6	56,6

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €		1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Muut laajan tuloksen erät			
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät		0,0	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi		0,0	0,0
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi		**0,0**	**0,0**
Rahavirran suojaus	27	-6,7	1,2
Muuntoerot		0,1	-0,1
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		1,3	-0,2
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		**-5,2**	**0,9**
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		**-5,2**	**0,9**
Tilikauden laaja tulos yhteensä		**529,7**	**185,2**
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		529,7	185,2
Määräysvallattomille omistajille		0,0	0,0
		529,7	**185,2**

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
VARAT			
Pitkäaikaiset varat			
Sijoituskiinteistöt	13	4 657,9	3 875,1
Aineelliset hyödykkeet	14	3,2	2,4
Aineettomat hyödykkeet	9, 15	3,7	2,6
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	17	0,2	0,0
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	18, 19	1,1	1,9
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	7,7	0,0
Saamiset	20, 27	6,3	8,5
Laskennalliset verosaamiset	21	14,2	12,9
Yhteensä		**4 694,4**	**3 903,4**
Lyhytaikaiset varat			
Myyntisaamiset ja muut saamiset	22	10,9	11,9
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		7,9	1,7
Rahavarat	18, 23	5,0	5,4
Yhteensä		**23,8**	**19,0**
VARAT YHTEENSÄ		**4 718,2**	**3 922,4**
OMA PÄÄOMA JA VELAT			
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma			
Osakepääoma		4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-29,8	-24,4
Vararahasto		43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		114,8	114,8
Kertyneet voittovarat		1 922,8	1 416,1
Yhteensä	24	**2 055,9**	**1 554,6**
Määräysvallattomien omistajien osuus		**-0,2**	**-0,1**
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		**2 055,8**	**1 554,5**

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
VELAT			
Pitkäaikaiset velat			
Laskennalliset verovelat	21	387,4	273,2
Varaukset	28	1,6	2,0
Vuokrasopimusvelat	16	53,0	0,0
Johdannaisvelat	18, 27	46,7	39,7
Korottomat velat	25	0,0	1,3
Korolliset velat	18, 26	1 673,8	1 635,0
Yhteensä		**2 162,4**	**1 951,3**
Lyhytaikaiset velat			
Ostovelat ja muut velat	29	65,3	64,4
Varaukset	28	2,8	2,7
Vuokrasopimusvelat	16	4,7	0,0
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		2,6	2,3
Korolliset velat	18, 26	424,6	347,2
Yhteensä		**500,0**	**416,6**
VELAT YHTEENSÄ		**2 662,4**	**2 367,9**
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		**4 718,2**	**3 922,4**

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		**534,9**	**184,3**
Oikaisut:			
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa	31	-549,3	-102,1
Sijoituskiinteistöjen ja käyttöomaisuuden luovutusvoitot ja -tappiot		-1,1	-3,9
Muut oikaisut		0,4	0,0
Korkokulut ja muut rahoituskulut	10	56,0	43,5
Korkotuotot	10	-0,8	-0,9
Osinkotuotot		0,0	0,0
Verot	11	135,5	46,5
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		**175,6**	**167,4**
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		2,3	0,9
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		0,2	5,7
Maksetut korot		-58,8	-45,2
Saadut korot		0,7	1,0
Maksetut verot		-27,3	-29,2
Liiketoiminnan nettorahavirta		**92,8**	**100,6**
Investointien rahavirrat			
Tytäryhtiön myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		0,0	1,6
Investoinnit sijoituskiinteistöihin		-211,3	-153,2
Nettoinvestoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin		-3,4	-2,4
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,8	2,3
Myönnetyt lainat		0,0	0,0
Sijoituskiinteistöjen realisointi		28,1	20,5
Investointien nettorahavirta		**-185,9**	**-131,2**

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (–) / nostot (+)		50,1	42,0
Pitkäaikaisten lainojen nostot		657,2	257,1
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-583,9	-249,0
Vuokrasopimusvelkojen takaisinmaksut		-2,5	0,0
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset	24	-28,3	-28,3
Rahoituksen nettorahavirta		**92,6**	**21,9**
Rahavarojen muutos		**-0,5**	**-8,8**
Rahavarat kauden alussa		5,4	14,2
Kurssierot		0,1	0,0
Yritysjärjestelyiden rahavarat		0,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa		5,0	5,4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

	Emoyhtiön omistajien osuus							
Milj. €	Osake-pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2018	**4,4**	**-25,4**	**43,7**	**114,8**	**1 260,2**	**1 397,7**	**-0,1**	**1 397,6**
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	1,0	-	-	-	1,0	-	1,0
Muuntoerot	-	-	-	-	-0,1	-0,1	-	-0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	184,3	184,3	0,0	184,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**0,0**	**1,0**	**0,0**	**0,0**	**184,2**	**185,2**	**0,0**	**185,2**
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-28,3**	**-28,3**	**0,0**	**-28,3**
Muut oikaisut	0,0	-	-	-	-	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	**0,0**	**1,0**	**0,0**	**0,0**	**155,9**	**156,9**	**0,0**	**156,8**
Oma pääoma 31.12.2018	**4,4**	**-24,4**	**43,7**	**114,8**	**1 416,1**	**1 554,6**	**-0,1**	**1 554,5**

	Emoyhtiön omistajien osuus							
Milj. €	Osake-pääoma	Arvonmuutos ja muut rahastot	Vararahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarat	Yhteensä	Määräys-vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
Oma pääoma 1.1.2019	**4,4**	**-24,4**	**43,7**	**114,8**	**1 416,1**	**1 554,6**	**-0,1**	**1 554,5**
Laaja tulos:								
Rahavirran suojaus	-	-5,3	-	-	-	-5,3	-	-5,3
Muuntoerot	-	-	-	-	0,1	0,1	-	0,1
Tilikauden tulos	-	-	-	-	535,0	535,0	0,0	534,9
Tilikauden laaja tulos yhteensä	**0,0**	**-5,3**	**0,0**	**0,0**	**535,1**	**529,7**	**0,0**	**529,7**
Liiketoimet omistajien kanssa:								
Osingonjako	-	-	-	-	-28,3	-28,3	-	-28,3
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-28,3**	**-28,3**	**0,0**	**-28,3**
Muut oikaisut	-	0,0	-	-	0,0	0,0	-	0,0
Oman pääoman muutokset yhteensä	**0,0**	**-5,3**	**0,0**	**0,0**	**506,7**	**501,4**	**0,0**	**501,4**
Oma pääoma 31.12.2019	**4,4**	**-29,8**	**43,7**	**114,8**	**1 922,8**	**2 055,9**	**-0,2**	**2 055,8**

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, IFRS

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Yrityksen perustiedot

SATO Oyj on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. SATO Oyj yhdessä tytäryhtiöidensä kanssa muodostaa SATO-konsernin ("SATO" tai "konserni").

Hallitus on hyväksynyt vuoden 2019 konsernitilinpäätöksen 26.2.2020. Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta sekä internet-osoitteesta www.sato.fi.

SATO on asumisratkaisuja tarjoava konserni, jonka pääasiallinen toiminta muodostuu asuntosijoittamisesta. Konsernin toiminta on keskittynyt suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia sen asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Muu asunto-omaisuus on Tampereen, Turun, Oulun ja Jyväskylän talousalueilla sekä Pietarissa.

SATOn asuntosijoitukset sisältävät 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 määritystä. Yleishyödyllisen toiminnan osalta SATOa valvovia viranomaisia ovat Valtion asuntorahasto (ARA), valtiokonttori ja ympäristöministeriö sekä asukasvalinnan osalta kunnat.

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2019 voimassaolevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisölainsäädännön mukaiset.

Tilinpäätöstiedot esitetään miljoonina euroina. Tilinpäätöksessä esitetyt luvut on pyöristetty tarkoista arvoista, joten yksittäisten esitettyjen lukujen yhteenlaskettu summa voi poiketa esitetystä summaluvusta.

IFRS:n mukaisen tilinpäätöksen laatiminen edellyttää yhtiön johdolta tiettyjen arvioiden ja olettamuksien tekemistä, joihin sisältyy epävarmuutta, ja harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa.

Liitetiedossa 2 esitetään tietoa niistä keskeisimmistä osa-alueista, joissa johdon harkinta tai epävarmuustekijät arvioissa ja oletuksissa voivat aiheuttaa merkittävimpiä vaikutuksia esitettäviin lukuihin.

Uudet laskentastandardit ja muutokset laadintaperiaatteissa

Konserni on ottanut tilikauden 2019 alusta käyttöön tiettyjä uusia tai uudistettuja IFRS-standardeja ja IFRIC-tulkintoja kappaleessa "Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit" kuvatulla tavalla.

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, jotka ovat emoyhtiön määräysvallassa. Määräysvalta katsotaan syntyneen, kun sijoittaja olemalla osallisena sijoituskohteessa altistuu sijoituskohteen muuttuvalle tuotolle tai on oikeutettu sen muuttuvaan tuottoon ja se pystyy vaikuttamaan tähän tuottoon käyttämällä sijoituskohdetta koskevaa valtaansa.

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 rakennusten käypiin arvoihin, kun kyse on kiinteistöomaisuuden hankinnasta.

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

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Yhteisessä toiminnossa SATOlla on järjestelyn varoja koskevia oikeuksia ja sen velkoja koskevia velvoitteita. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuottonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista. Yhteisyritykset, joissa konsernilla on järjestelyssä toisen osapuolen kanssa yhteinen määräysvalta ja jotka antavat konsernille oikeuksia järjestelyn nettovarallisuuteen, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOn konsernitilinpäätöksessä asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun 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 osaomistuskohteiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

Konserniyhtiöiden tilinpäätökset perustuvat niiden taloudellisen toimintaympäristön valuuttaan, joissa konserniyhtiöt toimivat. Konsernitilinpäätös esitetään euroissa, joka on SATO Oyj:n toimintavaluutta.

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan toimintavaluutan määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kursseja. Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään tuottojen ja kulujen oikaisuerinä. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuerinä. Rahoituksen

kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Muiden tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

Konsernitilinpäätöksessä ulkomaisten konserniyhtiöiden tuloslaskelmat, joiden toimintavaluutta ei ole euro, muunnetaan euroiksi käyttäen tilikauden keskikurssia. Kaikki tase-erät tilikauden tulosta lukuun ottamatta muunnetaan euroiksi käyttämällä tilinpäätöspäivän valuuttakursseja.

Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten hankintamenon eliminoinnista sekä näiden tytäryhtiöiden hankinnan jälkeen kerryttämistä voitoista ja tappioista aiheutuvat muuntoerot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan. Euroalueen ulkopuolisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan kyseisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

Sijoituskiinteistöt

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin käyttöön tai toiminnoille varattuja eivätkä ole tarkoitettu myytäväksi tavanomaisen liiketoiminnan aikana. Sijoituskiinteistöihin sisältyvät 1.1.2019 alkaen myös sellaiset IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin perusteella taseeseen kirjattavat käyttöoikeusomaisuuserät, kuten maanvuokraoikeudet, jotka käyttötarkoituksensa perusteella luokitellaan sijoituskiinteistöiksi (käyttöoikeuskiinteistö). Osaomistusasuntoja käsitellään konsernissa strukturoituina yhteisöinä konsernin yhdistelyperiaatteiden mukaisesti, eikä niitä siis luokitella sijoituskiinteistöiksi IAS 40 -standardin mukaisesti.

Hankintahetkellä omistetut sijoituskiinteistöt kirjataan alkuperäiseen hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisesti. Voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Sijoituskiinteistön käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti.

Osaan SATOn omistamia 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 määräaikaisia rajoituksia.

Arava- tai korkotukilainoilla rahoitetut kohteet kirjataan alkuperäiseen transaktiomenot sisältävään hankintamenoon, johon on lisätty kertyneet investoinnit ja josta on vähennetty kertyneet poistot ja mahdolliset arvonalentumiset. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon ja sen jälkeen käypään arvoon IFRS 16- ja IAS 40 -standardien edellyttämällä tavalla. Arvostus perustuu vastaisuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa.

Omistettujen sijoituskiinteistöjen käyvät arvot perustuvat:

- tuottoarvoon Suomessa sijaitsevissa vuokralle annetuissa sijoituskiinteistöissä, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle;
- kauppa-arvoon Pietarissa sijaitsevissa sijoituskiinteistöissä (arvonmääritys suoritetaan ulkopuolisen arvioitsijan toimesta); ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenoon arava- ja korkotukilainoilla rahoitetuissa kohteissa sekä rakentamattomissa tonteissa ja kehityshankkeissa, joiden toteutuminen on epävarmaa.

SATO käytti 31.12.2018 päättyneellä ja sitä aiemmilla tilikausilla sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrityksessä ensisijaisesti kauppa-arvomenetelmää sellaisissa Suomessa sijaitsevissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä. 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella SATO siirtyi käyttämään näiden kohteiden käyvän arvon määrityksessä tuottoarvomenetelmää. Koska kyseessä on kirjanpidollisen arvion muutos, ei arvostusmenetelmän muutosta sovelleta takautuvasti. Katso lisätietoja liitetiedoista 2 ja 13.

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

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenoon. Muut aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana, 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. Aineellisten 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 hyödyke on yksilöitävissä, sen hankintameno on määritettävissä luotettavasti ja on todennäköistä, että hyödykkeestä odotettavissa oleva taloudellinen hyöty koituu konsernin hyväksi.

Aineeton hyödyke arvostetaan alkuperäiseen hankintamenoon poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä. Aineettomat hyödykkeet sisältävät lähinnä atk-ohjelmistoja, jotka poistetaan tasapoistoin 3–6 vuodessa.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

Tilikauden 2019 alusta sovellettavat laadintaperiaatteet (IFRS 16)
SATO soveltaa vuokrasopimusten käsittelyyn 1.1.2019 alkaen IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardia. Konserni arvioi, milloin kyseessä on standardin soveltamisalaan kuuluva vuokrasopimus, ja kirjaa sopimuksen alkamishetkellä käyttöoikeusomaisuuserän ja vuokrasopimusvelan taseeseen (pois lukien lyhytaikaiset ja vähäarvoisia hyödykkeitä koskevat vuokrasopimukset).

Käyttöoikeusomaisuuserät kirjataan käyttötarkoituksensa perusteella joko sijoituskiinteistöihin, siltä osin kuin ne luokitellaan sijoituskiinteistöiksi, ja muilta osin tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät".

Muut kuin sijoituskiinteistöiksi luokitellut käyttöoikeusomaisuuserät kirjataan taseeseen vuokrasopimusvelan määräisenä, lisättynä mahdollisilla alkuvaiheen välittömillä kustannuksilla ja ennallistamiskustannuksilla ja vähennettynä mahdollisilla saaduilla kannustimilla, ja ne poistetaan tasapoistoin niiden arvioituna taloudellisena vaikutusaikana. Taloudellinen vaikutusaika arvioidaan hyödykekohtaisesti, perustuen kyseessä olevan vuokrasopimuksen pituuteen sekä muihin keskeisiin sopimusehtoihin, kuten mahdollisiin jatko- ja lunastusoptioihin. Sijoituskiinteistöiksi luokitellut käyttöoikeusomaisuuserät arvostetaan myöhemmin käypään arvoon (katso yllä kappale "Sijoituskiinteistöt"). Vuokrasopimusvelka kirjataan taseeseen alussa määrään, joka vastaa tulevien vuokramaksujen diskontattua nykyarvoa.

Mikäli sopimukseen sisältyy jatko- tai lunastusoptioita, konserni arvioi, onko option käyttäminen kohtuullisen varmaa, ja huomioi option vaikutuksen hyödykkeen taloudelliseen vaikutusaikaan ja hankintamenoon.

Konserni soveltaa IFRS 16:n sallimia käytännön helpotuksia, joiden perusteella lyhytaikaisia vuokrasopimuksia tai sellaisia vuokrasopimuksia, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, ei kirjata taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta. Vuokramaksut tällaisista sopimuksista kirjataan vuokrakauden aikana tuloslaskelmaan kuluksi.

Lisätietoja IFRS 16:n käyttöönotosta on alla kappaleessa "Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit".

Ennen tilikautta 2019 sovelletut laadintaperiaatteet (IAS 17)
Vuokrasopimukset, joissa SATO on vuokralle ottajana, luokiteltiin 31.12.2018 saakka IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti alkamishetkellään joko rahoitusleasingsopimuksiksi tai muiksi vuokrasopimuksiksi.

IAS 17 -standardin mukaan vuokrasopimus luokiteltiin rahoitusleasing-sopimukseksi, mikäli omistamiseen liittyvät riskit ja edut olivat olennaisilta osin siirtyneet SATOlle, jolloin se kirjattiin vuokrakauden alkaessa taseeseen varoiksi ja veloiksi hyödykkeen käypään arvoon tai sitä alempaan vähimmäisvuokrien nykyarvoon. Vuokrattu hyödyke poistettiin kyseessä olevan hyödykkeen taloudellisena pitoaikana tai vuokrasopimuksen kestoaikana. Maksettava vuokra jaettiin tuloslaskelmaan kirjattavaan korkoon ja rahoitusvelan lyhennykseen.

Vuokrasopimus luokiteltiin muuksi vuokrasopimukseksi, mikäli omistamiselle ominaiset riskit ja edut eivät olleet olennaisilta osin siirtyneet. Muiden vuokrasopimusten perusteella suoritettavat vuokrat jaksotettiin kuluksi tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa.

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)
Vuokratuotot sijoituskiinteistöistä kirjataan tuloslaskelmaan vuokra-ajan kuluessa ja esitetään tuloslaskelmassa liikevaihtona. Vuokralle antajana toimiessaan SATOlla ei ole rahoitusleasingsopimuksiksi luokiteltuja sopimuksia.

Arvonalentuminen
Jokaisena tilinpäätöspäivänä aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta arvioidaan, onko viitteitä arvonalentumisesta. 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.

Rahoitusinstrumentit
SATOn rahoitusvarat luokitellaan IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat (FVTPL) rahoitusvarat, käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat (FVTOCI) rahoitusvarat sekä jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvarat. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja perustuu instrumentin sopimuksellisiin ehtoihin sekä konsernin liiketoimintamalliin kyseisen tyyppisille rahoitusinstrumenteille.

Rahoitusvelat luokitellaan IFRS 9:n mukaan jaksotettuun hankintamenoon arvostettuihin rahoitusvelkoihin sekä käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattaviin (FVTPL) rahoitusvelkoihin. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä tarkoituksensa perusteella. Muut kuin johdannaisiin liittyvät rahoitusinstrumenttien ostot ja myynnit kirjataan selvityspäivänä. Kaikki johdannaiset kirjataan taseeseen kaupantekopäivänä.

Käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat
Tähän ryhmään on luokiteltu sellaiset johdannaisinstrumentit, jotka eivät täytä IFRS 9 -standardissa määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja. 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.

Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat
Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta kirjattavat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia, ja ne esitetään taseessa muissa pitkäaikaisissa sijoituksissa. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän kurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet,

joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan hankintamenoon. Realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan pois arvonmuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun sijoitus myydään.

Jaksotettuun hankintamenoon arvostettavat rahoitusvarat
Jaksotettuun hankintamenoon kirjattavat rahoitusvarat sisältävät pääosin lainasaamisia, myyntisaamisia sekä rahavaroja, joista saatavat rahavirrat muodostuvat pääomasta ja mahdollisesta korosta ja joita ei pidetä kaupankäyntitarkoituksessa. Ne sisältyvät taseeseen luonteensa mukaisesti pitkäaikaisiin saamisiin, myyntisaamisiin ja muihin saamisiin tai rahoihin ja pankkisaamisiin.

Lainasaamiset arvostetaan alun perin käypään arvoon transaktiokuluilla lisättynä ja tämän jälkeen jaksotettuun hankintamenoon käyttäen efektiivisen koron menetelmää. Lyhytaikaiset myyntisaamiset arvostetaan alun perin transaktiohintaan. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen IFRS 9:n mukaista yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti.

Rahavarat sisältävät käteisvarat, pankkitilit sekä likvidit sijoitukset, joiden juoksuaika hankintahetkellä on kolme kuukautta tai sitä lyhyempi. Luotollisten pankkitilien saldot sisältyvät lyhytaikaisiin velkoihin, mikäli luottoa on käytössä. Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista.

Jaksotettuun hankintamenoon arvostetut rahoitusvelat
Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenoon 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 jokaisena raportointiajankohtana. 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 IFRS 9:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaisinstrumenttien 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 sillä kaudella, jolla ne syntyvät.

Varaukset
Varaus kirjataan, kun konsernilla on oikeudellinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, ja on todennäköistä, että velvoitteen täyttäminen edellyttää taloudellista suoritusta tai aiheuttaa taloudellisen menetyksen, ja velvoitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti.

