

Tilinpäätös 2014

Sisällysluettelo

Konsernin tuloslaskelma, IFRS	1
Konsernin laaja tuloslaskelma, IFRS	1
Konsernitase, IFRS	2
Konsernin rahavirtalaskelma, IFRS	3
Laskelma konsernin oman pääoman muutoksista, IFRS	4
Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS	
1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	5
2. Segmentti-informaatio	10
3. Liikevaihdon jakautuminen	11
4. Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot sekä liiketoiminnan muut tuotot ja kulut	11
5. Henkilöstökulut	11
6. Poistot ja arvonalentumiset	12
7. Tutkimus- ja kehittämismenot	12
8. Rahoitustuotot ja -kulut	12
9. Tuloverot	12
10. Osakekohtainen tulos	12
11. Sijoitusasunnot	13
12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	14
13. Aineettomat hyödykkeet	15
14. Osuudet muissa yhteisöissä	15
15. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain	16
16. Myytävissä olevat rahoitusvarat	16
17. Pitkäaikaiset saamiset	16
18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat	17
19. Vaihto-omaisuus	17
20. Myyntisaamiset ja muut saamiset	17
21. Rahavarat	17
22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot	18
23. Eläkevelvoitteet	19
24. Korolliset velat	19
25. Johdannaiset	20
26. Varaukset	20
27. Ostovelat ja muut velat	20
28. Rahoitusriskien hallinta	21
29. Muut vuokrasopimukset	23
30. Rahavirtalaskelman liitetiedot	23
31. Vakuudet, vastuusitoumukset ja ehdolliset velat	23
32. Lähipiiritapahtumat	23
33. Vieraan pääoman menot	24
34. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat	24
35. Vapaaehtoisen laatimisperiaatteen muutos	24
36. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset	25
Tunnusluvut	34

KONSERNIN TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Liikevaihto	2, 3	312,3	311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	4	2,0	1,8
Sijoitusasuntojen käyvän arvon muutokset	11	63,8	59,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyritysten tuloksista	14	0,4	0,0
Liiketoiminnan muut tuotot	4	1,0	0,2
Aineiden ja palveluiden käyttö		-63,4	-73,7
Henkilöstökulut	5	-12,6	-12,1
Poistot ja arvonalentumiset	2, 6	-1,1	-0,9
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	4	-2,9	-0,1
Liiketoiminnan muut kulut	4	-108,2	-107,9
Liikevoitto		191,3	178,3
Rahoitustuotot	2, 8	0,9	0,9
Rahoituskulut	2, 8	-40,0	-38,5
		-39,1	-37,6
Voitto ennen veroja		152,2	140,8
Tuloverot	9	-31,8	-21,8
Tilikauden voitto		120,5	118,9
Tilikauden voiton jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		120,3	118,9
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		120,5	118,9
Emoyhtiön omistajille kuuluvasta voitosta laskettu osakekohtainen tulos			
Laimentamaton (euroa)		2,37	2,34
Laimennettu (euroa)		2,37	2,34
Osakkeita keskimäärin, milj. kpl		50,8	50,8

KONSERNIN LAAJA TULOSLASKELMA, IFRS

Milj. €		1.1.-31.12.2014	1.1.-31.12.2013
Muut laajan tuloksen erät			
Erät joita ei siirretä tulosvaikutteisiksi			
Etuuspohjaisen nettovelan uudelleen määrittämisestä johtuvat erät	23	-0,2	0,0
Verot eristä, joita ei myöhemmin siirretä tulosvaikutteisiksi		0,0	0,0
		-0,2	0,0
Erät, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi			
Rahavirran suojaus		-22,8	12,7
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,7	0,2
Muuntoerot		-0,2	0,0
Verot eristä, jotka saatetaan siirtää myöhemmin tulosvaikutteisiksi		4,7	-2,6
		-18,9	10,3
Tilikauden muut laajan tuloksen erät verojen jälkeen		-19,1	10,3
Tilikauden laaja tulos yhteensä		101,4	129,2
Tilikauden laajan tuloksen jakautuminen			
Emoyhtiön omistajille		101,2	129,1
Määräysvallattomille omistajille		0,1	0,1
		101,4	129,2