Konserni kirjaa ulkopuolisille myydyistä uudisasunnoista rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen. 10-vuotisvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvarausta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta sekä projektikohtaisiin riskeihin.

Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun velvoitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet
SATO käsittelee sellaiset tuottoerät, jotka eivät kuulu jonkin muun standardin soveltamisalaan, IFRS 15 *Myyntituotot asiakassopimuksista* -standardin tuloutusperiaatteiden mukaisesti. Sijoituskiinteistöjen myyntiin sovelletaan lisäksi IAS 40 -standardin luovutusta koskevia säännöksiä. IFRS 15 sisältää viisivaiheisen ohjeistuksen myyntituottojen kirjaamisesta: mihin määrään ja milloin myyntituotot kirjataan. SATO arvioi myyntisopimukseen sisältyvät suoritevelvoitteet, minkä jälkeen myynti kirjataan määräysvallan siirtymisen perusteella joko ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana.

Tuotot sijoituskiinteistöjen myynnistä
Konsernin sijoituskiinteistöjen myynti muodostuu tavallisesti yhdestä suoritevelvoitteesta, jonka tuotto tuloutetaan yhtenä ajankohtana kohteen määräysvallan siirtyessä ostajalle. SATO arvioi tapauskohtaisesti, sisältyykö sopimukseen muita suoritevelvoitteita, kuten olennaista rahoituskomponenttia, sekä määrittää niistä odotettavissa olevan tuoton. Tuotot mahdollisista muista suoritevelvoitteista tuloutetaan ajan kuluessa tai yhtenä ajankohtana, niiden luonteesta riippuen.

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet
Uudisasuntojen myynti tuloutetaan yhtenä ajanhetkenä silloin, kun määräysvalta myytyyn kohteeseen siirtyy ostajalle. Myytävän asunnon katsotaan muodostavan tällöin yhden suoritevelvoitteen. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen osalta määräysvallan katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

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

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

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 *Julkisten avustusten kirjanpidollinen käsittely ja julkisesta tuesta tilinpäätöksessä esitettävät tiedot* -standardin mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Muut suorat julkiset avustukset, esimerkiksi investointiavustukset, kirjataan avustuksen kohteena olevien hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeen alkuperäistä hankintamenoa.

Eläkejärjestelyt

SATOn voimassa olevat eläkejärjestelyt on luokiteltu maksupohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritetut 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.

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 SATOssa syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoituskiinteistöistä ja käypään arvoon laajan tuloksen erien kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Nettotuotot

Nettotuotot on nettosumma, joka muodostuu, kun liikevaihdosta vähennetään sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut.

Liikevoitto

Liikevoitto on nettosumma, joka muodostuu, kun nettotuottoihin lisätään sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot, osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista sekä liiketoiminnan muut tuotot, ja kun siitä vähennetään myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut, sijoituskiinteistöjen luovutustappiot sekä liiketoiminnan muut kulut. Lisäksi siihen lisätään tai siitä vähennetään sijoituskiinteistöjen realisoitumaton käyvän arvon muutos. Kurssierot sisältyvät liikevoittoon, mikäli ne syntyvät tavanomaiseen liiketoimintaan liittyvistä eristä. Rahoitukseen liittyvät kurssierot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin.

Päättyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

SATO on noudattanut vuoden 2019 alusta alkaen seuraavia voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

IFRS 16 Vuokrasopimukset

IFRS 16 sisältää kattavan mallin vuokrajärjestelyiden tunnistamiseen ja tilinpäätöskäsittelyyn sekä vuokralle ottajille, että vuokralle antajille. Uusi standardi korvasi vanhan IAS 17 *Vuokrasopimukset* -standardin ja siihen liittyvät tulkinnat tilikaudesta 2019 alkaen.

(a) Standardin käyttöönoton vaikutus yleisesti

Uuden standardin seurauksena suurin osa vuokralle ottajien vuokrasopimuksista merkitään taseeseen sekä vuokrasopimusten luokittelu rahoitusleasingsopimuksiin ja muihin vuokrasopimukseen poistui. IFRS 16 -standardin mukaan taseeseen kirjataan vuokrattu hyödyke (käyttöoikeusomaisuuserä), joka koskee oikeutta käyttää vuokralle otettua omaisuuserää, sekä vuokrasopimusvelka, joka koskee velvoitetta maksaa tulevia vuokramaksuja. Uusi standardi sisältää valinnaisia helpotuksia koskien lyhytaikaisia vuokrasopimuksia sekä sopimuksia, joissa omaisuuserä on arvoltaan vähäinen.

Vuokralle antajien kirjanpitokäytäntö pysyi melko samankaltaisena verrattuna edeltävän IAS 17 -standardin mukaisiin käytäntöihin. IFRS 16:n mukaan vuokralle antaja jatkaa vuokrasopimusten luokittelua joko rahoitusleasingsopimuksiksi tai operatiivisiksi vuokrasopimuksiksi ja käsittelee näitä kahta vuokrasopimustyyppiä kirjanpidossa eri tavoin. IFRS 16:n mukaan edelleenvuokraaja käsittelee päävuokrasopimusta ja edelleenvuokraussopimusta kahtena erillisenä sopimuksena. Edelleenvuokraajan tulee luokitella edelleenvuokraussopimus joko rahoitusleasingsopimukseksi tai operatiiviseksi vuokrasopimukseksi perustuen arviointiin suhteessa päävuokrasopimuksesta kirjattuun käyttöoikeusomaisuuserään (eikä suhteessa vuokrasopimusten kohdeomaisuuserään, kuten IAS 17:n alla).

(b) Siirtymisperiaatteet

Konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, jolloin vertailukausia ei ole oikaistu. Standardin soveltamisen aloittamisajankohtana eli 1.1.2019 vuokrasopimusvelka ja käyttöoikeusomaisuuserä on kirjattu aiempaa standardia sovellettaessa muiksi vuokrasopimuksiksi luokitelluista vuokrasopimuksista. Käyttöoikeusomaisuuserät näistä sopimuksista on arvostettu siirtymishetkellä samaan määrään kuin vastaava vuokrasopimusvelka.

Lyhytaikaisten vuokrasopimusten tai sellaisten vuokrasopimusten, joiden kohdeomaisuuserä on arvoltaan vähäinen, käsittelyä ei ole muutettu eikä näitä sopimuksia ole kirjattu taseeseen. Lyhytaikaiset vuokrasopimukset ovat sopimuksia, joiden vuokra-aika on enintään 12 kuukautta.

Konserni on käyttänyt IFRS 16:n käyttöönotossa seuraavia käytännön apukeinoja niiden vuokrasopimusten käsittelyssä, jotka IAS 17:n mukaan luokiteltiin muiksi vuokrasopimuksiksi:

- Konserni on päättänyt olla arvioimatta uudelleen, onko sopimus vuokrasopimus tai sisältyykö siihen vuokrasopimus. Tämän seurauksena IAS 17:n ja IFRIC 4:n mukainen vuokrasopimuksen määritelmä on edelleen voimassa ennen 1.1.2019 tehtyjen tai muutettujen vuokrasopimusten osalta.
- Konserni on soveltanut yhtä diskonttauskorkoa ominaispiirteiltään jokseenkin samankaltaisista vuokrasopimuksista koostuvaan vuokrasalkkuun.
- Konserni on jättänyt alkuvaiheen välittömät menot huomioimatta arvostaessa käyttöoikeusomaisuuserää soveltamisen aloittamisajankohtana.

SATOlla ei IFRS 16:n soveltamisen aloittamisajankohtana ollut IAS 17:n mukaan rahoitusleasingsopimuksiksi luokiteltuja vuokrasopimuksia.

(c) Vaikutukset konsernitilinpäätökseen
SATO on kirjannut standardin soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöoikeusomaisuuseriä tase-erään "Sijoituskiinteistöt" sekä uuteen tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät". Sijoituskiinteistöihin kirjatut käyttöoikeusomaisuuserät koostuvat kokonaisuudessaan maanvuokrasopimuksista, joita konsernilla on osassa asuinkohteista. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia ja ne esitetään taseella erässä "Muut käyttöoikeusomaisuuserät". Vuokrasopimuksista IFRS 16 -standardin mukaan kirjattavat velat esitetään taseella lyhyt- ja pitkäaikaisissa veloissa erässä "Vuokrasopimusvelat". Kyseiset velat on arvostettu diskonttaamalla taseeseen kirjatuista vuokrasopimuksista tulevina vuosina maksettavat vuokrat nykyarvoonsa, käyttäen diskonttokorkona johdon näkemystä konsernin lisäluoton korosta siirtymähetkellä.

Sijoituskiinteistöihin kirjattujen käyttöoikeusomaisuuserien käyvän arvon muutos esitetään tuloslaskelmassa erässä "Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat". Muista käyttöoikeusomaisuuseristä kirjattavat poistot sisältyvät myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin. Vuokrasopimusvelan diskonttauksesta syntyvä vuokramaksujen rahoituskomponentti sisältyy rahoituskuluihin.

Vuokrasopimusvelan arvostamisessa on soveltamisen aloittamishetkellä käytetty diskonttokorkona 6,27 % maanvuokrasopimusten osalta ja 2,05 % muiden vuokrasopimusten osalta. Diskonttokorot perustuvat SATOn tekemään arvioon lisäluoton koroista. Siirtymishetkellä 1.1.2019 konsernin maanvuokrasopimusten keskimaturiteetti oli 19,0 vuotta ja muiden taseeseen kirjattujen vuokrasopimusten keskimaturiteetti noin neljä vuotta.

Standardin käyttöönoton vaikutukset SATOn taloudelliseen tulokseen kaudella 1.1.–31.12.2019 ja taseeseen 1.1.2019 olivat seuraavat:

KONSERNIN TULOSLASKELMA

Milj. €	1.1.–31.12.2019
Sijoituskiinteistöjen ylläpitokulut	3,6
Nettotuotot	**3,6**
Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon muutokset, realisoitumattomat	-0,7
Myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kulut	0,1
Liikevoitto	**3,0**
Rahoituskulut	-3,1
Voitto ennen veroja	**-0,1**
Laskennallisten verojen muutos	0,0
Tilikauden voitto	**0,0**

KONSERNIN TASE

Milj. €	1.1.2019
Sijoituskiinteistöt	47,3
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	7,6
Pitkäaikaiset varat	**54,9**
Varat yhteensä	**54,9**
Vuokrasopimusvelat	49,6
Pitkäaikaiset velat	**49,6**
Vuokrasopimusvelat	5,3
Lyhytaikaiset velat	**5,3**
Velat yhteensä	**54,9**

IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus konsernin liiketoiminnan nettorahavirtaan oli 2,5 milj. € ja rahoituksen nettorahavirtaan -2,5 milj. € kaudella 1.1.–31.12.2019.

Lisätietoja IFRS 16 -standardin vaikutuksista konsernitilinpäätökseen on liitetiedossa 16.

IFRIC 23 Tuloverokäsittelyjä koskeva epävarmuus
Tulkinta selventää kirjanpitokäsittelyä tilanteessa, jossa yhteisön verotuksellinen ratkaisu odottaa vielä veroviranomaisen hyväksymistä. IFRIC 23 edellyttää yhteisöä

- määrittämään milloin epävarmat veropositiot arvioidaan erikseen ja milloin kokonaisuutena; ja
- arvioimaan, onko todennäköistä, että veroviranomainen hyväksymään yhteisön valitseman käsittelyn. Tätä harkittaessa oletetaan, että veroviranomaisella on pääsy kaikkeen asiaan kuuluvaan tietoon arvioidessaan ratkaisua.

Tulkinnalla ei ole olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 9 -standardiin: Ennen eräpäivää tapahtuvaa maksua koskevat ominaisuudet, joihin liittyy negatiivinen korvaus
Muutokset mahdollistavat joidenkin, ennen eräpäivää tapahtuvan maksun mahdollistavien rahoitusinstrumenttien arvostamisen jaksotettuun hankintamenoon. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 19-standardiin: Järjestelyn muuttaminen, järjestelyn supistaminen tai velvoitteen täyttäminen
Muutokset selventävät työsuoritukseen perustuvien menojen laskentaa sekä etuuspohjaisen velan (tai omaisuuserän) arvostamista etuuspohjaisissa järjestelyissä. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 28 -standardiin: Pitkäaikaiset osuudet osakkuus- ja yhteisyrityksissä
Muutokset selventävät, että sellaisiin pitkäaikaisiin osuuksiin osakkuus- ja yhteisyrityksissä, jotka muodostavat osan nettosijoituksesta osakkuus- tai yhteisyritykseen, sovelletaan IFRS 9 -standardia. Standardimuutoksella ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Vuosittaiset parannukset IFRS-standardeihin, muutoskokoelma 2015–2017
Annual Improvements -menettelyn kautta standardeihin tehtävät pienet ja vähemmän kiireelliset muutokset kerätään yhdeksi kokonaisuudeksi ja toteutetaan kerran vuodessa. Vuosittaiset parannukset sisältävät muutoksia neljään standardiin: IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen*, IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt*, IAS 12 *Tuloverot* ja IAS 23 *Vieraan pääoman menot*. Muutoksilla ei ole vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

SATO ei ole vielä soveltanut seuraavia, IASB:n jo julkistamia uusia tai uudistettuja standardeja ja tulkintoja. Konserni ottaa ne käyttöön kunkin standardin ja tulkinnan voimaantulopäivästä lähtien, tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivää seuraavan tilikauden alusta lukien.

Muutokset IFRS 9-, IAS 39- ja IFRS 7 -standardeihin: Viitekorkouudistus (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
Muutosten tarkoituksena on vastata IBOR-viitekorkojen uudistuksen aiheuttamiin vaikutuksiin

yhtiöiden taloudellisessa raportoinnissa. Ne koskevat yhtiöitä, jotka soveltavat IFRS 9:n tai IAS 39:n mukaista suojauslaskentaa suojautuessaan sellaiselta korkoriskiltä, johon viitekorkouudistuksella on välitön vaikutus. Standardimuutoksilla muutetaan tiettyjä suojauslaskennan vaatimuksia niin, että yhtiöt soveltavat niitä viitekorkouudistuksen jälkeenkin ikään kuin viitekorko ei olisi uudistuksen myötä muuttunut. Muutettujen standardien noudattaminen on pakollista kaikissa korkoriskin suojaussuhteissa, joihin viitekorkouudistuksella on vaikutusta. Muutoksilla ei ole tarkoitus tuoda helpotusta muiden uudistuksen vaikutusten käsittelyyn. Jos suojaussuhde ei enää täytä suojauslaskennan edellytyksiä seurauksena sellaisesta muutoksesta, jota ei käsitellä muutoksissa, on suojauslaskenta edelleenkin lopetettava. Muutoksia sovelletaan takautuvasti niihin suojaussuhteisiin, jotka olivat olemassa käyttöönottotilikauden alussa tai jotka määritettiin suojaussuhteiksi tämän jälkeen sekä laajan tuloksen eriin kyseisen tilikauden alussa sisältyneisiin voittoihin tai tappioihin. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IFRS 17 Vakuutussopimukset* (sovellettava 1.1.2021 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
Uusi standardi koskee vakuutussopimuksia, ja auttaa sijoittajia ja muita tahoja paremmin ymmärtämään vakuuttajien altistumista riskeille, sekä niiden kannattavuutta ja taloudellista asemaa. Tämä standardi korvaa IFRS 4 -standardin. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

IFRS 10 Konsernitilinpäätös -standardin ja IAS 28:n muutokset: Omaisuuserien myynti tai siirto sijoittajayrityksen ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä
IFRS 10 ja IAS 28 -standardien muutokset koskevat tilanteita, joissa sijoittajayrityksen ja sen osakkuus- tai yhteisyrityksen välillä tapahtuu omaisuuserien myynti tai siirto. Erityisesti muutoksilla todetaan, että voitoista ja tappioista, jotka syntyvät määräysvallan menettämisestä sellaisessa tytäryhtiössä, jossa ei ole liiketoimintaa, liiketoimella pääomaosuusmenetelmällä käsiteltävän osakkuus- tai yhteisyrityksen kanssa, kirjataan emoyhtiön tuloslaskelmaan vain se osa, joka liittyy ulkopuolisten sijoittajien osuuteen kyseisestä osakkuus- tai yhteisyrityksestä. Samoin voitoista ja tappioista, jotka syntyvät entisessä tytäryhtiössä (joka on muuttunut pääomaosuusmenetelmällä käsiteltäväksi osakkuus- tai yhteisyritykseksi) jäljellä olevan osuuden uudelleen arvostuksesta käypään arvoon kirjataan entisen emoyhtiön tuloslaskelmaan vain sen osa, joka liittyy ulkopuolisten sijoittajien osuuteen uudessa osakkuus- tai yhteisyrityksessä.

IASB ei ole vielä päättänyt muutosten voimaantulopäivää; ennenaikainen soveltaminen on kuitenkin sallittua. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IFRS 3 -standardiin: Liiketoiminnan määritelmä
Liiketoiminnan määritelmän (IFRS 3:n muutokset) julkaisun mukanaan tuomat muutokset tuovat selvennyksiä IFRS 3 -standardin liitteeseen A Määritelmät, sekä lisäyksiä soveltamisohjeistukseen ja havainnollistaviin esimerkkeihin. Muutokset tulevat voimaan koskien liiketoimintojen yhdistämisiä, joissa hankintahetki on 1. tammikuuta 2020 tai sen jälkeen alkavan tilikauden alussa tai myöhemmin. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Muutokset IAS 1- ja IAS 8 -standardeihin: Olennaisuuden määritelmä (sovellettava 1.1.2020 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla)
IAS 1 ja IAS 8 -standardien muutokset selkeyttävät olennaisuuden määritelmää ja yhdenmukaistavat käsitteellisessä viitekehyksessä ja standardeissa käytetyt määritelmät. Standardimuutoksella ei odoteta olevan vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

* Kyseistä säännöstä ei ole hyväksytty sovellettavaksi EU:ssa 31.12.2019.

Muutokset laadintaperiaatteissa
SATO muutti tilikauden 2019 alusta laadintaperiaatettaan koskien kiinteistöverojen kirjaamista. Uudistetun laadintaperiaatteen mukaan kiinteistövero kirjataan IFRIC 21 *Julkiset maksut* -tulkinnan perusteella kokonaisuudessaan kuluksi sen määräytymisajankohtana. Muutoksella ei ollut vaikutusta konsernitilinpäätökseen 31.12.2019 tai 31.12.2018.

2. JOHDON HARKINTAAN PERUSTUVAT RATKAISUT JA KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN TAUSTALLA OLEVAT KESKEISET ARVIOT JA OLETUKSET
Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin harkintaa laatimisperiaatteiden soveltamisessa sekä arvioiden ja oletusten tekemistä, jotka vaikuttavat tilinpäätöksen taseen varojen, velkojen ja ehdollisten velkojen määrään sekä tuloslaskelman tuottojen ja kulujen määrään. Seuraavassa on esitetty tilinpäätöksen alueet, joissa tehdyt arviot, oletukset ja harkinta on merkittävin vaikutus tilinpäätöksen laatimiseen.

Johdon harkintaa edellyttävät ratkaisut
Konsernitilinpäätöstä laadittaessa johto on käyttänyt harkintaa erityisesti seuraavien ratkaisujen osalta, joilla on merkittävä vaikutus raportoitujen tilinpäätöserien määriin.

- Hankintojen luokitteleminen. Konserni hankkii tytäryhtiöitä, jotka omistavat kiinteistöjä. Hankintahetkellä konserni harkitsee jokaisen hankinnan kohdalla, onko kyseessä liiketoiminnan vai varojen hankinta. Konserni harkitsee, edustaako hankinta IFRS 3 *Liiketoimintojen yhdistäminen* -standardin mukaista liiketoimintaa, toisin sanoen saadaanko hankinnassa kiinteistön lisäksi yhtenäinen joukko toimintoja ja prosesseja. Jos hankittu tytäryhtiö ei muodosta liiketoimintaa, käsitellään hankinta varojen ja velkojen ryhmän hankintana. Hankintameno kohdistetaan hankituille varoille ja veloille niiden suhteellisiin käypiin arvioihin perustuen, eikä liikearvoa tai laskennallisia veroja kirjata.
- Kiinteistöjen luokitteleminen. Konserni määrittää, luokitellaanko kiinteistö sijoituskiinteistöksi vai käyttöomaisuudeksi. Sijoituskiinteistöt muodostuvat maa-alueista sekä rakennuksista (mukaan lukien niihin kohdistuvat investoinnit), jotka eivät ole konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja, tai tavanomaisessa liiketoiminnassa myytäväksi tarkoitettuja, vaan niitä pidetään ensisijaisesti vuokratuottojen hankkimiseksi ja sijoitetun pääoman arvon kasvattamiseksi. Kyseisissä kiinteistöissä sijaitsevat tilat on vuokrattu olennaisilta osin vuokralaisille. Käyttö-omaisuuskiinteistöt ovat muita kiinteistöjä kuin sijoituskiinteistöjä, ja ne ovat konsernin omaan käyttöön tai toimintoihin varattuja.

Keskeiset arviot ja oletukset
Tilinpäätöstä laadittaessa tehdyt arviot ja oletukset perustuvat johdon aikaisempaan kokemukseen, parhaaseen tilinpäätöshetkellä käytettävissä olevaan tietoon tapahtumista ja muista tekijöistä, kuten tulevaisuutta koskevista odotuksista, joiden katsotaan olevan olosuhteet huomioon ottaen järkeviä. Näihin liittyvästä epävarmuudesta johtuen on mahdollista, että lopulliset toteumat poikkeavat merkittävästi tilinpäätöksessä käytetyistä arvioista.

Arvioiden ja oletusten toteutumista sekä näiden taustalla olevien tekijöiden muutoksia seurataan konsernissa käyttämällä sekä sisäisiä että ulkoisia tietolähteitä.

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 muutoksesta johtuva vaikutus kirjataan vastaavasti sekä muutoskaudelle että tuleville kausille.

Keskeiset arviot ja oletukset, joihin arvioidaan liittyvän merkittävä riski vastaisuudessa tapahtuvista kirjanpidollisten arvioiden tarkistuksista, on kuvattu seuraavassa.

- Sijoituskiinteistöjen käypä arvo määritetään käyttäen tunnettuja arvostusmenetelmiä sekä IFRS 13 *Käyvän arvon määrittäminen* -standardin mukaisia periaatteita. Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen suoritetaan käyttäen epäsuoria arvostusmenetelmiä, jotka edellyttävät useita konsernin johdon oletuksia. Pääosalle konsernin sijoituskiinteistöistä käyvän arvon määritys tapahtuu tuottoarvomenetelmää käyttäen, jolloin tärkeimmät arviot ja oletukset koskevat kohteiden ennustettuja vastaisia nettovuokratuottoja sekä pääomituksessa käytettyjä nettotuottovaateita (yield).

  SATO käytti 31.12.2018 päättyneellä ja sitä aiemmilla tilikausilla sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrityksessä ensisijaisesti kauppa-arvomenetelmää sellaisissa Suomessa sijaitsevissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä. 31.12.2019 päättyneellä tilikaudella SATO siirtyi käyttämään näiden kohteiden käyvän arvon määrityksessä tuottoarvomenetelmää. Tuottoarvomenetelmä on kiinteistötoimialalla yleisesti hyväksytty ja muiden markkinatoimijoiden laajalti käyttämä arvostusmenetelmä. Sen käyttäminen mahdollistaa SATOn näkemyksen mukaan kauppa-arvomenetelmää paremman arvostustulosten vertailtavuuden toimialan sisällä.

  Konsernin käyttämät merkittävät metodit ja oletukset sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittämisessä on esitetty liitetiedossa 13.
- Asuntohankkeista kirjattavien varausten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Varausten määrä perustuu johdon arvioon jokaisen projektin ominaisista riskeistä. Johto tarkastelee arviossaan keskeisiä projekteihin liittyviä teknisiä, sopimusperusteisia ja oikeudellisia tekijöitä, sekä ottaa huomioon konsernin aiemman kokemuksen vastaavista projekteista.

3. SEGMENTTILIITETIEDOT

SATOlla on yksi toimintasegmentti. SATOn merkittävät operatiiviset päätökset tekee hallitus, joka tarkastelee toimintaa yhtenä kokonaisuutena.

Konserni toimii kahdella maantieteellisellä alueella, jotka ovat Suomi ja Venäjä.

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

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto alueittain		
Suomi	289,3	284,4
Venäjä	6,2	6,0
Yhteensä	**295,6**	**290,4**

	31.12.2019			31.12.2018		
Milj. €	Suomi	Venäjä	Yhteensä	Suomi	Venäjä	Yhteensä
Pitkäaikaiset varat alueittain						
Sijoituskiinteistöt*	4 533,8	124,0	4 657,9	3 770,3	104,8	3 875,1
Aineelliset hyödykkeet	3,2	0,1	3,2	2,3	0,0	2,4
Aineettomat hyödykkeet	3,7	0,0	3,7	2,6	0,0	2,6
Muut käyttöoikeusomaisuuserät*	7,7	-	7,7	-	-	-
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	0,2	-	0,2	0,0	-	0,0
Yhteensä	**4 548,6**	**124,1**	**4 672,8**	**3 775,3**	**104,8**	**3 880,1**

* SATO on kirjannut 1.1.2019 alkaen taseeseen käyttöoikeusomaisuuseriä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin perusteella. Koska konserni on ottanut IFRS 16 -standardin käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu. Katso lisätietoja liitetiedoista 1 ja 16.

4. MYYTYJEN SIJOITUSKIINTEISTÖJEN TULOSVAIKUTUS

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot / -tappiot		
Sijoituskiinteistöjen luovutusvoitot	1,6	4,3
Sijoituskiinteistöjen luovutustappiot	-0,7	-0,4
Yhteensä	**1,0**	**3,8**

Tuotto sijoituskiinteistöjen luovutuksista muodostuu myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta vähennettynä myytyjen sijoituskiinteistöjen käyvällä arvolla. Myytyjen sijoituskiinteistöjen kauppahinnasta on vähennetty kaupankäynnistä aiheutuneet kustannukset. Myytyjen sijoituskiinteistöjen käypä arvo tarkoittaa edellisessä julkaistussa taseessa esitettyä käypää arvoa johon on lisätty mahdolliset kaudella aktivoidut lisäinvestoinnit.

Yhteenveto merkittävimmistä investoinneista ja realisoinneista on esitetty liitetiedossa 13.

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tuotot sijoitusasuntojen luovutuksista		
Kauppahinta myydyistä sijoitusasunnoista	9,0	15,4
Myytyjen sijoitusasuntojen käypä arvo	-9,1	-14,9
Yhteensä	**0,0**	**0,4**

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tuotot maa-alueiden myynnistä		
Maa-alueiden myyntituotot	12,1	10,0
Myytyjen maa-alueiden käypä arvo	-11,1	-6,7
Yhteensä	**1,0**	**3,4**

5. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT JA KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan muut tuotot		
Uudisasuntojen myyntituotot	13,3	1,0
Uudisasuntotuotantoon liittyvät kulut	-11,8	-0,1
Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä	0,0	1,7
Myytyjen tytäryhtiöiden kirjanpitoarvo	0,0	-0,2
Muut tuotot	0,4	1,5
Yhteensä	**1,9**	**3,8**

Tuotot tytäryhtiöiden myynnistä liittyvät SATO HotelliKoti Oy:n myyntiin, joka toteutui helmikuussa 2018.

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan muut kulut		
Luottotappiot, kaudella kuluksi kirjattu määrä	-3,6	-2,4
Jälkiperintätuotot	1,3	1,3
Muut kulut	-1,9	-0,2
Yhteensä	**-4,3**	**-1,3**

6. TYÖSUHDE-ETUUKSISTA AIHEUTUVAT KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Henkilöstökulut		
Palkat	13,3	14,3
Eläkekulut – maksupohjaiset järjestelyt	2,2	2,5
Muut henkilösivukulut	0,3	0,4
Yhteensä	**15,8**	**17,2**

Tiedot johdon työsuhde-etuuksista ja lainoista esitetään liitetiedossa 33. Lähipiiritapahtumat.

Keskimäärin konsernin henkilökunta tilikaudella on ollut 223 (215) henkilöä.

7. TILINTARKASTAJIEN PALKKIOT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tilintarkastajien palkkiot		
Tilintarkastus	0,2	0,1
Muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot	0,1	0,0
Veroneuvonta	0,0	0,0
Muut palvelut	0,0	0,0
Yhteensä	**0,3**	**0,1**

Tilintarkastajana on toiminut tilintarkastusyhteisö Deloitte Oy.

Tilintarkastukseen katsotaan kuuluvat palkkiot, jotka koskevat konsernitilinpäätöksen tilintarkastusta sekä SATOn ja sen tytäryritysten tilintarkastusta. Muihin tilintarkastukseen liittyviin toimeksiantoihin luetaan tilintarkastukseen liittyvät varmennus- ja muut palvelut.

8. POISTOT JA ARVONALENTUMISET

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Poistot ja arvonalentumiset hyödykeryhmittäin			
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14	0,7	0,5
Aineettomat hyödykkeet	15	0,9	0,8
Muut käyttöoikeusomaisuuserät	16	1,8	0,0
Yhteensä		**3,4**	**1,3**

Poistot muista käyttöoikeusomaisuuseristä liittyvät 1.1.2019 alkaen IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaan taseeseen kirjattuihin käyttöoikeusomaisuuseriin. Koska konserni on ottanut IFRS 16 -standardin käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu.

9. TUTKIMUS- JA KEHITTÄMISMENOT

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,2 (0,2) milj. € tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 1,0 (1,5) milj. €.

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,7	1,0
Osinkotuotot muista pitkäaikaisista sijoituksista	0,0	0,0
Valuuttakurssivoitot	0,1	-0,1
Yhteensä	**0,9**	**0,9**

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusveloista	-23,9	-27,3
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-11,7	-11,6
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Korkokulut vuokrasopimusveloista*	-3,1	0,0
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,0	0,0
Muut rahoituskulut**	-17,3	-4,6
Yhteensä	**-56,0**	**-43,5**
Rahoitustuotot ja -kulut, netto	**-55,1**	**-42,5**

* Sisältää rahoituskulukomponentin IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin mukaisesti kirjattavista vuokrasopimuksista. Katso lisätietoja liitetiedoista 1 ja 16.

** Sisältää kertaluonteisen 11,8 miljoonan euron kulun, joka liittyi vuosina 2020 ja 2021 erääntyvien joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon.

11. TULOVEROT

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:			
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero		20,6	24,4
Edellisten tilikausien verot		0,7	0,9
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	21	114,2	21,2
Yhteensä		**135,5**	**46,5**

SATOn verokulun ja emoyhtiön kotimaan verokannalla (20 prosenttia) laskettujen verojen välinen täsmäytyslaskelma:

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tulos ennen veroja	670,5	230,8
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	134,1	46,2
Verotuksessa vähennyskelvottomat kulut ja verovapaat tulot	0,1	-0,4
Ulkomaan liiketoimintojen poikkeavien verokantojen vaikutus	0,9	0,7
Verot aiemmilta tilikausilta	-0,2	-0,1
Muut erät	0,6	0,2
Oikaisut yhteensä	**1,4**	**0,4**
Verot tuloslaskelmassa	**135,5**	**46,5**
Efektiivinen verokanta, %	20,2	20,2

12. OSAKEKOHTAINEN TULOS

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2019 oli 56 783 067. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	535,0	184,3
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana, milj. kpl	56,6	56,6
Osakekohtainen tulos, €		
Laimentamaton	9,45	3,26
Laimennettu	9,45	3,26

13. SIJOITUSKIINTEISTÖT

Milj. €	liite	2019	2018
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. (ilman käyttöoikeuskiinteistöjä)		3 875,1	3 632,5
IFRS 16 -standardin käyttöönoton vaikutus*	16	47,3	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 1.1. (sis. käyttöoikeuskiinteistöt)		**3 922,4**	**3 632,5**
Hankitut uudet sijoituskiinteistöt		31,1	5,6
Lisäinvestoinnit		180,0	155,0
Myydyt sijoituskiinteistöt		-32,2	-21,7
Aktivoidut vieraan pääoman menot	34	2,6	1,7
Siirrot sijoituskiinteistöjen ja muiden taseen erien välillä		0,8	0,1
Tulosvaikutteiset voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta**		552,2	102,0
Käyttöoikeuskiinteistöjen uudelleenarvostus, ei tulosvaikutteinen	16	0,9	0,0
Sijoituskiinteistöjen käypä arvo 31.12.		**4 657,9**	**3 875,1**

* Sisältää IFRS 16 -standardin mukaan käyttöoikeusomaisuuserinä käsiteltävät maanvuokrasopimukset, jotka 1.1.2019 alkaen kirjataan osaksi sijoituskiinteistöjä ja arvostetaan IAS 40 -standardin mukaisesti käypään arvoon. Koska konserni on ottanut IFRS 16:n käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu.

** Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta sisältävät valuuttakurssivoittoja ja -tappioita 14,8 (-15,3) milj. €, sekä vuoden 2019 osalta arvostusmenetelmän muutoksen vaikutuksen, n. 430 milj. €.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen hankinnat kauden aikana:

SATO ei tehnyt raportointikaudella merkittäviä valmiiden sijoituskiinteistöjen hankintoja. Merkittävin kaudella tehdyistä muista hankinnoista oli Helsingin Oulunkylässä sijaitsevan kehityskohteen hankinta VR Groupilta, joka toteutui joulukuussa 2019.

Merkittävimmät sijoituskiinteistöjen realisoinnit kauden aikana:

Vuokra-asuntoja ja liiketiloja realisoitiin Suomessa 31 (98) yhteisarvoltaan 9,1 (12,7) miljoonaa euroa. Muista realisoinneista merkittävimmät olivat valmistuneiden HITAS-omistusasuntojen myynti Helsingin Jätkäsaaressa sekä tonttien myynnit Kirkkonummella (ostajina Avain Yhtiöt ja T2H) ja Kangasalla (ostajana Pohjola Rakennus).

Sijoituskiinteistöjen arvostusperiaatteet

SATOn sijoituskiinteistöt koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Lisäksi sijoituskiinteistöihin sisältyy liiketiloja, autopaikkoja, rakentamattomia tontteja ja kehityshankkeita sekä käyttöoikeuskiinteistöjä.

Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80,0 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoituskiinteistöjen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä, sekä arvostusmenetelmän muutoksesta (katso alla kohta "Tuottoarvomenetelmä").

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 määräaikaisia rajoituksia.

SATOn omistamien sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoituskiinteistöjen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimetodeista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoituskinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL). Arvonmäärityksessä noudatettavat periaatteet ja menettelytavat hyväksyy konsernin johtoryhmä. Kvartaalien aikana tapahtuneet arvonmuutokset analysoidaan kvartaalin arvonmäärityksen yhteydessä. Muutokset ja arvonmäärityksen tulos raportoidaan konsernin johtoryhmälle ja hallitukselle.

Omistetut sijoituskiinteistöt arvostetaan alkuperäisen kirjaamisen yhteydessä hankintamenoon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Ne arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti sille kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka konsernin arvion mukaan saataisiin kiinteistön myynnistä arvostuspäivänä paikallisella (ensisijaisella) markkinalla toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoimessa, ottaen huomioon kiinteistön kunto sekä sijainti. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä. SATOn käyttämät arvostusmenetelmät omistetuille sijoituskiinteistöille ovat tuottoarvo, kauppa-arvo ja hankintameno eli tasearvo.

SATOn käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät asuinkohteille vuokrattuja maa-alueita. Maanvuokrasopimukset, jotka aiemmin käsiteltiin muina vuokrasopimuksina, käsitellään 1.1.2019 alkaen sijoituskiinteistöiksi luokiteltavina ja käypään arvoon arvostettavina käyttöoikeusomaisuuserinä IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin ja IAS 40 *Sijoituskiinteistöt* -standardin mukaisesti. Ne arvostetaan vastaisuuudessa maksettavien sopimusvuokrien diskontattuun nykyarvoon, jonka katsotaan vastaavan sopimusten käypää arvoa. Liitetiedossa 16 on esitetty lisätietoja konsernin vuokrasopimuskannasta.

Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvomenetelmällä arvostetaan pääosa konsernin vuokralle annetuista sijoituskiinteistöistä. SATO on siirtynyt 31.12.2019 alkaen sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrityksessä kauppa-arvomenetelmästä tuottoarvomenetelmään sellaisissa Suomessa sijaitsevissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä, tai myytävissä taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Arvostusmenetelmän muutoksen vaikutus sijoituskiinteistöjen käypään arvoon oli noin 430 miljoonaa euroa. Koska kyseessä on kirjanpidollisen arvion muutos, ei muutosta sovelleta takautuvasti. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla ennustetut nettovuokratuotot nettotuottovaatimuksilla. Nettotuottovaatimukset on määritetty perustuen kohteiden sijaintiin, ikään ja tekniseen kuntoon. Sijoituskiinteistöjen käypien arvojen määrittäminen edellyttää arvioiden ja oletusten tekemistä tuottovaatimusten, hoitokulujen, vajaakäytön sekä vuokratason tulevan kehityksen suhteen.

SATOn painotetut nettotuottovaatimukset 31.12.2019 alueittain olivat seuraavat: pääkaupunkiseutu 4,35 %, muu Suomi 4,98 % ja koko konsernin painotettu keskiarvo 4,46 %. Ulkopuolinen asiantuntija (JLL) on antanut SATOn 31.12.2019 arvonmäärityksestä lausunnon, ja arvioinnin piirissä olleiden sijoituskiinteistöjen käypä arvo konsernitilinpäätöksessä vastaa tätä lausuntoa.

Kauppa-arvomenetelmä

SATOn Pietarissa sijaitsevat sijoituskiinteistöt arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL) kauppa-arvomenetelmällä.

Hankintameno

Arava- ja korkotukilainalla rahoitetut kohteet arvostetaan hankintamenoon mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä, minkä arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Rakentamattomat tontit ja kehityshankkeet, joiden toteutuminen on epävarmaa, arvostetaan hankintamenoon tai todennäköiseen arvoon, riippuen siitä kumpi on alempi, jollei niiden käypä arvo ole luotettavasti määritettävissä.

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Sijoituskiinteistöjen arvo luokiteltuna arvostusmenetelmän mukaan			
Tuottoarvo		4 226,6	516,2
Kauppa-arvo		124,0	3 138,0
Tasearvo		257,5	220,8
Omistetut sijoituskiinteistöt yhteensä		**4 608,1**	**3 875,1**
Käyttöoikeuskiinteistöt	16	49,7	0,0
Sijoituskiinteistöt yhteensä		**4 657,9**	**3 875,1**

Sijoituskiinteistöjen käyvän arvon laskennan herkkyydet

	-10 %		-5 %		5 %		10 %	
Milj. €	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %	Muutos	Muutos, %
Tuottoarvokohteet								
Tuottovaatimus	469,6	11,1 %	222,5	5,3 %	-201,3	-4,8 %	-384,2	-9,1 %
Nettovuokratuotot	-422,7	-10,0 %	-211,3	-5,0 %	211,3	5,0 %	422,7	10,0 %

Kaikki SATOn sijoituskiinteistöt luokitellaan IFRS 13 mukaan käyvän arvon hierarkiatasolle 3. Hierarkiatasolle 3 sisällytetään erät joiden käyvän arvon määrittämisessä on käytetty omaisuuserää tai velkaa koskevia syöttötietoja, jotka eivät perustu havainnoitavissa olevaan markkinatietoon.

14. AINEELLISET KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2019

Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2019 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,9	1,4	6,4
Lisäykset		1,5	0,2	1,6
Vähennykset		-0,3	0,0	-0,3
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		**6,1**	**1,6**	**7,7**
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,4	0,6	4,0
Vähennysten kertyneet poistot		-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,6	0,1	0,7
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		**3,8**	**0,7**	**4,5**
Kirjanpitoarvo 1.1.		**1,5**	**0,8**	**2,4**
Kirjanpitoarvo 31.12.		**2,3**	**0,9**	**3,2**

2018

Milj. €	liite	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2018 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		4,7	1,3	6,0
Lisäykset		0,7	0,0	0,8
Vähennykset		-0,4	0,0	-0,4
Siirrot erien välillä		-0,1	0,1	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		**4,9**	**1,4**	**6,4**
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		3,6	0,3	3,8
Vähennysten kertyneet poistot		-0,4	0,0	-0,4
Tilikauden poistot ja arvonalentumiset	8	0,3	0,1	0,5
Siirrot erien välillä		-0,2	0,2	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		**3,4**	**0,6**	**4,0**
Kirjanpitoarvo 1.1.		**1,1**	**1,1**	**2,2**
Kirjanpitoarvo 31.12.		**1,5**	**0,8**	**2,4**

15. AINEETTOMAT KÄYTTÖOMAISUUSHYÖDYKKEET

2019

Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2019 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,0	8,2	8,2
Lisäykset		0,0	2,0	2,0
Vähennykset		0,0	0,0	0,0
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.		**0,0**	**10,2**	**10,2**
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		0,0	5,6	5,6
Vähennysten kertyneet poistot		0,0	0,0	0,0
Tilikauden poistot	8	0,0	0,9	0,9
Siirrot erien välillä		0,0	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		**0,0**	**6,5**	**6,5**
Kirjanpitoarvo 1.1.		**0,0**	**2,6**	**2,6**
Kirjanpitoarvo 31.12.		**0,0**	**3,7**	**3,7**

2018

Milj. €	liite	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	2018 Yhteensä
Hankintameno 1.1.		0,3	6,9	7,2
Lisäykset		0,0	1,7	1,7
Vähennykset		-0,3	-0,4	-0,7
Siirrot erien välillä		0,0	-0,1	-0,1
Kirjanpitoarvo kauden 31.12.		**0,0**	**8,2**	**8,2**
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.		0,3	5,1	5,4
Vähennysten kertyneet poistot		-0,3	0,0	-0,3
Tilikauden poistot	8	0,0	0,8	0,8
Siirrot erien välillä		0,0	-0,4	-0,4
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.		**0,0**	**5,6**	**5,6**
Kirjanpitoarvo 1.1.		**0,0**	**1,8**	**1,8**
Kirjanpitoarvo 31.12.		**0,0**	**2,6**	**2,6**

16. VUOKRASOPIMUKSET

Käyttöoikeusomaisuuserät Milj. €	liite	Käyttöoikeus-kiinteistöt*	Muut käyttöoikeus-omaisuuserät	2019 Yhteensä
Kirjanpitoarvo 1.1.		47,3	7,6	54,9
Lisäykset		2,1	0,2	2,3
Sopimuskannan uudelleenarvostus		0,9	1,8	2,8
Tulosvaikutteinen käyvän arvon muutos	13	-0,7	-	-0,7
Tilikauden poistot	8	-	-1,8	-1,8
Kirjanpitoarvo 31.12.		**49,7**	**7,7**	**57,5**

* Käyttöoikeuskiinteistöt arvostetaan käypään arvoon ja esitetään taseessa osana sijoituskiinteistöjä. Katso lisätietoja liitetiedosta 13.

SATO otti IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöön 1.1.2019. SATO on kirjannut standardin soveltamisalaan kuuluvista vuokrasopimuksista käyttöoikeusomaisuuseriä sijoituskiinteistöihin, siltä osin kuin ne luokitellaan sijoituskiinteistöiksi (käyttöoikeuskiinteistöt, katso liitetieto 13), ja muilta osin uuteen tase-erään "Muut käyttöoikeusomaisuuserät". Koska konserni on ottanut IFRS 16 -standardin käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu.

Käyttöoikeuskiinteistöt sisältävät maanvuokrasopimuksia, jotka liittyvät asuinkohteille vuokrattuihin maa-alueisiin. Konsernin maanvuokrasopimusten keskimääräinen jäljellä oleva vuokra-aika kauden lopussa oli 19,6 (19,0) vuotta. Niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia. Muut käyttöoikeusomaisuuserät sisältävät SATOn omassa käytössä olevien tilojen vuokrasopimuksia. Kaikki SATOn toimitiloja koskevat vuokrasopimukset erääntyvät alle kymmenen vuoden kuluessa ja niistä maksettavat vuokrat ovat indeksisidonnaisia.

Konserni on tilikausilla 2019 ja 2018 edelleenvuokrannut Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä vuokrasopimuksista tuloslaskelmaan kirjatut vuokratuotot olivat 0,4 (0,4) milj. €.

Konserni on kirjannut tilikaudella myynnin, markkinoinnin ja hallinnon kuluihin 0,2 milj. € lyhytaikaisista vuokrasopimuksista johtuvia vuokrakuluja. Konsernin kassaperusteisesti maksamat vuokrat olivat kauden aikana yhteensä 5,7 milj. €.

Katso lisätietoja standardin käyttöönoton vaikutuksista liitetiedosta 1.

Vuokrasopimusvelat

Milj. €	31.12.2019
Pitkäaikaiset	
Maanvuokrasopimuksista	46,4
Muista vuokrasopimuksista	6,6
Yhteensä	**53,0**

Milj. €	31.12.2019
Lyhytaikaiset	
Maanvuokrasopimuksista	3,5
Muista vuokrasopimuksista	1,2
Yhteensä	**4,7**

Yhteensä	**57,7**

SATO kirjasi 1.1.2019 vuokrasopimusvelat IFRS 16 -standardin perusteella taseeseen tuoduista vuokrasopimuksista. Koska konserni on ottanut standardin käyttöön osittain takautuvaa menetelmää soveltaen, vertailukausia ei ole oikaistu.

Seuraavassa taulukossa on esitetty täsmäytyslaskelma IAS 17 -standardin mukaisesti tilinpäätöksessä 31.12.2018 esitettyjen vuokrasopimusvastuiden ja IFRS 16 -standardin mukaisesti 1.1.2019 kirjattujen vuokrasopimusvelkojen välisistä muutoksista.

Milj. €	
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat 31.12.2018	125,3
Lyhytaikaisia vuokrasopimuksia koskeva valinnainen helpotus	-0,1
Muut oikaisut	0,2
Vuokrasopimusvelat, nimellisarvo 1.1.2019	**125,5**
Diskonttaus	-70,6
Vuokrasopimusvelat, taseeseen kirjattu määrä 1.1.2019	**54,9**

Vuokravastuut muista vuokrasopimuksista (IAS 17)

Milj. €	31.12.2018
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:	
Yhden vuoden kuluessa	5,6
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	20,0
Yli viiden vuoden kuluttua	99,8
Yhteensä	**125,3**

17. OSUUDET MUISSA YHTEISÖISSÄ

Konsernin rakenne

SATOlla on 25 (26) konsernin kannalta yksittäin tarkasteltuna olennaista tytäryritystä. Tytäryritykset ovat yhteisöjä, joihin SATOlla on määräysvalta, ja ne konsolidoidaan konsernitilinpäätökseen. Yhdessäkään konsernin tytäryrityksistä ei ole olennaista määräysvallattomien omistajien omistusosuutta.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt, joissa osakeomistus oikeuttaa määrätyn tilan hallintaan, käsitellään konsernitilinpäätöksessä yhteisinä toimintoina. Mikään näistä yhteisöistä ei ole yksinään olennainen konsernin kannalta. SATO käsittelee yhteiset toiminnot konsernitilinpäätöksessä IFRS 11 *Yhteisjärjestelyt* -standardin edellyttämällä tavalla, kirjaamalla järjestelyyn liittyvät varansa ja velkansa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä varoista ja veloista, sekä järjestelyyn liittyvät tuottonsa ja kulunsa, mukaan lukien omistusosuutensa mukaisen osuuden yhteisistä tuotoista ja kuluista.

Luettelo kaikista konsernin ja emoyrityksen omistamista yrityksistä on esitetty liitetiedossa 36.

Voitonjakorajoitukset

Yleishyödylliseen toimintaan liittyvillä tytäryrityksillä on voitonjakoon liittyviä rajoituksia. Lisää rajoituksista on kerrottu liitetiedossa 24: Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.

Strukturoidut yhteisöt

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin kuin yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osaomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun.

Konsernin osuuksiin konsernitilinpäätökseen yhdistelemättömissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaisia riskejä konsernille. Osaomistusyhteisöissä on lisätietoja laadintaperiaatteissa (liitetieto 1). Tietoja konsernin lainasaamisista näiltä yhteisöiltä on esitetty liitetiedossa 20, sekä tietoja osaomistusasuntojen lunastusvastuista liitetiedossa 32. Strukturoiduilla yhteisöillä ei ole olennaista vaikutusta muihin eriin konsernitilinpäätöksessä.

Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOlla ei ole ollut konsernin kannalta olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2019 tai 2018.

18. RAHOITUSVAROJEN JA -VELKOJEN ARVOT LUOKITTAIN

31.12.2019					Käyvät arvot hierarkiatasoittain		
Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankinta-meno	2019 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,1	-	1,1	-	1,1	-
Lainasaamiset	20	-	6,3	6,3	-	6,3	-
Johdannaissaamiset	20, 27	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Yhteensä		**1,1**	**6,3**	**7,4**			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	22	-	6,0	6,0	-	6,0	-
Rahavarat	23	-	5,0	5,0	-	5,0	-
Yhteensä		**0,0**	**11,0**	**11,0**			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	546,5	546,5	537,0	24,0	-
Muut lainat	26	-	1 127,3	1 127,3	-	1 127,3	-
Johdannaisvelat	27	46,7	-	46,7	-	46,7	-
Yhteensä		**46,7**	**1 673,8**	**1 720,5**			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	100,0	100,0	101,0	-	-
Muut lainat	26	-	324,6	324,6	-	324,6	-
Johdannaisvelat	27	1,9	-	1,9	-	1,9	-
Ostovelat	29	-	6,0	6,0	-	6,0	-
Yhteensä		**1,9**	**430,6**	**432,5**			

31.12.2018					Käyvät arvot hierarkiatasoittain		
Milj. €	liite	Käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta	Jaksotettu hankinta-meno	2018 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
Pitkäaikaiset rahoitusvarat							
Muut pitkäaikaiset sijoitukset	19	1,9	-	1,9	-	1,9	-
Lainasaamiset	20	-	8,4	8,4	-	8,4	-
Johdannaissaamiset	20, 27	0,0	-	0,0	-	0,0	-
Yhteensä		**1,9**	**8,4**	**10,3**			
Lyhytaikaiset rahoitusvarat							
Myyntisaamiset	22	-	7,0	7,0	-	7,0	-
Rahavarat	23	-	5,4	5,4	-	5,4	-
Yhteensä		**0,0**	**12,4**	**12,4**			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	647,0	647,0	643,4	24,0	-
Muut lainat	26	-	987,9	987,9	-	991,8	-
Johdannaisvelat	27	39,7	-	39,7	-	39,7	-
Yhteensä		**39,7**	**1 635,0**	**1 674,7**			
Lyhytaikaiset rahoitusvelat							
Joukkovelkakirjalainat	26	-	100,0	100,0	100,9	-	-
Muut lainat	26	-	247,2	247,2	-	247,2	-
Johdannaisvelat	27	1,1	-	1,1	-	1,1	-
Ostovelat	29	-	4,9	4,9	-	4,9	-
Yhteensä		**1,1**	**352,2**	**353,2**			

Rahavirran suojauslaskennan piirissä olevat johdannaiset on arvostettu käypään arvoon muiden laajan tuloksen erien kautta.

Käyvän arvon hierarkiatasolle 1 määritettyjen varojen ja velkojen arvot perustuvat markkinanoteerauksiin. Hierarkiatason 2 käyvät arvot perustuvat diskontattuihin kassavirtoihin, joissa syöttötietoina käytetään markkinakorkoja.

19. MUUT PITKÄAIKAISET SIJOITUKSET

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Muut pitkäaikaiset sijoitukset		
Muut osuudet	1,1	1,9
Yhteensä	**1,1**	**1,9**

SATO esittää muut pitkäaikaiset sijoitukset jaettuna noteerattuihin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Näiden varojen realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvonmuutosrahastoon verovaikutus huomioon ottaen. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintamenoon, mikäli niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä.

20. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset saamiset			
Johdannaissaamiset	18, 27	0,0	0,0
Lainasaamiset	18	6,3	8,4
Yhteensä		**6,3**	**8,5**

Lainasaamiset ovat pääasiassa saamisia osaomistusasuntoja omistavilta asunto-osakeyhtiöiltä. Ne on arvostettu jaksotettuun hankintamenoon konsernitilinpäätöksessä eikä niihin konsernin arvion mukaan sisälly olennaista luottoriskiä.

21. LASKENNALLISTEN VEROJEN MUUTOKSET TILIKAUDEN AIKANA

Milj. €	1.1.2019	Tulos-vaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	31.12.2019
Laskennalliset verosaamiset					
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	6,6	0,0	-	1,3	7,9
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,3	0,0	-	-	6,3
Yhteensä	**12,9**	**0,0**	**0,0**	**1,3**	**14,2**
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	215,2	118,4	-	-	333,6
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,0	0,2	-	0,0	1,2
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	55,4	-4,4	-	-	51,0
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	1,6
Yhteensä	**273,2**	**114,2**	**0,0**	**0,0**	**387,4**

Milj. €	1.1.2018	Tulos-vaikutteisesti kirjatut	Siirrot erien välillä	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	31.12.2018
Laskennalliset verosaamiset					
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	6,8	0,1	-	-0,2	6,6
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	6,4	-0,1	-	-	6,3
Yhteensä	**13,2**	**0,0**	**0,0**	**-0,2**	**12,9**
Laskennalliset verovelat					
Sijoituskiinteistöjen arvostamisesta	191,4	23,8	-	-	215,2
Rahoitusinstrumenttien arvostamisesta	1,1	-0,1	-	-	1,0
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	58,0	-2,6	-	-	55,4
Jaksotuseroista ja muista väliaikaisista eroista	0,0	-	-	-	0,0
Kohdistetuista hankintamenoista	1,6	-	-	-	1,6
Yhteensä	**252,1**	**21,2**	**0,0**	**0,0**	**273,2**

SATO muutti 31.12.2018 laadintaperiaatettaan laskennallisen veron kirjaamisesta sijoituskiinteistöistä. Muutoksen vaikutus konsernin laskennallisiin verovelkoihin tilikauden 2018 alussa oli 12,1 milj. € aiempaan raportointikäytäntöön verrattuna.

22. MYYNTISAAMISET JA MUUT SAAMISET

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset	18	6,0	7,0
Siirtosaamiset		2,2	0,9
Muut saamiset		2,7	4,0
Yhteensä		**10,9**	**11,9**

	31.12.2019			31.12.2018		
Milj. €	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjan-pitoarvo	Bruttomäärä	Odotetut luottotappiot	Kirjan-pitoarvo
Myyntisaamisten ikäjakauma						
Ei-erääntyneet ja alle yhden kuukauden erääntyneet	3,7	-0,3	3,4	3,8	-0,2	3,6
1–6 kuukautta erääntyneet	2,0	-0,6	1,4	2,0	-0,4	1,6
Yli 6 kuukautta erääntyneet	2,6	-1,4	1,2	3,5	-1,6	1,9
Yhteensä	**8,2**	**-2,2**	**6,0**	**9,2**	**-2,2**	**7,0**

SATO kirjaa luottotappiovarauksen lyhytaikaisista myyntisaamisista IFRS 9 -standardin mukaisesti. Konserni soveltaa myyntisaamisten arvonalentumiseen standardin sallimaa yksinkertaistettua menettelyä, jossa se arvioi kullakin raportointihetkellä myyntisaamisten koko voimassaoloajalta odotettavissa olevien luottotappioiden määrän, ja kirjaa tämän arvion perusteella arvonalentumisen tulosvaikutteisesti. Kirjatun luottotappiovarauksen määrä kauden lopussa oli 2,2 (2,2) milj. €.

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,2	0,0
Rakennuttamistoiminta	0,1	0,1
Ennakkomaksut	0,2	0,1
Kauppahintasaaminen	1,1	0,1
Korkosaamiset	0,2	0,2
Muut siirtosaamiset	0,5	0,3
Yhteensä	**2,2**	**0,9**

23. RAHAVARAT

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Käteinen raha ja pankkitilit	18	5,0	5,4
Yhteensä		**5,0**	**5,4**

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 1,2 (1,0) milj. €.

24. OMAA PÄÄOMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Kauden aikana maksetut osingot ja pääomanpalautus ovat:		
Osinko 0,50 (0,50) euroa/osake	-28,3	-28,3
Yhteensä	**-28,3**	**-28,3**

SATO ei maksanut pääomanpalautusta 2019 tai 2018.

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet
SATO Oyj:n osakepääoma 31.12.2019 oli 4 442 192 euroa, joka oli täysin maksettu, jakautuen 56 783 067 osakkeeseen. Yhtiön hallussa oli raportointihetkellä 160 000 omaa osaketta. SATOlla on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa.

Kauden aikana yhtiön osakemäärässä tai omien osakkeiden lukumäärässä ei tapahtunut muutoksia. Hallituksella ei raportointipäivänä 31.12.2019 ollut voimassa olevia valtuutuksia koskien uusien osakeantien järjestämistä.

Vararahasto
Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutos ja muut rahastot
Arvonmuutosrahasto sisältää rahavirran suojaukseen käytettyjen johdannaisinstrumenttien käypien arvojen muutoksen sekä myytävissä olevien rahoitusvarojen käypään arvoon arvostuksen.

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto (SVOP) sisältää muut oman pääoman luonteiset sijoitukset ja osakkeiden merkintähinnan siltä osin kuin sitä ei nimenomaisen päätöksen mukaan merkitä osakepääomaan.

Osingot
Tilinpäätöspäivän 31.12.2019 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,50 euroa/osake (2018: osinkoa 0,50 euroa/osake).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset
SATOn kertyneisiin voittovaroihin tilinpäätöspäivänä, yhteensä 1 922,8 (1 416,1) milj. €, sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 292,7 (185,2) milj. €. Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyyssäännösten tuotontuloutusrajoitukset, 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. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 40 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin oli kauden lopussa 43,6 (39,6) prosenttia. Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä kovenanttiehtoja (katso liitetieto 30). Yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot raportointikaudella.

25. KOROTTOMAT PITKÄAIKAISET VELAT

Korottomat pitkäaikaiset velat 0,0 (1,3) milj. € liittyvät kokonaisuudessaan konsernin kiinteistökehityshankkeisiin.

26. KOROLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	546,5	647,0
Pankkilainat	917,2	693,9
Korkotukilainat	166,9	243,9
Aravalainat	43,2	50,2
Yhteensä	**1 673,8**	**1 635,0**

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Lyhytaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,0
Yritystodistukset	233,0	182,9
Pankkilainat	33,4	26,3
Korkotukilainat	51,4	31,5
Aravalainat	6,8	6,5
Yhteensä	**424,6**	**347,2**

Tilikaudella nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 657,2 (257,1) milj.€. Raportointihetkellä SATOn velkasalkun keskikorko oli 1,7 (2,1) prosenttia.

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj.€, sitovia luottolimiittejä 400 (400) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (400) milj.€, sekä ei-sitova luottolimiitti 5 (5) milj.€, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 1,5 (5) milj. €.

SATO Oyj perusti toukokuussa 2019 1 500 miljoonan euron EMTN (Euro Medium Term Notes) -joukkovelkakirjalainaohjelman, jonka puitteissa 31.5.2019 SATO Oyj laski liikkeelle 350 miljoonan euron vakuudettoman joukkovelkakirjalainan. Lainasta saadut varat käytettiin vuosina 2016 ja 2015 liikkeeseen laskettujen 300 miljoonan euron joukkovelkakirjalainojen takaisinostoon. Takaisinostotarjouksen kautta ostettavaksi hyväksyttyjen vuonna 2016 liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjojen määrä asetettiin yhteensä 150 miljoonaan euroon ja vuonna 2015 liikkeeseen laskettujen joukkovelkakirjojen määrä yhteensä 200 miljoonaan euroon.

Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät SATO Oyj:n seuraavat liikkeeseen laskemat joukkovelkakirjalainat: 350 miljoonan euron reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 1,375 % ja erääntymispäivä 31.5.2024, 100 miljoonan euron reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 2,25 % ja erääntymispäivä 10.9.2020 sekä 150 miljoonan euron reaalivakuudeton joukkovelkakirjalaina, jonka kiinteä vuotuinen kuponkikorko on 2,375 % ja erääntymispäivä 24.3.2021. Lainat ovat listattu Irlannin pörssiin ja niillä on julkinen Standard & Poor'sin BBB -luottoluokitus. Vuosina 2020 ja 2021 erääntyvillä lainoilla on tytäryhtiön takaus. Joukkovelkakirjalainoihin sisältyvät myös SATO Oyj:n vuonna 2013 liikkeeseen laskemat reaalivakuudelliset joukkovelkakirjalainat. 24 miljoonan euron ja 25 miljoonan euron reaalivakuudelliset lainat erääntyvät kesäkuussa 2023 ja joulukuussa 2022, ja lainoille maksetaan marginaalin lisäksi vaihtuvaa Euribor -korkoa. Reaalivakuudelliset joukkovelkakirjalainat ovat listattu Nasdaq Helsinkiin ja niillä ei ole luottoluokitusta.

27. JOHDANNAISET

Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2019 netto	Positiivinen	Negatiivinen	31.12.2018 netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-32,7	-32,7	-	-25,7	-25,7
Koron- ja valuutanvaihto-sopimukset, rahavirran suojaus	-	-14,0	-14,0	-	-14,0	-14,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-	0,0	-	-	-
Yhteensä	**0,0**	**-46,7**	**-46,7**	**0,0**	**-39,7**	**-39,7**
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-1,9	-1,9	0,0	-1,1	-1,1
Koron- ja valuutanvaihto-sopimukset, rahavirran suojaus	-	-	0,0	-	-	0,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,0	-	0,0	-	-	-
Yhteensä	**0,0**	**-1,9**	**-1,9**	**0,0**	**-1,1**	**-1,1**
Yhteensä	**0,0**	**-48,6**	**-48,6**	**0,0**	**-40,8**	**-40,8**

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	658,4	775,5
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	73,4	73,4
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	0,6	-
Yhteensä	**732,4**	**848,9**

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä korkojohdannaisista kirjattiin arvonmuutos-rahastoon -5,3 (1,0) milj. € ja valuuttajohdannaisista 0,0 (0,0) milj. €. Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. SATO suojautuu korkoriskiltä myös koronvaihtosopimuksilla, joiden varsinainen juoksuaika alkaa vasta tulevaisuudessa (ns. forward start). Raportointihetkellä tällaisia johdannaisia oli nimellisarvoltaan 115,0 (275,0) milj. €. 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 1–10 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit yhden vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolittain netotussopimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä tilikaudella tai vertailukaudella.

28. VARAUKSET

Milj. €	Reklamaatio-kuluvaraus	Muut varaukset	Yhteensä
Varaukset yhteensä 1.1.2019	2,9	1,8	4,7
Varausten lisäykset	0,7	-	0,7
Käytetyt varaukset	-0,4	0,0	-0,4
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,6	-	-0,6
Varaukset yhteensä 31.12.2019	**2,6**	**1,8**	**4,4**

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Pitkäaikaiset varaukset	1,6	2,0
Lyhytaikaiset varaukset	2,8	2,7
Yhteensä	**4,4**	**4,7**

Reklamaatiokuluvaraus sisältää rakennuttamistoimintaan liittyvät takuu- ja reklamaatiovaraukset sekä takuuajan jälkeisen ns. 10-vuotisvastuun. Reklamaatiokuluvaraus määritellään esitettyihin korvausvaatimuksiin ja kokemusperäisiin arvioihin perustuen. Reklamaatiokuluvarauksen mahdollinen realisoituminen tapahtuu 10 vuoden kuluessa raportointipäivästä.

29. OSTOVELAT JA MUUT VELAT

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Ostovelat ja muut velat			
Saadut ennakot		19,5	17,6
Ostovelat	18	6,0	4,9
Muut velat		2,9	3,2
Siirtovelat		36,9	38,6
Ostovelat ja muut velat yhteensä		**65,3**	**64,4**

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Siirtovelkojen olennaiset erät			
Palkat sosiaalikuluineen		5,5	6,2
Korot		10,3	13,2
Johdannaisvelat	27	1,9	1,1
Rakennuttamistoiminta		6,6	8,2
Vuokraustoiminta		8,7	9,6
Muut kuluvaraukset		3,4	0,3
Muut		0,4	0,0
Yhteensä		**36,9**	**38,6**

30. 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 konsernirahoitus huolehtii rahoitusriskien hallinnasta rahoituspolitiikan mukaisesti. Konsernirahoitus 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 markkinaehtoisiin 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 yli 60 prosentissa koko lainasalkusta. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 62,0 (68,9) prosenttia. Velkasalkun keskimaturiteetti on 4,0 (4,4) vuotta.

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, korkoriski".

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Omavastuukorot korkotukilainoille vaihtelevat välillä 2,75–3,50 prosenttia. Vuosina 2009–2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3,40 prosenttia. Merkittävä osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3–10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen.

Aravarahoitetuissa kohteissa käytetään omakustannusperusteista vuokranmääritystä, jonka myötä mahdollinen korkoriski siirretään vuokriin. Aravalainojen korko on sidottu Suomen kuluttajahintojen muutokseen. 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.

Valuuttariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatioriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuuttariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojauksena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla ei ollut investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia. Translaatioriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplamääräiset arvot yhdistellään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän kurssiin. Pietarissa liiketoiminta on rajattu maksimissaan 10 prosenttiin koko omaisuudesta.

Konsernin ulkomaan valuutassa nostamiin lainoihin liittyy valuuttariski, joka on kokonaisuudessan suojattu koron- ja valuutanvaihtosopimuksin. Ulkomaan valuutan arvon muutoksen vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "herkkyysanalyysi, valuuttakurssi".

Hintariski

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

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa vuokrasaamisista. SATOlla on yli 26 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä luottoriski on merkityksetön. Vakuuksien käyttö vuokrasopimuksissa vähentää vuokrasaataviin liittyvää riskiä. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 1,2 (0,7) prosenttia vuokratuotoista. Lisäksi konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahavarojen sijoittamiseen ja johdannaissopimuksiin, liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

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

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 400 (400) milj. euroa, sitovilla luottolimiiteillä, 400 (400) milj. €, sekä ei-sitovalla luottolimiitillä, 5 (5) milj. €. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia oli laskettuna liikkeelle nimellisarvoltaan 233,0 (183,0) milj. €. Luottolimiittejä oli tilinpäätöshetkellä käytössä 3,5 milj. € (2018: käytössä 0,0 milj. €). Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Standard & Poor's on myöntänyt SATOlle BBB -luottoluokituksen vakain näkymin. SATOn tavoitteena on luottoluokituksen avulla edelleen laajentaa sijoittajakuntaa ja siten vähentää riippuvuutta yksittäisistä rahoittajista.

SATOn rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototusasteen tulee olla alle 65 prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 80,8 (74,1) prosenttia, luototusaste oli 44,4 (50,5) prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 10,2 (17,5) prosenttia ja korkokatekerroin 3,3 (4,4).

Herkkyysanalyysi, korkoriski

	2019				2018			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-0,5	0,5	-	-	-0,7	0,7	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,1	-0,1	0,2	-0,2
Koronvaihtosopimukset	0,5	-0,5	3,2	-3,2	0,4	-0,4	3,4	-3,4
Vaikutus yhteensä	**0,0**	**0,0**	**3,3**	**-3,3**	**-0,2**	**0,2**	**3,6**	**-3,6**

Herkkyysanalyysi, valuuttariski

	2019				2018			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %	10 %	-10 %
Valuuttalainat	5,7	-7,0	-	-	5,8	-7,1	-	-
Koron- ja valuutanvaihtosopimukset	-5,7	7,0	-	-	-5,8	7,1	-	-
Valuuttatermiinit	-	-	0,0	-0,1	-	-	-	-
Vaikutus yhteensä	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**-0,1**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

31.12.2019

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2019 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-384,4	-1 003,4	-515,6	-20,7	-18,6	-1 942,7
Korkotukilainat	-52,7	-81,3	-38,4	-44,6	-11,9	-228,9
Aravalainat	-7,1	-20,9	-17,4	-2,9	-0,2	-48,5
Ostovelat	-6,0	-	-	-	-	-6,0
Rahoitusvelat yhteensä	**-450,2**	**-1 105,6**	**-571,5**	**-68,2**	**-30,7**	**-2 226,2**
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-11,4	-24,7	-4,6	-	-	-40,7
Johdannaissopimukset yhteensä	**-11,4**	**-24,7**	**-4,6**	**0,0**	**0,0**	**-40,7**
Vuokrasopimusvelat						
Maanvuokrasopimuksista	-3,6	-14,4	-17,8	-17,7	-70,8	-124,2
Muista vuokrasopimuksista	-1,3	-4,3	-2,9	0,0	0,0	-8,4
Vuokrasopimusvelat yhteensä	**-4,9**	**-18,6**	**-20,6**	**-17,7**	**-70,8**	**-132,7**
Yhteensä	**-466,5**	**-1 149,0**	**-596,7**	**-85,8**	**-101,5**	**-2 399,6**

31.12.2018

Milj. €	1 vuoden aikana	2–5 vuoden aikana	6–10 vuoden aikana	11–15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	2018 yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-329,5	-1 034,4	-348,4	-29,5	-36,9	-1 778,6
Korkotukilainat	-40,6	-142,5	-38,5	-42,9	-34,8	-299,2
Aravalainat	-7,1	-23,8	-20,4	-4,2	-3,6	-59,2
Ostovelat	-4,9	-	-	-	-	-4,9
Rahoitusvelat yhteensä	**-382,1**	**-1 200,7**	**-407,3**	**-76,6**	**-75,2**	**-2 141,9**
Johdannaissopimukset						
Korkojohdannaiset	-10,7	-27,9	-6,9	-	-	-45,5
Johdannaissopimukset yhteensä	**-10,7**	**-27,9**	**-6,9**	**0,0**	**0,0**	**-45,5**
Yhteensä	**-392,8**	**-1 228,6**	**-414,2**	**-76,6**	**-75,2**	**-2 187,4**

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkomaksut.

31. RAHAVIRTALASKELMAN LIITETIEDOT

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tulosvaikutteiset erät, joihin ei liity maksutapahtumaa			
Poistot ja arvonalentumiset	8	3,4	1,3
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta, sijoituskiinteistöt	13	-552,2	-102,0
Varausten muutos	28	-0,3	-1,4
Osuus osakkuus- ja yhteisyritysten tuloksista		-0,2	0,0
Yhteensä		**-549,3**	**-102,1**

Milj. €	2019	2018
Korollisten velkojen muutokset kauden aikana		
Korolliset velat 1.1.	**1 982,2**	**1 931,7**
Korollisten velkojen rahamääräiset muutokset kauden aikana yhteensä	123,4	50,2
Ei-rahamääräiset muutokset:		
Valuuttakurssien muutos	-1,2	0,1
Korkokulujen jaksotus efektiivisen koron menetelmällä	1,3	0,7
Sijoituskiinteistöjen realisoinneissa ostajan vastattavaksi siirtyneet velat ja muut oikaisut	-7,3	-0,5
Korolliset velat 31.12.	**2 098,4**	**1 982,2**

32. VAKUUDET, VASTUUSITOUMUKSET JA EHDOLLISET VELAT

Milj. €	31.12.2019	31.12.2018
Lainavakuudet		
Vakuudelliset velat	466,2	671,2
Annetut kiinteistövakuudet, käypä arvo	905,9	1 015,4
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	5,9	7,8
Rs-takaukset	3,7	4,2
Muut vakuudet		
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset	6,9	6,9
Maankäyttömaksujen suorittamisesta annetut takaukset ja kiinnitykset	18,2	9,1
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	40,9	107,9
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	4,3	0,8
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	0,0	0,0
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	9,2	39,3

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään strukturoituina yhteisöinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä tilinpäätöshetkellä oli 13,5 (21,8) milj.€.

33. LÄHIPIIRITAPAHTUMAT

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat SATO Oyj sekä sen emo-, sisar-, tytär- ja yhteis- ja osakkuusyritykset. Lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoivassa yhteisössä välitön tai välillinen määräysvalta tai yhteinen määräysvalta tai huomattava vaikutusvalta ja henkilö, joka on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö tai avainhenkilön läheinen perheenjäsen. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 prosenttia tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 prosenttia luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2019 lähipiiriin on luettu Balder Finska Otas AB, Erik Selin Fastigheter AB sekä Balder-konsernin yhtiöt (emoyhtiö: Fastighets Ab Balder, 100 prosenttia), Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool emoyhtiöineen (omistaja: Stichting Pensioenfonds ABP, >95 prosenttia; manageri: APG Asset Management NV) sekä Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja laajennetun johtoryhmän jäsenet ja heidän läheiset perheenjäsenensä sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa sekä yhteisyritys SV-Asunnot Oy. Laajennettuun johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, markkinointi- ja viestintäjohtaja, talousjohtaja, digihallintojohtaja, henkilöstöjohtaja ja lakiasiainjohtaja.

Lähipiirin kanssa toteutuneiden liiketoimien ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	0,0	0,0
Vakuutusmaksut	0,0	0,0
Yhteensä	**0,0**	**0,0**

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhde-etuudet	1,2	1,9
Muut pitkäaikaiset työsuhde-etuudet	0,1	0,1
Yhteensä	**1,3**	**2,1**

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Johdolle maksetut palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,6	0,5
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
Yhteensä	**0,8**	**0,7**

Tuhat €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut palkat ja palkkiot		
Saku Sipola (31.8.2019 asti)	530	531
Sharam Rahi (1.9.2019 alkaen)	103	0
Erik Selin	43	42
Jukka Hienonen	29	28
Esa Lager	25	24
Tarja Pääkkönen	24	24
Timo Stenius	23	25
Marcus Hansson	25	25
Hans Spikker	23	24
Yhteensä	**822**	**722**

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

Johtoryhmän jäsenten lisäksi tulospalkkiojärjestelmän piirissä on noin 80 yrityksen johto-, päällikkö- ja asiantuntijatehtävissä työskentelevää henkilöä. Hallitus hyväksyy tulospalkkiojärjestelmän ehdot ja niiden maksun. Palkkiojärjestelmän tavoitteena on omistajien, johdon ja avainhenkilöiden tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöiden sitouttaminen, kilpailukyvyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

34. VIERAAN PÄÄOMAN MENOT

	liite	31.12.2019	31.12.2018
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, milj. €	13	2,6	1,7
Aktivointikorkokanta, %		2,1	2,4

35. RAPORTOINTIKAUDEN PÄÄTTYMISPÄIVÄN JÄLKEISET TAPAHTUMAT

SATOn asuntoliiketoiminnan johtaja Antti Asteljoki jätti tehtävänsä 4.2.2020. Yhtiön asuntoliiketoiminnan johtajaksi nimitettiin myös investointiliiketoiminnasta vastaava johtaja Antti Aarnio 5.2.2020 alkaen.

36. KONSERNIN JA EMOYHTIÖN OMISTAMAT TYTÄRYRITYKSET

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Omistusosuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
SATOkoti 18 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 21 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 23 Oy	100,0	100,0
SATOkoti 24 Oy	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 3 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 21 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 24 Oy	100,0	100,0
Sato VK 18 Oy	100,0	100,0
Sato VK 19 Oy	100,0	100,0
Sato VK 20 Oy	100,0	100,0
Sato VK 21 Oy	100,0	100,0
Sato VK 22 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 2 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 3 Oy	100,0	100,0
Vatrotalot 5 Oy	100,0	100,0
Sato KT-Asunnot Oy	100,0	100,0
Uusi Sarfvik Oy	60,0	18,3
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	18,3

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vantaan Sato-Kartano KOy	100,0	100,0
Osuudet osakkuusyrityksissä		
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
Muut osakkeet		
Outakessa Koy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	2,2
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
Sato-Neva Oy	100,0	100,0
OOO SATO RUS	100,0	100,0
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
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52,2	52,2
Asunto Oy 4 linja 24	33,6	33,6
Asunto Oy Kalasataman Fregatti, Helsinki	25,3	25,3
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Erkintalo As Oy	1,1	1,1
Espoon Elosalama As Oy	73,7	73,7
Espoon Elosalama As Oy (Uudisosa)	26,3	26,3
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0
Espoon Henttaan puistokatu 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Henttaan puistokatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	10,3	10,3
Espoon Hopeavillakko As Oy	100,0	100,0
Espoon Interior As Oy	11,4	11,4
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kala-Maija 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy (Sato-Asunnot)	48,7	48,7
Espoon Kilvoituksentie 1 Asunto Oy	100,0	100,0
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	13,5	13,5
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Espoon Kyyhkysmäki 16 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kyyhkysmäki 9 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lansantie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Likusterikatu 1 D As Oy	100,0	100,0
Espoon Linnustajantie 17 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Magneettikatu 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Matinniitynkuja 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Merituulentie 38 As Oy	100,0	100,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Espoon Niittyhuippu As Oy	28,1	28,1
Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittymaantie 3 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Espoon Niittysillankulma 2 C-D As Oy	100,0	100,0
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 Perkkaankuja 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 Puropuisto As Oy (VA)	58,4	55,8
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 Rummunlyöjänkatu 11 D - E As Oy	100,0	100,0
Espoon Runoratsunkatu 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0
Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Espoon Siniheinä As Oy	100,0	100,0
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	5,8	4,3
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Suvikäytävä As Oy	29,9	29,9
Espoon Taivalmäki 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Taivalrinne As Oy	100,0	100,0
Espoon Tähtimötie As Oy	100,0	100,0
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 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Etelä-Hämeen Talo Oy (Sato-as.)	81,3	81,3
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
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Harjulehmus As Oy	14,1	14,1
Helkalax As Oy	1,3	1,3
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5
Helsingin Ansaritie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 2-4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansaritie 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 Aurinkotuulenkatu 6 As Oy	100,0	100,0
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 Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Gadolininkatu 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Gerbera As Oy	12,7	12,7
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Heikkiläntie 10 K Oy	100,0	100,0
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Helsingin Hämeenpenger As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0
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 Kalliolinna 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	10,0	10,0
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0
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	9,4	9,4
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Kutomotie 10a KOy	75,5	75,5
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 14 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kuusihovi As Oy	25,4	25,4

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0
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 Leikovuo As Oy	9,1	9,1
Helsingin Leirikuja 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	55,1	55,1
Helsingin Malagankatu 7 As Oy	100,0	100,0
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 Mestari As Oy	100,0	100,0
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	5,1	5,1
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0
Helsingin Navigatortalo 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 Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	4,4	4,4
Helsingin Näkinkuja 6 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 Pakilantie 17 As Oy	52,7	52,7
Helsingin Pakilantie 17 As Oy (uudisosa)	47,3	47,3
Helsingin Pasilantornit As Oy	53,4	53,4

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
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	7,7	7,7
Helsingin Pääskylänrinne As Oy	100,0	100,0
Helsingin Reginankuja 4 As Oy	11,8	11,8
Helsingin Rikhard Nymanin tie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Riontähti As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rosas As Oy	9,6	9,6
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	30,7	30,7
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	19,7	19,7
Helsingin Sateenkaari As Oy	100,0	100,0
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 (asunnot)	85,2	85,2
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy (muut tilat)	14,9	14,9
Helsingin Solarus As Oy (ASSI)	5,9	5,9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	71,0	71,0
Helsingin Solnantie 22 As Oy (LT)	27,0	27,0
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

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Tila As Oy (Sato-As.)	24,5	13,1
Helsingin Tilkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkankatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	4,1	4,1
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	68,8	68,8
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	42,8	42,8
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 Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	100,0	100,0
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Hiihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Humalniementie 3–5 As Oy	1,1	1,1
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	33,4	33,4
Iidesranta 42 Tampere As Oy	9,9	6,6
Jukolanniitty As Oy	7,7	7,7
Jukolantanner As Oy	7,8	7,8
Jussinhovi As Oy	3,5	3,5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Harjukartano As Oy	23,0	23,0
Jyväskylän Harjunportti As Oy	18,7	18,7
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy (asunnot)	6,8	4,6

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24,1	24,1
Jyväskylän Torihovi As Oy (asunnot)	2,7	2,7
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Äijälänrannan Ansaritie 4 As Oy	100,0	100,0
Järvenpään Alhonrinne As Oy	18,4	18,4
Järvenpään Kotokartano As Oy	100,0	100,0
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Auranpihat As Oy	100,0	100,0
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	12,2	6,9
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	17,4	5,2
Kaidanpääty As Oy	100,0	100,0
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6,3	6,3
Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kangasalan Unikkoniitty KOy	100,0	100,0
Kapellimestarinparkki KOy	9,1	9,1
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Kaukotie 10–12 As Oy	3,1	3,1
Kauniaisten Ersintie 9–11 As Oy	5,5	5,5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
Kauniaisten Ratapolku 6 As Oy	100,0	100,0
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100,0	100,0
Kirkkonummen Sarvvikinrinne 4 As Oy	100,0	100,0
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Kivisaarentie As Oy	2,7	2,7
Kolehmaisentori As Oy	11,6	11,6
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7
Kuhakartano As Oy	1,3	1,3
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1
Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Kupittaan Kotka, Turku As Oy	10,9	10,9
Kupittaan Kurki, Turku As Oy	6,1	6,1
Kupittaan Kyyhky, Turku As Oy	100,0	100,0
Kupittaan Satakieli As Oy	6,1	6,1
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
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 Jyrkkärinteenpuisto As Oy	41,2	41,2
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6
Lahden Mesisurri As Oy	100,0	100,0
Lahden Nuolikatu 9 As Oy	100,0	100,0
Lahden Roopenkuja As Oy	25,6	25,6
Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9
Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	12,5	12,5
Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Lempäälän Moisionaukea 25 As Oy	100,0	100,0
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

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0
Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5
Mannerheimintie 170 KOy	63,3	16,1
Mannerheimintie 170 KOy	63,3	47,2
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
Matinkylän Poutapilvi As Oy	100,0	100,0
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Meiramikuja As Oy	0,0	0,0
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
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Mursu As Oy	0,5	0,5
Myllysalama As Oy	59,8	59,8
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Naantalin Kastovuorenrinne As Oy	16,7	16,7
Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Nervanderinkatu 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Niittaajankadun Klaava As Oy	100,0	100,0
Niittyhovi K Oy	100,0	100,0
Niittykummun Huippuparkki K Oy	36,5	36,5
Nokian Miharintie 38–40 As Oy	32,4	32,4
Nokian Virran Ritari As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Nordenskiöldinkatu 8 As Oy	2,5	2,5
Näkinkuja 2 As Oy	2,5	2,5
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
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 Aleksanteri As Oy	100,0	100,0
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 Hoikantie 14–22 As Oy	100,0	100,0
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 Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0
Oulun Paalikatu 23 As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 74 As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatu 78 Asunto Oy	100,0	100,0
Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Pengerkatu 27 As Oy	2,6	2,6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Pohjankartano As Oy	0,0	0,0
Pohjanpoika As Oy	8,0	8,0
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3
Raision Tasontorni As Oy	39,3	39,3
Raision Toripuisto As Oy	56,9	20,8
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Riviuhkola As Oy	4,4	4,4
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Sammon Parkki K Oy	21,2	21,2
Satakallio As Oy	0,2	0,2
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Satosyppi As Oy	12,1	12,1
Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Savilankatu 1 b As Oy	33,3	33,3
Solnantie 32 As Oy	0,9	0,9
Spargäddan Bost. Ab As Oy	1,3	1,3
Sulkapolku 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

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Tampereen Aitolahdentie 22 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Aitolahdentie 24 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Alapeusonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Atanväylä 4A As Oy	100,0	100,0
Tampereen Atanväylä 4B As Oy	100,0	100,0
Tampereen Charlotta As Oy (ASSI)	2,0	2,0
Tampereen Hannulanpolku 10 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Tampereen Härmälänrannan Aurinkokallio KOy	100,0	100,0
Tampereen Härmälänrannan Sisu As Oy	100,0	100,0
Tampereen Iidesranta 18 As Oy	100,0	100,0
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 Kokinpellonrinne 2 As Oy	86,9	86,9
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7
Tampereen Kyyhky As Oy	11,1	8,1
Tampereen Linnanherra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Puistofasaani As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	48,2	48,2
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Sammon Kalervo As Oy	100,0	100,0
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Tampereen Strada As Oy	46,6	46,6
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tuiskunkatu 7 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri As Oy (ASSI)	23,9	23,9
Tapiolan Itäkartano, Espoo As Oy	53,6	53,6

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy (ASSI)	6,8	6,8
Tarkkampujankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Tikkamatti As Oy	9,8	9,8
Tohlopinkontu Koy (Sato-As.)	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 (ASSI)	3,0	3,0
Turun Fregatinranta As Oy	4,7	4,7
Turun Förinranta II As Oy	1,0	1,0
Turun Gränsbackankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Turun Hehtokatu As Oy	39,4	19,1
Turun Ipnoksenrinne As Oy (ASSI)	6,7	6,7
Turun Joutsenpuisto 7 As Oy	100,0	100,0
Turun Kaivokatu 10 As Oy	100,0	100,0
Turun Kivimaanrivi As Oy	6,5	6,5
Turun Kiviniemenpuisto As Oy	1,1	1,1
Turun Kupittaan Peippo, As Oy	34,6	34,6
Turun Linnanhuippu As Oy	1,1	1,1
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7
Turun Linnanpuisto As Oy	8,8	8,8
Turun Marmoririnne 2 As Oy	100,0	100,0
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Turun Mietoistenkuja As Oy	9,4	9,4
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	42,3	42,3
Turun Pryssinkatu 13 As Oy	100,0	100,0
Turun Pulmussuonpuisto As Oy	7,6	7,6
Turun Puutarhakatu 50 As Oy	13,1	13,1

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Turun Ratavahdinrinne As Oy	100,0	100,0
Turun Rauhankatu 8 As Oy	100,0	100,0
Turun Sato-Koto As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	24,0	14,0
Turun Sipimetsä As Oy	8,5	8,5
Turun Sukkulakoti As Oy	100,0	100,0
Turun Tallgreninkartano As Oy	37,1	37,1
Turun Tervaporvari As Oy	100,0	100,0
Turun Uudenmaanlinna As Oy (SATOhousing)	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Turun Westparkin Tuija As Oy	100,0	100,0
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Tykkikuja 7 As Oy	100,0	100,0
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Töölön Estradi, Helsinki As Oy	63,0	63,0
Töölön Gaala As Oy	50,3	50,3
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0
Vallinkyyhky As Oy	6,0	6,0
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Aapramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Horsmakuja 4a As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kesäniitty As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vantaan Kevätpuro As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	56,2	56,2
Vantaan Kivivuorentie 8 A–B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0
Vantaan Krassipuisto As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kukinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Käräjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Vantaan Leksankuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy (ASSI)	2,5	2,5
Vantaan Lummepiha As. Oy	100,0	100,0
Vantaan Maarinrinne As Oy	12,0	12,0
Vantaan Maarukanrinne 6 As Oy	14,6	14,6
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Vantaan Minkkikuja As Oy	49,0	49,0
Vantaan Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkikuja 1a As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkikuja 1b As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Vantaan Pakkalanportti As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanrinne 3 As Oy	41,8	41,8
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanruusu As Oy	3,1	3,1
Vantaan Peltolantie 14 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Raikukuja 4B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Ravurinmäki As Oy	33,2	33,2
Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Solkikuja 2 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Solkikuja 5 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Sompakuja 2–4 As Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vantaan Talvikkitie 38 As Oy	96,1	96,1
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Vantaan Tempo Koy	100,0	100,0
Vantaan Teodora KOy	100,0	100,0
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Vantaan Tykkikuja 11 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tähkiö As Oy	33,2	33,2
Vantaan Uomarinne 5 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Vihvilätie 3 As Oy	100,0	100,0
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Viikinkisankari As Oy	31,1	31,1
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, Tampere As Oy	88,8	88,8
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	0,0	0,0
Ylöjärven Soppeenkataja As Oy	100,0	100,0
Ylöjärven Viljavainio As Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy		
Helsingin Tila As Oy (SATO-Rak.)	24,5	11,4
Helsinki, Kalasataman Huvilat As Oy	0,0	0,0
Oulun Peltopyy As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Puutorin Pysäköinti KOy	51,6	51,6
Uudenmaantulli KOy	24,3	24,3
Uusi Sarfvik Oy	60,0	41,7

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Sarfvikin Vesialue Oy	60,0	41,7
SATOkoti Oy		
Ida Aalbergintie 1 KOy	100,0	100,0
Tohlopinkontu Koy (SATOkoti)	100,0	40,0
SATOkoti 18 Oy		
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0
SATOkoti 21 Oy		
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Suomen Vuokrakodit 3 Oy		
Turun Westparkin Eeben As Oy	100,0	100,0
Vantaan Piparminttu As Oy	100,0	100,0
Vantaan Rubiinikehä 1B As Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 19 Oy		
Pellervon Pysäköinti KOy	16,0	16,0
Suomen Satokodit 21 Oy		
Espoon Kaskenkaatajantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit 22 Oy		
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Sato VK 18 Oy		
Espoon Ristiniementie 22 As Oy	8,2	5,4

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Helsingin Mustankivenraitti 5 As Oy	94,6	94,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	9,4	5,8
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	2,8	2,8
Helsingin Tulisuontie 20 As Oy	100,0	100,0
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	66,7	50,7
Sato VK 19 Oy		
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	61,6	12,1
Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	23,5
Kaarinan Kultarinta As Oy	39,8	26,5
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	44,7	41,6
Turun Merenneito As Oy	24,7	14,6
Turun Meripoika As Oy	40,8	26,0
Tuusulan Naavankierto 10 As Oy	29,2	5,3
Sato VK 20 Oy		
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	75,4	6,1
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	14,0	10,2
Oulun Laamannintie As Oy	96,4	43,5
Sato VK 21 Oy		
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	77,7	17,4
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	85,9	19,8
Kaarinan Mattelpiha As Oy	93,0	36,0
Turun Unikkoniitty As Oy	82,4	13,9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	82,5	31,2
Sato VK 22 Oy		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	80,6	9,2

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	86,3	29,6
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	96,2	61,9
Tampereen Kyläleni As Oy	96,3	70,7
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Sato-Osaomistus Oy		
Espoon Nostoväenkuja 1 As Oy (VA)	3,8	3,8
Espoon Numersinkatu 6 As Oy (OOA)	80,6	71,4
Espoon Puropuisto As Oy (VA)	58,4	2,5
Espoon Ristiniementie 22 As Oy (VA)	8,2	2,8
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy (VA)	5,8	1,6
Espoon Säterinkatu 10 As Oy (OOA)	75,4	69,3
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy (OOA)	77,7	60,3
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy (OOA)	9,4	3,6
Helsingin Taavetinaukio 4 As Oy (VA) 1	3,9	3,9
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy (OOA)	14,0	3,8
Iidesranta 42 Tampere As Oy (VA)	9,9	3,4
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy (OOA)	61,6	49,5
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy (OOA)	85,9	66,0
Kaarinan Katariinankallio As Oy (OOA)	35,8	12,3
Kaarinan Katariinanrinne As Oy (VA)	12,2	5,3
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy (OOA)	86,3	56,7
Kaarinan Kultarinta As Oy (OOA)	39,8	13,4
Kaarinan Mattelpiha As Oy (OOA)	93,0	56,9
Kaarinan Verkapatruuna As Oy (VA)	17,4	12,2
Lahden Kauppakatu 36 As Oy (VA)	7,9	4,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy (VA)	96,2	34,3
Oulun Laamannintie As Oy (OOA)	96,4	52,9
Raision Siirinsopukka As Oy (VA)	15,3	15,3
Raision Toripuisto As Oy (VA)	56,9	36,2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy (OOA)	66,7	16,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Tampereen Kyläleni As Oy (OOA)	95,3	24,6
Tampereen Kyyhky As Oy (VA)	11,1	3,0
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy (OOA)	44,7	3,0
Turun Hehtokatu As Oy (VA)	51,2	32,1
Turun Merenneito As Oy (OOA)	24,7	10,1
Turun Meripoika As Oy (OOA)	40,8	14,8
Turun Pakanpoika As Oy	50,0	50,0
Turun Seiskarinkulma As Oy (VA)	24,0	10,0
Turun Unikkoniitty As Oy (OOA)	82,4	68,5
Tuusulan Naavankierto 10 As Oy (OOA)	29,2	23,9
Vantaan Herttuantie 3 As Oy (OOA)	82,5	51,3
Vatrotalot 2 Oy		
Sato-Osaomistus Oy	100,0	100,0

Tilanne 31.12.2019	Konsernin omistusosuus %	Emoyhtiön omistusosuus %
Vatrotalot 3 Oy		
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	43,8	43,8
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	45,0	45,0
Vatrotalot 5 Oy		
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	10,6	10,6
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
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
Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	61,1	61,1

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖS, FAS

EMOYHTIÖN TULOSLASKELMA, FAS

Milj. €	liite	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liikevaihto	2	9,9	11,0
Liiketoiminnan muut tuotot	3	0,1	0,2
Materiaalit ja palvelut	4	-0,1	0,6
Henkilöstökulut	5, 6, 7	-2,3	-3,6
Poistot ja arvonalentumiset	8	-1,6	-1,3
Liiketoiminnan muut kulut	9	-14,1	-26,4
Liikevoitto/-tappio		**-8,1**	**-19,5**
Rahoitustuotot ja -kulut	10	-48,0	-41,0
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		**-56,2**	**-60,5**
Konserniavustukset	11	105,0	127,2
Tuloverot	12	-11,3	-17,0
Tilikauden voitto		**37,5**	**49,7**

EMOYHTIÖN TASE, FAS

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA			
Pysyvät vastaavat			
Aineettomat hyödykkeet	13	4,1	3,0
Aineelliset hyödykkeet	14	2,6	1,9
Osuudet saman konsernin yrityksissä	15	1 066,9	1 066,9
Osuudet osakkuusyrityksissä	16	0,0	0,0
Muut osakkeet ja osuudet	17	1,1	1,0
Yhteensä		**1 074,7**	**1 072,9**

Milj. €	liite	31.12.2019	31.12.2018
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus	18	1,4	1,4
Pitkäaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	19	793,6	599,5
Pitkäaikaiset saamiset, ulkopuoliset	19	0,2	0,3
Lyhytaikaiset saamiset, konserniyhtiöt	20	358,0	260,4
Lyhytaikaiset saamiset, ulkopuoliset	20	6,0	0,7
Rahat ja pankkisaamiset		0,6	2,0
Yhteensä		**1 159,7**	**864,3**
VASTAAVAA YHTEENSÄ		**2 234,4**	**1 937,2**
VASTATTAVAA			
Oma pääoma	21, 22		
Osakepääoma	23	4,4	4,4
Vararahasto		43,7	43,7
Muut rahastot		116,0	116,0
Edellisten tilikausien voitot		158,6	137,2
Tilikauden voitto		37,5	49,7
Yhteensä		**360,2**	**351,0**
Vieras pääoma			
Pitkäaikaiset velat, ulkopuoliset	24	1 358,3	1 195,4
Lyhytaikaiset velat, konserniyhtiöt	25	138,7	81,2
Lyhytaikaiset velat, ulkopuoliset	25	377,2	309,5
Yhteensä		**1 874,2**	**1 586,2**
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		**2 234,4**	**1 937,2**

EMOYHTIÖN RAHOITUSLASKELMA, FAS

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Tilikauden voitto	37,5	49,7
Oikaisut:		
Poistot	1,6	1,3
Rahoitustuotot (–) ja -kulut (+)	48,0	41,0
Tuloverot	11,3	17,0
Pysyvien vastaavien myyntivoitot (–) ja -tappiot (+)	-0,1	-1,8
Konserniavustukset	-105,0	-127,2
Muut oikaisut	0,0	15,7
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	**-6,6**	**-4,4**
Käyttöpääoman muutos:		
Lyhytaikaisten korottomien saamisten vähennys (+) / lisäys (–)	0,2	1,5
Vaihto-omaisuuden vähennys (+) / lisäys (–)	0,0	0,1
Lyhytaikaisten velkojen vähennys (–) / lisäys (+)	20,1	-0,5
Rahavirta ennen rahoituseriä ja veroja	**13,7**	**-3,3**
Maksetut korot	-33,6	-35,1
Saadut korot	10,9	6,5
Muut rahoituserät	-19,4	-9,5
Maksetut välittömät verot	-18,3	-18,0
Liiketoiminnan rahavirta (A)	**-46,8**	**-59,4**

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Investoinnit aineellisiin ja aineettomiin hyödykkeisiin	-3,4	-2,5
Aineellisten hyödykkeiden luovutustulot	0,2	0,1
Muut sijoitukset tytäryhtiöihin	0,0	0,0
Investoinnit muihin sijoituksiin	-0,1	0,0
Myydyt tytäryhtiöosakkeet	0,0	1,7
Luovutustulot muista sijoituksista	0,0	0,1
Myönnetyt lainat	-257,0	-204,5
Lainasaamisten takaisinmaksut	63,0	0,0
Investointien rahavirta (B)	**-197,3**	**-205,2**
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Lainojen nostot	1 443,3	272,0
Lainojen takaisinmaksut	-1 218,1	-100,0
Lyhytaikaisten konsernitilisaamisten ja -velkojen muutos	-81,4	-2,8
Konserniavustukset (maksuperusteiset)	127,2	125,6
Maksetut osingot ja muu voitonjako	-28,3	-28,3
Rahoituksen rahavirta (C)	**242,6**	**266,5**
Laskelman mukainen rahavarojen muutos	**-1,4**	**1,9**
Rahavarat tilikauden alussa	**2,0**	**0,0**
Rahavarat tilikauden lopussa	**0,6**	**2,0**

EMOYHTIÖN TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT, FAS

1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

Perustiedot
SATO Oyj:n kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00610 Helsinki.

SATO Oyj kuuluu Balder Fastighets Ab-konserniin. SATO Oyj:n suurin osakkeenomistaja on Balder Finska Otas Ab 54,6 %:n omistusosuudella. Balder Finska Otas Ab on Balder Fastighets Ab:n tytäryhtiö.

Yleiset laatimisperiaatteet
SATO Oyj:n tilinpäätös on laadittu Suomen kirjanpitolain ja -asetusten sekä osakeyhtiölain mukaisesti.

Vuokraustoimintaan ja hallintokuluveloituksiin liittyvät tuotot
Vuokraustoiminta- ja hallintokuluveloitustuotot tuloutetaan suoriteperiaatteen mukaisesti.

Pysyvien vastaavien arvostus
Aineettomat ja aineelliset hyödykkeet on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä suunnitelman mukaisilla poistoilla ja mahdollisilla arvonalennuksilla. Suunnitelman mukaiset poistot on laskettu tasapoistoina aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden taloudellisten pitoaikojen perusteella.

Poistoajat ovat:

Muut pitkävaikutteiset menot	10 vuotta
Rakennukset	67 vuotta
Rakennelmat	15 vuotta
Koneet ja kalusto	5–10 vuotta
Muut aineelliset hyödykkeet	3–6 vuotta
Väestönsuojat	40 vuotta
Autot	4 vuotta

Osuudet saman konsernin yrityksissä on merkitty taseeseen hankintamenoon vähennettynä mahdollisilla arvonalennuksilla.

Eläkemenojen jaksotus
Eläketurva on kaikilta osilta hoidettu ulkopuolisessa eläkevakuutusyhtiössä. Eläkemenot on kirjattu suoriteperusteisesti kuluksi tuloslaskelmaan.

Kehitysmenot
Kehitysmenot kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet.

Vaihto-omaisuuden arvostus
Vaihto-omaisuus on arvostettu välittömään hankintamenoon tai sitä alemman todennäköisen myyntihinnan määräisenä.

Johdannaissopimukset
Koronvaihtosopimuksilla suojaudutaan vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä. Johdannaisten korkotuotot ja -kulut jaksotetaan sopimusajalle.

Negatiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten osalta yhtiö kirjaa koko käyvän arvon velan taseen pitkä- ja lyhytaikaiseen vieraaseen pääomaan. Velasta ei kirjata laskennallista verosaamista.

Positiivisen käyvän arvon omaavien johdannaisten käypiä arvoja ei arvosteta kirjanpidossa ja positiiviset käyvät arvot esitetään ainoastaan liitetiedoissa.

Johdannaisten käyvänarvon määrittelyissä käytetyistä menetelmistä on kerrottu konsernin liitetiedossa 27.

Oikaisut edelliseltä tilikaudelta esitettäviin tietoihin
Edellisen tilikauden taseen ryhmittelyä on muutettu vastaamaan kuluneen tilikauden ryhmittelyä koskien yhtiön omistaman konsernipankkitilin esittämistä. Ryhmittelymuutoksen seurauksena vertailutaseen lyhytaikaiset saamiset saman konsernin yrityksiltä kasvoivat 78,8 miljoonalla eurolla, rahat ja pankkisaamiset 1,9 miljoonalla eurolla ja lyhytaikaiset velat saman konsernin yrityksille 80,7 miljoonalla eurolla. Vastaavat muutokset on huomioitu myös vertailukauden rahoituslaskelmassa.

TULOSLASKELMAN LIITETIEDOT

2. LIIKEVAIHTO

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Vuokratuotot ja käyttökorvaukset	2,5	2,5
Muut tuotot	0,6	2,0
Hallintokuluveloitukset	6,8	6,5
Yhteensä	**9,9**	**11,0**

3. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Liiketoiminnan muut tuotot	0,0	0,0
Välityspalkkiot myydyistä kohteista	0,0	0,1
Käyttöomaisuuden myyntivoitot	0,1	0,1
Yhteensä	**0,1**	**0,2**

4. MATERIAALIT JA PALVELUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Aineet ja tarvikkeet		
Ostot tilikauden aikana (=hankinnat)	0,0	0,0
Varastojen muutos	0,1	-0,6
Yhteensä	**0,1**	**-0,6**

5. HENKILÖSTÖKULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Palkat	1,9	3,0
Eläkekulut	0,4	0,5
Muut henkilöstösivukulut	0,0	0,1
Yhteensä	**2,3**	**3,6**

6. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Toimitusjohtajat ja hallituksen jäsenet	0,8	0,7

7. EMOYHTIÖN PALVELUKSESSA OLI TILIKAUDEN AIKANA KESKIMÄÄRIN

	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Henkilöitä	16	16

8. POISTOT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Poistot aineettomista hyödykkeistä	0,9	0,8
Poistot aineellisista hyödykkeistä	0,7	0,5
Yhteensä	**1,6**	**1,3**

9. LIIKETOIMINNAN MUUT KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Vuokrat	0,5	0,5
Kiinteistöjen hoitokulut	1,0	0,6
Muut kiinteät kulut*	11,2	11,3
Liiketoiminnan muut kulut	1,5	0,0
Fuusiotappio, SVK Yhtymä Oy	0,0	14,0
Yhteensä	**14,1**	**26,4**

* Tilintarkastuspalkkiot olivat 0,1 (0,0) miljoonaa euroa ja muut tilintarkastukseen liittyvät toimeksiannot olivat 0,1 (0,0) miljoonaa euroa vuosina 2019 ja 2018. Tilintarkastusyhteisöltä hankitut veroneuvontapalvelut olivat 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2019 ja 0,0 miljoonaa euroa vuonna 2018.

TASEEN LIITETIEDOT

10. RAHOITUSTUOTOT JA -KULUT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Korkotuotot ja muut tuotot pitkäaikaisista sijoituksista		
Saman konsernin yrityksiltä	10,9	6,5
Sijoitusomaisuuden myyntivoitot, tytäryhtiö SATO HotelliKoti Oy	0,0	1,7
Muilta	0,0	0,0
Yhteensä	**10,9**	**8,2**

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Korkokulut ja muut rahoituskulut		
Saman konsernin yrityksille	0,0	-5,6
Muille:		
Korkokulut	-32,8	-33,2
Muut rahoituskulut	-18,4	-4,3
Johdannaisten käyvän arvon muutos	-7,8	-6,0
Yhteensä	**-59,0**	**-49,2**
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	**-48,0**	**-41,0**

11. KONSERNIAVUSTUKSET

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Saadut konserniavustukset	105,0	127,2
Yhteensä	**105,0**	**127,2**

12. TULOVEROT

Milj. €	1.1.–31.12.2019	1.1.–31.12.2018
Tuloverot varsinaisesta toiminnasta	11,3	17,0
Yhteensä	**11,3**	**17,0**

13. AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

Milj. €	2019	2018
Muut pitkävaikutteiset menot		
Hankintameno 1.1.	8,3	6,6
Lisäykset	2,0	1,7
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	10,3	8,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	5,3	4,5
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	0,0
Tilikauden poistot	0,9	0,8
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	6,2	5,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	**4,1**	**3,0**
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	**4,1**	**3,0**

14. AINEELLISET HYÖDYKKEET

Milj. €	2019	2018
Maa- ja vesialueet		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	**0,0**	**0,0**
Rakennukset ja rakennelmat		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	**0,0**	**0,0**
Liittymismaksut		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	**0,0**	**0,0**

Milj. €	2019	2018
Koneet ja kalusto		
Hankintameno 1.1.	4,1	3,5
Lisäykset	1,2	0,7
Vähennykset	-0,3	-0,2
Hankintameno 31.12.	5,0	4,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	2,7	2,5
Vähennysten kertyneet poistot	-0,2	-0,1
Tilikauden poistot	0,5	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	3,1	2,7
Kirjanpitoarvo 31.12.	**1,9**	**1,3**
Muut aineelliset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	1,4	1,4
Lisäykset	0,2	0,0
Hankintameno 31.12.	1,6	1,4
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 1.1.	0,8	0,7
Tilikauden poistot	0,1	0,1
Kertyneet poistot ja arvonalennukset 31.12.	0,9	0,8
Kirjanpitoarvo 31.12.	**0,6**	**0,6**
Keskeneräiset hyödykkeet		
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Lisäykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	**0,0**	**0,0**
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**2,6**	**1,9**

15. OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ

Milj. €	2019	2018
Hankintameno 1.1.	1 066,9	1 081,2
Järjestelyt ja siirrot erien välillä	0,0	0,2
Vähennykset	0,0	-14,5
Hankintameno 31.12.	1 066,9	1 066,9
Kirjanpitoarvo 31.12.	**1 066,9**	**1 066,9**

16. OSUUDET OSAKKUUSYRITYKSISSÄ

Milj. €	2019	2018
Hankintameno 1.1.	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	**0,0**	**0,0**

17. MUUT OSAKKEET JA OSUUDET

Milj. €	2019	2018
Hankintameno 1.1.	1,1	1,0
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	0,0
Hankintameno 31.12.	1,1	1,1
Kertyneet arvonalennukset 1.1.	0,0	0,0
Kertyneet arvonalennukset 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	**1,1**	**1,0**
Sijoitukset yhteensä	**1 068,0**	**1 067,9**

18. VAIHTO-OMAISUUS

Milj. €	2019	2018
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	1,2	1,1
Muu vaihto-omaisuus	0,2	0,3
Kirjanpitoarvo 31.12.	**1,4**	**1,4**

19. PITKÄAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2019	2018
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Lainasaamiset	793,6	599,5
Yhteensä	**793,6**	**599,5**
Milj. €		
Saamiset muilta		
Lainasaamiset	0,2	0,3
Yhteensä	**0,2**	**0,3**
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	**793,8**	**599,8**

20. LYHYTAIKAISET SAAMISET

Milj. €	2019	2018
Saamiset samaan konserniin kuuluvilta yrityksiltä		
Muut saamiset	357,8	260,4
Siirtosaamiset	0,1	0,0
Yhteensä	**358,0**	**260,4**
Saamiset muilta		
Myyntisaamiset	0,2	0,5
Siirtosaamiset	5,8	0,2
Yhteensä	**6,0**	**0,7**
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	**364,0**	**261,1**
Saamiset yhteensä	**1 157,8**	**860,9**

Milj. €	2019	2018
Siirtosaamisten olennaiset erät		
Korot	0,0	0,1
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset	5,6	0,0
Muut	0,2	0,1
Yhteensä	**5,8**	**0,2**

21. OMA PÄÄOMA

Milj. €	2019	2018
Osakepääoma 1.1.	4,4	4,4
Osakepääoma 31.12.	4,4	4,4
Vararahasto 1.1.	43,7	43,7
Vararahasto 31.12.	43,7	43,7
Käyttörahasto 1.1.	1,1	1,1
Käyttörahasto 31.12.	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 1.1.	114,8	114,8
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto 31.12.	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta 1.1.	186,9	165,6
Osingonjako	-28,3	-28,3
Voitto edellisiltä tilikausilta 31.12.	158,6	137,2
Tilikauden voitto	**37,5**	**49,7**
Oma pääoma yhteensä 31.12.	**360,2**	**351,0**

22. LASKELMA VOITONJAKOKELPOISISTA VAROISTA

Milj. €	2019	2018
Käyttörahasto	1,1	1,1
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	114,8	114,8
Voitto edellisiltä tilikausilta	158,6	137,2
Tilikauden voitto	37,5	49,7
Voitonjakokelpoiset varat 31.12.	**312,1**	**302,9**

23. OSAKEPÄÄOMA JA OSAKKEET

	2019	2018
Osakkeiden lukumäärä, kpl	56 783 067	56 783 067

SATO Oyj:llä on yksi osakesarja, jonka kukin osake oikeuttaa yhteen ääneen yhtiökokouksessa. Osakkeilla ei ole nimellisarvoa. Yhtiön osakepääoma oli tilinpäätöshetkellä 4 442 192,00 euroa, joka oli täysin maksettu. Yhtiön hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

24. PITKÄAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2019	2018
Lainat rahoituslaitoksilta		
Joukkovelkakirjalainat*	549,0	648,1
Muut lainat rahoituslaitoksilta	776,7	521,7
Johdannaisvelat	32,7	25,7
Yhteensä	**1 358,3**	**1 195,4**
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä	**1 358,3**	**1 195,4**

* Lisätietoja konsernitilinpäätöksen liitteessä 26.

Herkkyysanalyysi, korkoriski	2019			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,2	-3,2	3,2	-3,2
Vaikutus yhteensä	3,2	-3,2	3,2	-3,2

	2018			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma	
Milj. €	0,1 %	-0,1 %	0,1 %	-0,1 %
Koronvaihtosopimukset	3,4	-3,4	3,4	-3,4
Vaikutus yhteensä	3,4	-3,4	3,4	-3,4

Suojauslaskentaa ei sovelleta SATO Oyj-tasolla, jolloin herkkyysanalyysin vaikutus tuloslaskelmaan ja omaan pääomaan on sama.

Velat, jotka erääntyvät myöhemmin kuin viiden vuoden kuluttua	**481,7**	**304,2**

Johdannaiset

Milj. €	2019	2018
Johdannaissopimusten nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, velat	658,4	755,4
Netto	**658,4**	**755,4**

Milj. €	2019	2018
Johdannaissopimusten käyvät arvot		
Koronvaihtosopimukset		
Positiivinen	0,0	0,0
Negatiivinen	-34,6	-26,8
Netto	**-34,6**	**-26,8**

Konserniyhtiöiden vaihtuvakorkoisten lainojen korkoriskiltä suojaudutaan rahoituspolitiikan mukaisesti johdannaissopimuksilla. Suojausaste noudattaa konsernin rahoituspolitiikkaa, jonka mukaan kiinteäkorkoisten lainojen osuus suojaustoimenpiteiden jälkeen pidetään yli 60 prosentissa koko lainasalkusta, pois lukien aravalainat. Keskikorkosidonnaisuutta pyritään pitämään 3–5 vuoden välillä.

Johdannaisveloista ei ole kirjattu laskennallista verosaamista. Kyseinen laskennallinen verosaaminen olisi ollut 6,9 miljoonaa euroa 31.12.2019 ja 5,4 miljoonaa euroa 31.12.2018.

25. LYHYTAIKAINEN VIERAS PÄÄOMA

Milj. €	2019	2018
Velat samaan konserniin kuuluville yrityksille		
Ostovelat	0,4	0,4
Muut velat	138,2	80,8
Siirtovelat 100 % omistetuille asunto-osakeyhtiöille	0,0	0,0
Yhteensä	**138,7**	**81,2**

Milj. €	2019	2018
Velat muille*		
Lainat rahoituslaitoksilta	261,5	191,3
Joukkovelkakirjalainat	100,0	100,0
Saadut ennakot	0,2	0,2
Ostovelat	1,4	0,6
Muut velat	1,7	0,9
Siirtovelat	12,4	16,6
Yhteensä	**377,2**	**309,5**
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä	**515,9**	**390,7**
Vieras pääoma yhteensä	**1 874,2**	**1 586,2**

* Lyhytaikaiset velat sisältävät johdannaisvelkoja 1,9 miljoonaa euroa (v. 2018: 1.1 miljoonaa euroa).

Lyhytaikaista rahoitusta varten SATOlla on käytössä yritystodistusohjelma 400 (400) milj. €, sitovia luottolimiittejä 400 (400) milj.€, joista oli raportointihetkellä käyttämättä 400 (400) milj.€, sekä ei-sitova luottolimiitti 5 (5) milj.€, josta raportointihetkellä oli käyttämättä 1,5 (5) milj. €.

Milj. €	2019	2018
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluineen	1,5	2,6
Korot	9,7	12,5
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat	0,0	1,4
Muut	1,3	0,2
Yhteensä	**12,4**	**16,6**

26. ANNETUT VAKUUDET, VASTUUSITOUTUMUKSET JA MUUT VASTUUT

Milj. €	2019	2018
Takaukset		
Takaukset konserniyhtiöiden velasta ja johdannaisista	134,9	169,6
Pankkitakaukset konserniyhtiöiden puolesta	12,6	6,5
Yhteensä	**147,5**	**176,1**

Milj. €	2019	2018
Muut vastuut		
Vuokrasopimukset, toimistotilat (sis. alv)		
Yhden vuoden kuluessa	1,3	1,8
Vuotta pidemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	4,4	5,3
Yli viiden vuoden kuluttua	2,8	0,0
Kunnallistekniikka- ja muut vastuut	0,5	0,3
Yhteensä	**9,0**	**7,3**

SATO Oyj on tilikausilla 2019 ja 2018 edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,4 (0,4) milj. euroa.

SATO Oyj on antanut pankkitakauslimiittiin sisältyvän yhteisötakauksen Sato-Asunnot Oy:n, SATOkoti Oy:n ja Sato-Rakennuttajat Oy:n puolesta.

SATOn rahoitussopimuksiin sisältyy kovenanttiehtoja, jotka liittyvät konsernin pääomarakenteeseen ja velanhoitokykyyn. Ehtojen mukaan SATOn vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä taseesta tulee olla vähintään 42,5 prosenttia sekä luototusasteen tulee olla alle 65 prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta alle 45 prosenttia ja korkokatekertoimen yli 1,8. Tilinpäätöshetkellä vakuussitoumuksista vapaan omaisuuden määrä oli 80,8 (74,1) prosenttia, luototusaste oli 44,4 (50,5) prosenttia, vakuudellisten velkojen osuus koko taseesta 10,2 (17,5) prosenttia ja korkokatekerroin 3,3 (4,4).

HALLITUKSEN VOITONJAKOEHDOTUS

Emoyhtiön voitonjakokelpoiset varat 31.12.2019 olivat 312 114 835,06 euroa, josta tilikauden voitto oli 37 539 322,79 euroa. Yhtiön ulkona olevien osinkoon vuodelta 2019 oikeuttavien osakkeiden määrä on 56 623 067 kappaletta.

Hallitus ehdottaa yhtiökokoukselle, että osinkona jaetaan 0,50 (osinko 0,50 vuonna 2018) euroa osakkeelta, yhteensä 28 311 533,50 euroa, ja että voittovaroihin siirretään 9 227 789,29 euroa.

Yhtiön taloudellisessa asemassa ei tilikauden päättymisen jälkeen ole tapahtunut olennaisia muutoksia.

TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN ALLEKIRJOITUKSET

Helsingissä, 26. päivänä helmikuuta 2020

Erik Selin

Jukka Hienonen

Marcus Hansson

Esa Lager

Tarja Pääkkönen

Timo Stenius

Hans Spikker

Sharam Rahi
Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä
Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä, 26. päivänä helmikuuta 2020

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme, KHT

TILINTARKASTUSKERTOMUS

SATO Oyj:n yhtiökokoukselle

TILINPÄÄTÖKSEN TILINTARKASTUS

Lausunto

Olemme tilintarkastaneet SATO Oyj:n (y-tunnus 0201470-5) tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2019. Tilinpäätös sisältää konsernin taseen, tuloslaskelman, laajan tuloslaskelman, laskelman oman pääoman muutoksista, rahavirtalaskelman ja liitetiedot, mukaan lukien yhteenveto merkittävimmistä tilinpäätöksen laatimisperiaatteista, sekä emoyhtiön taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Lausuntonamme esitämme, että

- konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin taloudellisesta asemasta sekä sen toiminnan tuloksesta ja rahavirroista EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti
- tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan emoyhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.

Lausuntomme on ristiriidaton tarkastusvaliokunnalle annetun lisäraportin kanssa.

Lausunnon perustelut

Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvän tilintarkastustavan mukaisia velvollisuuksiamme kuvataan tarkemmin kohdassa Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa.

Olemme riippumattomia emoyhtiöstä ja konserniyrityksistä niiden Suomessa noudatettavien eettisten vaatimusten mukaisesti, jotka koskevat suorittamaamme tilintarkastusta ja olemme täyttäneet muut näiden vaatimusten mukaiset eettiset velvollisuutemme.

Emoyhtiölle ja konserniyrityksille suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut ovat parhaan tietomme ja käsityksemme mukaan olleet Suomessa noudatettavien, näitä palveluja koskevien säännösten mukaisia, emmekä ole suorittaneet EU-asetuksen 537/2014 5. artiklan 1 -kohdassa tarkoitettuja kielletyjä palveluja. Suorittamamme muut kuin tilintarkastuspalvelut on esitetty konsernitilinpäätöksen liitetiedossa 7.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat

Tilintarkastuksen kannalta keskeiset seikat ovat seikkoja, jotka ammatillisen harkintamme mukaan ovat olleet merkittävimpiä tarkastuksen kohteena olevan tilikauden tilintarkastuksessa. Nämä seikat on otettu huomioon tilinpäätökseen kokonaisuutena kohdistuneessa tilintarkastuksessamme sekä laatiessamme siitä annettavaa lausuntoa, emmekä anna näistä seikoista erillistä lausuntoa.

Olemme ottaneet tilintarkastuksessamme huomioon riskin siitä, että johto sivuuttaa kontrolleja. Tähän on sisältynyt arviointi siitä, onko viitteitä sellaisesta johdon tarkoitushakuisesta suhtautumisesta, josta aiheutuu väärinkäytöksestä johtuvan olennaisen virheellisyyden riski.

Sijoituskiinteistöjen arvostaminen

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso liitetieto 13 konsernitilinpäätöksessä.

Konsernitilinpäätökseen 31.12.2019 kirjattu sijoituskiinteistöjen arvo on 4 657,9 miljoonaa euroa.

Sijoituskiinteistöt ovat IAS 40 -standardin mukaisia kiinteistöjä, jotka arvostetaan IFRS 13 -standardin tarkoittamaan käypään arvoon.

Kiinteistöjen markkinahinnat eivät ole tarkasteltavissa noteeratuilla markkinoilla, joten sijoituskiinteistöjen käyvän arvon määrittäminen edellyttää johdon tekemää harkintaa ja olettamia. Konserni käytti 31.12.2018 päättyneellä ja sitä aiemmilla tilikausilla sijoituskiinteistöjensä käyvän arvon määrityksessä ensisijaisesti kauppa-arvomenetelmää sellaisissa Suomessa sijaitsevissa kohteissa, jotka ovat vapaasti myytävissä. Tilinpäätöksessä 31.12.2019 konserni siirtyi käyttämään näiden kohteiden käyvän arvon määrityksessä tuottoarvomenetelmää. Arvostusmenetelmän muutoksen vaikutus tulosvaikutteiseen käyvän arvon muutokseen oli noin 430 miljoonaa euroa.

Tämä seikka on EU-asetuksen 537/2014 10. artiklan 2c -kohdassa tarkoitettu merkittävä olennaisen virheellisyyden riski.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Olemme arvioineet ja haastaneet käypien arvojen määrittämiseen sovellettuja periaatteita ja menetelmiä. Olemme suorittaneet muun muassa seuraavia tarkastustoimenpiteitä:

- arvonmääritysmenetelmien asianmukaisuuden ja johdon käyttämien oletusten kohtuullisuuden arviointi
- yhtiön käyttämän arvostusmallin matemaattisen oikeellisuuden testaaminen
- sijoituskiinteistöjen arvostuksen vertaaminen alueittain ulkopuolisiin markkinainformaatio-lähteisiin
- arvonmäärityksen laskentaparametrien asianmukaisuuden arviointi
- johdon käyttämän ulkopuolisen arvioitsijan kompetenssin ja objektiivisuuden varmistaminen
- keskeisten kontrollien toiminnallisen tehokkuuden testaaminen.

Olemme arvioineet esittämistavan asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä.

Johdannaisinstrumenttien käyvän arvon määrittäminen ja suojauslaskennan soveltaminen

Tilintarkastuksen kannalta keskeinen seikka

Katso konsernitilinpäätöksen liitetieto 27 ja emoyhtiön tilinpäätöksen liitetieto 24.

31.12.2019 taseeseen kirjatut johdannaisvelat ovat konsernitilinpäätöksessä 48,6 miljoonaa euroa ja emoyhtiön tilinpäätöksessä 34,6 miljoonaa euroa.

Johdannaisten käyvän arvon määrittämisessä ja suojauslaskennan soveltamisessa käytetään arvioita, jotka sisältävät johdon tekemiä olettamia.

Miten seikka on huomioitu tilintarkastuksessa

Tilintarkastustoimenpiteisiimme on sisältynyt johdon valvontaympäristön sekä prosessien arviointia liittyen suojauslaskentadokumentaatioon, tehokkuustestaukseen ja käypien arvojen määrittämiseen.

Lisäksi olemme arvioineet käytäntöjä ja oletuksia, joita johto on käyttänyt käypiä arvoja määrittäessään.

- Olemme arvioineet käytettyjen arvostusmallien ja kirjauskäytäntöjen asianmukaisuutta suhteessa IFRS 9 ja IFRS 13 -standardien vaatimuksiin konsernitilinpäätöksen osalta ja kirjanpitolain vaatimuksiin emoyhtiön tilinpäätöksen osalta.
- Olemme verranneet johdon käyvän arvon määrittämisen yhteydessä käyttämiä oletuksia ulkopuoliseen markkinainformaatioon.
- Olemme suorittaneet tarkastustoimenpiteitä avointen johdannaissopimusten olemassaoloon ja täydellisyyteen pyytämällä vahvistuksia vastapuolilta.
- Olemme arvioineet suojauslaskennan soveltamisen asianmukaisuutta konsernitilinpäätöksessä suhteessa IFRS 9 -standardin vaatimuksiin.

Olemme arvioineet johdannaisten esittämistavan asianmukaisuutta ja niistä annettuja liitetietoja konsernitilinpäätöksessä ja emoyhtiön tilinpäätöksessä.

Tilinpäätöstä koskevat hallituksen ja toimitusjohtajan velvollisuudet

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen laatimisesta siten, että konsernitilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan EU:ssa käyttöön hyväksyttyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien (IFRS) mukaisesti ja siten, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat myös sellaisesta sisäisestä valvonnasta, jonka ne katsovat tarpeelliseksi voidakseen laatia tilinpäätöksen, jossa ei ole väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä.

Hallitus ja toimitusjohtaja ovat tilinpäätöstä laatiessaan velvollisia arvioimaan emoyhtiön ja konsernin kykyä jatkaa toimintaansa ja soveltuvissa tapauksissa esittämään seikat, jotka liittyvät toiminnan jatkuvuuteen ja siihen, että tilinpäätös on laadittu toiminnan jatkuvuuteen perustuen. Tilinpäätös laaditaan toiminnan jatkuvuuteen perustuen, paitsi jos emoyhtiö tai konserni aiotaan purkaa tai toiminta lakkauttaa tai ei ole muuta realistista vaihtoehtoa kuin tehdä niin.

Tilintarkastajan velvollisuudet tilinpäätöksen tilintarkastuksessa

Tavoitteenamme on hankkia kohtuullinen varmuus siitä, onko tilinpäätöksessä kokonaisuutena väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvaa olennaista virheellisyyttä, sekä antaa tilintarkastuskertomus, joka sisältää lausuntomme. Kohtuullinen varmuus on korkea varmuustaso, mutta se ei ole tae siitä, että olennainen virheellisyys aina havaitaan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti suoritettavassa tilintarkastuksessa. Virheellisyyksiä voi aiheutua väärinkäytöksestä tai virheestä, ja niiden katsotaan olevan olennaisia, jos niiden yksin tai yhdessä voitaisiin kohtuudella odottaa vaikuttavan taloudellisiin päätöksiin, joita käyttäjät tekevät tilinpäätöksen perusteella.

Hyvän tilintarkastustavan mukaiseen tilintarkastukseen kuuluu, että käytämme ammatillista harkintaa ja säilytämme ammatillisen skeptisyyden koko tilintarkastuksen ajan. Lisäksi:

- Tunnistamme ja arvioimme väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvat tilinpäätöksen olennaisen virheellisyyden riskit, suunnittelemme ja suoritamme näihin riskeihin vastaavia tilintarkastustoimenpiteitä ja hankimme lausuntomme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä. Riski siitä, että väärinkäytöksestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, on suurempi kuin riski siitä, että virheestä johtuva olennainen virheellisyys jää havaitsematta, sillä väärinkäytökseen voi liittyä yhteistoimintaa, väärentämistä, tietojen tahallista esittämättä jättämistä tai virheellisten tietojen esittämistä taikka sisäisen valvonnan sivuuttamista.
- Muodostamme käsityksen tilintarkastuksen kannalta relevantista sisäisestä valvonnasta pystyäksemme suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta emme siinä tarkoituksessa, että pystyisimme antamaan lausunnon emoyhtiön tai konsernin sisäisen valvonnan tehokkuudesta.
- Arvioimme sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuutta sekä johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden ja niistä esitettävien tietojen kohtuullisuutta.

- Teemme johtopäätöksen siitä, onko hallituksen ja toimitusjohtajan ollut asianmukaista laatia tilinpäätös perustuen oletukseen toiminnan jatkuvuudesta, ja teemme hankkimamme tilintarkastusevidenssin perusteella johtopäätöksen siitä, esiintyykö sellaista tapahtumiin tai olosuhteisiin liittyvää olennaista epävarmuutta, joka voi antaa merkittävää aihetta epäillä emoyhtiön tai konsernin kykyä jatkaa toimintaansa. Jos johtopäätöksemme on, että olennaista epävarmuutta esiintyy, meidän täytyy kiinnittää tilintarkastuskertomuksessamme lukijan huomiota epävarmuutta koskeviin tilinpäätöksessä esitettäviin tietoihin tai, jos epävarmuutta koskevat tiedot eivät ole riittäviä, mukauttaa lausuntomme. Johtopäätöksemme perustuvat tilintarkastuskertomuksen antamispäivään mennessä hankittuun tilintarkastusevidenssiin. Vastaiset tapahtumat tai olosuhteet voivat kuitenkin johtaa siihen, ettei emoyhtiö tai konserni pysty jatkamaan toimintaansa.
- Arvioimme tilinpäätöksen, kaikki tilinpäätöksessä esitettävät tiedot mukaan lukien, yleistä esittämistapaa, rakennetta ja sisältöä ja sitä, kuvastaako tilinpäätös sen perustana olevia liiketoimia ja tapahtumia siten, että se antaa oikean ja riittävän kuvan.
- Hankimme tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä konserniin kuuluvia yhteisöjä tai liiketoimintoja koskevasta taloudellisesta informaatiosta pystyäksemme antamaan lausunnon konsernitilinpäätöksestä. Vastaamme konsernin tilintarkastuksen ohjauksesta, valvonnasta ja suorittamisesta. Vastaamme tilintarkastuslausunnosta yksin.

Kommunikoimme hallintoelinten kanssa muun muassa tilintarkastuksen suunnitellusta laajuudesta ja ajoituksesta sekä merkittävistä tilintarkastushavainnoista, mukaan lukien mahdolliset sisäisen valvonnan merkittävät puutteellisuudet, jotka tunnistamme tilintarkastuksen aikana.

Lisäksi annamme hallintoelimille vahvistuksen siitä, että olemme noudattaneet riippumattomuutta koskevia relevantteja eettisiä vaatimuksia, ja kommunikoimme niiden kanssa kaikista suhteista ja muista seikoista, joiden voi kohtuudella ajatella vaikuttavan riippumattomuuteemme, ja soveltuvissa tapauksissa niihin liittyvistä varotoimista.

Päätämme, mitkä hallintoelinten kanssa kommunikoiduista seikoista olivat merkittävimpiä tarkasteltavana olevan tilikauden tilintarkastuksessa ja näin ollen ovat tilintarkastuksen kannalta keskeisiä. Kuvaamme kyseiset seikat tilintarkastuskertomuksessa, paitsi jos säädös tai määräys estää kyseisen seikan julkistamisen tai kun äärimmäisen harvinaisissa tapauksissa toteamme, ettei kyseisestä seikasta viestitä tilintarkastuskertomuksessa, koska siitä aiheutuvien epäedullisten vaikutusten voitaisiin kohtuudella odottaa olevan suuremmat kuin tällaisesta viestinnästä koituva yleinen etu.

MUUT RAPORTOINTIVELVOITTEET

Tilintarkastustoimeksiantoa koskevat tiedot

Olemme toimineet yhtiökokouksen valitsemana tilintarkastajana 23.3.2018 alkaen yhtäjaksoisesti kaksi vuotta.

Muu informaatio

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat muusta informaatiosta. Muu informaatio käsittää toimintakertomuksen ja vuosikertomukseen sisältyvän informaation, mutta se ei sisällä tilinpäätöstä eikä sitä koskevaa tilintarkastuskertomustamme. Olemme saaneet toimintakertomuksen käyttöömme ennen tämän tilintarkastuskertomuksen antamispäivää, ja odotamme saavamme vuosikertomuksen käyttöömme kyseisen päivän jälkeen.

Tilinpäätöstä koskeva lausuntomme ei kata muuta informaatiota.

Velvollisuutenamme on lukea edellä yksilöity muu informaatio tilinpäätöksen tilintarkastuksen yhteydessä ja tätä tehdessämme arvioida, onko muu informaatio olennaisesti ristiriidassa tilinpäätöksen tai tilintarkastusta suorittaessa hankkimamme tietämyksen kanssa tai vaikuttaako se muutoin olevan olennaisesti virheellistä. Toimintakertomuksen osalta velvollisuutenamme on lisäksi arvioida, onko toimintakertomus laadittu sen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Lausuntonamme esitämme, että toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja että toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Jos teemme ennen tilintarkastuskertomuksen antamispäivää käyttöömme saamaamme muuhun informaatioon kohdistamamme työn perusteella johtopäätöksen, että kyseisessä muussa informaatiossa on olennainen virheellisyys, meidän on raportoitava tästä seikasta. Meillä ei ole tämän asian suhteen raportoitavaa.

Helsingissä 26. helmikuuta 2020

Deloitte Oy
Tilintarkastusyhteisö

Eero Lumme
KHT

VIISIVUOTISKATSAUS

Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut	2019	2018*	2017*	2016‹*	2015‹*
Liikevaihto, milj. €	295,6	290,4	280,1	262,7	249,4
Nettovuokratuotto, milj. €	207,1	198,5	188,4	167,1	151,8
Liikevoitto, milj €	725,6	273,3	230,1	267,2	196,5
Nettorahoituskulut, milj €	-55,1	-42,5	-45,8	-47,8	-37,0
Tulos ennen veroja, milj. €	670,5	230,8	184,4	219,4	159,4
Taseen loppusumma, milj €	4 718,2	3 922,4	3 693,1	3 562,2	2 979,6
Oma pääoma, milj. €	2 055,8	1 554,5	1 397,6	1 252,6	993,2
Korollinen vieras pääoma, milj. €	2 098,4	1 982,2	1 931,7	1 943,0	1 676,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	18,9 %	7,9 %	7,1 %	9,1 %	7,6 %
Oman pääoman tuotto, %	29,6 %	12,4 %	11,0 %	15,6 %	13,5 %
Omavaraisuusaste, %	43,6 %	39,6 %	37,8 %	35,2 %	33,3 %
Henkilöstö keskimäärin**	223	215	206	170	172
Henkilöstö kauden lopussa	229	218	212	175	170
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos/osake, €	9,45	3,26	2,55	3,22	2,49
Oma pääoma/osake, €***	36,31	27,46	24,68	22,12	19,53
Osakkeita, milj., kpl****	56,6	56,6	56,6	56,6	50,8
Operatiiviset tunnusluvut ja nettovarallisuus					
Operatiivinen tulos, milj. €	91,4	98,7	82,8	69,5	64,5
Operatiivinen tulos/osake, €	1,61	1,74	1,46	1,28	1,27
Nettovarallisuus, milj. €	2 477,7	1 855,7	1 678,7	1 517,5	1 227,8
Nettovarallisuus/osake, €	43,76	32,77	29,65	26,80	24,15
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	91,2	97,9	92,4	86,2	78,1
Operatiivinen kassavirta (CEPS)/osake, €	1,61	1,73	1,63	1,59	1,54

‹ IFRS 9 *Rahoitusinstrumentit* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu tunnusluvuissa vuodesta 2017 alkaen. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.
* IFRS 16 *Vuokrasopimukset* -standardin käyttöönoton vaikutus on huomioitu vuoden 2019 tunnusluvuissa. Tätä aiempien vuosien tunnuslukuja ei ole oikaistu.
** Sisältää kesätyöntekijät.
*** Oma pääoma ilman määräysvallattomien osuutta.
**** Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta.

TUNNUSLUKUJEN KAAVAT

Nettovuokratuotto, €

Vuokratuotot
– Ylläpito- ja korjauskulut
– Tontinvuokrat

Sijoitetun pääoman tuotto, %

$$= \frac{\text{(Voitto tai tappio ennen veroja + korko- ja muut rahoituskulut)}}{\text{Taseen loppusumma (keskimäärin tilikauden aikana) – korottomat velat (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$$

Oman pääoman tuotto, %

$$= \frac{\text{(Voitto tai tappio verojen jälkeen)}}{\text{Oma pääoma (keskimäärin tilikauden aikana)}} \times 100$$

Omavaraisuusaste, %

$$= \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma}} \times 100$$

Tulos/osake, €

$$= \frac{\text{Emoyhtiön omistajille kuuluva tilikauden voitto}}{\text{Osakkeiden osakeantioikaistu lukumäärä (keskimäärin tilikauden aikana)}}$$

Oma pääoma/osake, €

$$= \frac{\text{Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma}}{\text{Osakkeiden laimentamaton lukumäärä tilinpäätöspäivänä}}$$

Operatiivinen tulos

Tilikauden tulos IFRS
–/+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos
– Sijoitusasuntojen luovutusvoitot
+ Sijoitusasuntojen luovutustappiot
–/+ Uudisasuntomyynnin myyntikate huomioiden myynnin ja markkinoinnin kulut
–/+ Tonttirealisointien myyntikate
–/+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos
–/+ Edellisten erien laskennalliset verot
– Määräysvallattomien osuus

Nettovarallisuus

Emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva oma pääoma
–/+ Johdannaisinstrumenttien käypä arvo (netto), ilman veroja
–/+ Laskennalliset verosaamiset ja velat (netto)

Operatiivinen kassavirta (CE)

Liikevoitto
+/– Voitto / tappio käypään arvoon arvostamisesta
+ Poistot
+/– Varausten muutokset
+/– Etuuspohjaiset eläkekulut
– Kassavirtavaikutteiset rahoitustuotot ja -kulut
– Kassavirtavaikutteiset verot
+/– Muut erät

TIETOJA OSAKKEENOMISTAJILLE

SATO OYJ:N VARSINAINEN YHTIÖKOKOUS

SATO Oyj:n osakkeenomistajat kutsutaan varsinaiseen yhtiökokoukseen, joka pidetään keskiviikkona 1.4.2020 klo 13.00 SATOtalon auditoriossa, Panuntie 4, 00610 Helsinki. Kokoukseen ilmoittautuneiden vastaanottaminen ja äänestyslippujen jakaminen aloitetaan klo 12.30.

Yhtiökokouksessa käsitellään yhtiöjärjestyksen 5 §:n mukaiset asiat.

YHTIÖKOKOUSASIAKIRJAT

Kokouskutsu asialistan mukaisine päätösehdotuksineen on saatavilla SATO Oyj:n internet-sivuilla www.sato.fi 27.2.2020 alkaen. SATO Oyj:n tilinpäätös, toimintakertomus ja tilintarkastuskertomus ovat saatavilla internet-sivuilla www.sato.fi viimeistään 5.3.2020. Päätösehdotukset ja muut edellä mainitut asiakirjat ovat myös saatavilla yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksen pöytäkirja on nähtävillä edellä mainituilla internet-sivuilla viimeistään 15.4.2020.

OHJEITA KOKOUKSEEN OSALLISTUJILLE

Osallistumisoikeus ja ilmoittautuminen

Oikeus osallistua yhtiökokoukseen on osakkeenomistajalla, joka 20.3.2020 on rekisteröity Euroclear Finland Oy:n pitämään yhtiön osakasluetteloon. Osakkeenomistaja, jonka osakkeet on merkitty hänen henkilökohtaiselle suomalaiselle arvo-osuustililleen, on rekisteröity yhtiön osakasluetteloon.

Yhtiön osakasluetteloon merkityn osakkeenomistajan, joka haluaa osallistua yhtiökokoukseen, tulee ilmoittautua viimeistään perjantaina 27.3.2020 klo 16.00, johon mennessä ilmoittautumisen on oltava perillä. Yhtiökokoukseen voi ilmoittautua:

- kirjeitse osoitteella SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki,
- puhelimitse numeroon 0201 34 4002
- Kati Laakso, ma–pe klo 8.00–16.00 tai
- sähköpostin kautta osoitteeseen yhtiokokous@sato.fi

Osakkeenomistajien SATO Oyj:lle luovuttamia henkilötietoja käytetään vain yhtiökokouksen ja siihen liittyvien tarpeellisten rekisteröintien käsittelyn yhteydessä.

Osakkeenomistajan, hänen edustajansa tai asiamiehensä tulee kokouspaikalla tarvittaessa pystyä osoittamaan henkilöllisyytensä ja/tai edustamisoikeutensa.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja

Hallintarekisteröityjen osakkeiden omistajalla on oikeus osallistua yhtiökokoukseen niiden osakkeiden nojalla, joiden perusteella hänellä olisi oikeus olla merkittynä Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon 20.3.2020. Osallistuminen edellyttää lisäksi, että osakkeenomistaja on näiden osakkeiden nojalla tilapäisesti merkitty Euroclear Finland Oy:n pitämään osakasluetteloon viimeistään perjantaina 27.3.2020 klo 10 mennessä. Hallintarekisteriin merkittyjen osakkeiden osalta tämä katsotaan ilmoittautumiseksi yhtiökokoukseen.

Hallintarekisteröidyn osakkeen omistajaa kehotetaan pyytämään hyvissä ajoin omaisuudenhoitajaltaan tarvittavat ohjeet koskien rekisteröitymistä tilapäiseen osakasluetteloon, valtakirjojen antamista ja ilmoittautumista yhtiökokoukseen. Omaisuudenhoitajan tilinhoitajayhteisön tulee ilmoittaa hallintarekisteröidyn osakkeen omistaja, joka haluaa osallistua varsinaiseen yhtiökokoukseen, merkittäväksi tilapäisesti yhtiön osakasluetteloon viimeistään edellä mainittuun ajankohtaan mennessä.

Asiamiehen käyttäminen ja valtakirjat

Osakkeenomistaja saa osallistua yhtiökokoukseen ja käyttää siellä oikeuksiaan asiamiehen välityksellä. Osakkeenomistajan asiamiehen on esitettävä päivätty valtakirja, tai hänen on muuten luotettavalla tavalla osoitettava olevansa oikeutettu edustamaan osakkeenomistajaa. Mikäli osakkeenomistaja osallistuu yhtiökokoukseen usean asiamiehen välityksellä, jotka edustavat osakkeenomistajaa eri arvopaperitileillä olevilla osakkeilla, on ilmoittautumisen yhteydessä ilmoitettava osakkeet, joiden perusteella kukin asiamies edustaa osakkeenomistajaa.

Mahdolliset valtakirjat pyydetään toimittamaan alkuperäisinä osoitteeseen SATO Oyj, Kati Laakso, PL 401, 00601 Helsinki ennen ilmoittautumisajan päättymistä.

Muut ohjeet ja tiedot

Yhtiökokouksessa läsnä olevalla osakkeenomistajalla on yhtiökokouksessa osakeyhtiölain 5 luvun 25 §:n mukainen kyselyoikeus kokouksessa käsiteltävistä asioista.

TALOUDELLISET JULKAISUT

Osavuosikatsausten ja puolivuosikatsauksen julkistus:

- tammi–maaliskuulta 8.5.2020
- tammi–kesäkuulta 16.7.2020
- tammi–syyskuulta 5.11.2020

Tilikauden vuosikertomus, osavuosikatsaukset ja puolivuosikatsaus julkaistaan suomeksi ja englanniksi. Ne ovat saatavilla yhtiön internet-sivuilla osoitteessa www.sato.fi. Lisätietoja saa osoitteesta viestinta@sato.fi.

YHTIÖJÄRJESTYS JA OSAKKEET

SATO Oyj:n voimassa oleva yhtiöjärjestys on rekisteröity 19.4.2018. Yhtiöjärjestykseen ei sisälly osakkeiden lunastusta koskevia määräyksiä.

Yhtiön osakepääoma 31.12.2019 oli 4 442 192,00 euroa. Yhtiöllä oli 56 783 067 osaketta. Osakkeella ei ole nimellisarvoa.

Yhtiöllä on yksi osakesarja. Osakkeet ovat arvo-osuusjärjestelmässä, jota ylläpitää Euroclear Finland Oy.

OSAKKEIDEN JAKAUMA 31.12.2019

Omistaja	Osakkeet, kpl	Omistusosuus, %
Balder Finska Otas AB (Fastighets AB Balder, 100 %)	30 992 806	54,6
Stichting Depositary APG Strategic Real Estate Pool	12 811 647	22,6
Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo	7 233 081	12,7
Valtion Eläkerahasto	2 796 200	4,9
Rakennusliitto ry	619 300	1,19
Erkka Valkila	390 000	0,7
Hengityssairauksien tutkimussäätiö	227 000	0,4
Tuula Entelä	179 000	0,3
SATO Oyj	160 000	0,3
Erkki Heinonen	156 684	0,3
Muut osakkeenomistajat (109 kpl)	1 211 349	2,1

31.12.2019 SATO Oyj:llä oli 119 arvo-osuusrekisteriin merkittyä osakkeenomistajaa.
SATO Oyj:n osakkeiden vaihtuvuus on ollut kertomusvuoden aikana 0,23 %.

sato

asiakaspalvelu@sato.fi
p. 020 334 443
sato.fi
kotona.fi