KONSERNITASE, IFRS

Milj. €	liite	31.12.2014	31.12.2013	1.1.2013
VARAT				
Pitkäaikaiset varat				
Sijoitusasunnot	11	2 528,0	2 316,0	2 088,0
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	12	2,4	2,4	2,1
Aineettomat hyödykkeet	13	1,3	1,3	1,0
Osuudet yhteis- ja osakkuusyrityksissä	14	0,1	0,2	0,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat	16	1,7	2,6	2,6
Saamiset	15, 17	10,8	9,1	9,5
Laskennalliset verosaamiset	18	17,2	12,6	18,2
Yhteensä		2 561,5	2 344,1	2 121,5
Lyhytaikaiset varat				
Vaihto-omaisuus	19	188,1	190,1	167,7
Myyntisaamiset ja muut saamiset	20	13,1	12,0	49,6
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verosaamiset		7,1	3,2	1,9
Rahavarat	21	31,8	46,4	33,7
Yhteensä		240,1	251,7	252,9
VARAT YHTEENSÄ		2 801,6	2 595,8	2 374,4
OMA PÄÄOMA JA VELAT				
Emoyhtiön omistajille kuuluva oma pääoma				
	22			
Osakepääoma		4,4	4,4	4,4
Arvonmuutos ja muut rahastot		-40,6	-21,9	-32,2
Vararahasto		43,7	43,7	43,7
Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto		23,3	44,5	44,5
Kertyneet voittovarot		861,4	750,9	637,1
Yhteensä		892,2	821,7	697,6
Määräysvallattomien omistajien osuus		0,1	1,0	1,0
OMA PÄÄOMA YHTEENSÄ		892,3	822,8	698,6
VELAT				
Pitkäaikaiset velat				
Laskennalliset verovelat	18	187,9	173,9	191,3
Varaukset	26	2,9	3,1	3,4
Johdannaisvelat	15, 25	53,5	29,1	45,2
Eläkevelvoitteet	23	0,5	0,4	0,7
Korolliset velat	15, 24	1 373,7	1 339,0	1 249,0
Yhteensä		1 618,5	1 545,5	1 489,7
Lyhytaikaiset velat				
Ostovelat ja muut velat	27	70,9	61,5	56,4
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuvat verovelat		8,8	3,8	3,4
Korolliset velat	15, 24	211,1	162,3	126,3
Yhteensä		290,8	227,5	186,2
VELAT YHTEENSÄ		1 909,3	1 773,0	1 675,8
OMA PÄÄOMA JA VELAT YHTEENSÄ		2 801,6	2 595,8	2 374,4

KONSERNIN RAHAVIRTALASKELMA, IFRS

Milj. €	liite	1.1. - 31.12.2014	1.1. - 31.12.2013
Liiketoiminnan rahavirrat			
Tilikauden voitto		120,5	118,9
Oikaisut:			
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa	30	-63,4	-59,4
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot ja -tappiot		0,4	-1,7
Korkokulut ja muut rahoituskulut		40,6	39,3
Korkotuotot		-0,7	-0,8
Osinkotuotot		-0,1	-0,1
Verot		31,8	21,8
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta		129,0	118,0
Käyttöpääoman muutos:			
Myyntisaamisten ja muiden saamisten muutos		-1,9	8,4
Vaihto-omaisuuden muutos		2,2	-21,6
Ostovelkojen ja muiden velkojen muutos		7,9	3,1
Varausten muutos		-0,2	-0,4
Maksetut korot		-41,1	-39,1
Saadut korot		1,2	0,8
Maksetut verot		-15,7	-15,5
Liiketoiminnan nettorahavirta		81,3	53,7
Investointien rahavirrat			
Tytäryritysten myynti vähennettynä myyntihetken rahavaroilla		-0,1	0,4
Investoinnit sijoitusomaisuuteen		-175,1	-191,9
Lainasaamisten takaisinmaksut		0,4	0,3
Myönnettyt lainat		-2,1	0,0
Lyhytaikaisten sijoitusten lisäys(-)/vähennys(+)		0,0	25,0
Sijoitusomaisuuden realisointi		24,6	22,2
Investointien nettorahavirta		-152,4	-144,0
Rahoituksen rahavirrat			
Lyhytaikaisten lainojen takaisinmaksut (-) / nostot (+)		28,2	3,1
Pitkäaikaisten lainojen nostot		254,2	305,0
Pitkäaikaisten lainojen takaisinmaksut		-194,5	-177,2
Maksetut osingot ja pääomanpalautukset		-30,5	-28,0
Rahoituksen nettorahavirta		57,5	103,0
Rahavarojen muutos		-13,7	12,7
Rahavarat kauden alussa	21	46,4	33,7
Kurssierot		-1,0	0,0
Rahavarat kauden lopussa		31,8	46,4

LASKELMA KONSERNIN OMAN PÄÄOMAN MUUTOKSISTA, IFRS

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2013	4,4	-32,2	43,7	44,5	233,7	294,2	1,0	295,2
IAS 40 käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus					403,4	403,4		403,4
Oikaistu oma pääoma 1.1.2013	4,4	-32,2	43,7	44,5	637,1	697,6	1,0	698,6
Laaja tulos								
Työsuhde-etuuksien uudelleenarvostus								
Rahavirran suojaus		10,2				10,2		10,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		0,1				0,1		0,1
Muuntoerot					0,1	0,1		0,1
Tilikauden tulos					118,7	118,7	0,1	118,7
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	10,3	0,0	0,0	118,7	129,0	0,1	129,1
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-28,0	-28,0		-28,0
Pääoman palautus								
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	0,0	-28,0	-28,0	0,0	-28,0
Verokannan muutoksen vaikutus IAS 40 oikaisuun					24,0	24,0		24,0
Muut oikaisut	0,0	0,1	0,0		-1,0	-0,9		-0,9
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	10,4	0,0	0,0	113,8	124,1	0,1	124,2
Oma pääoma 31.12.2013	4,4	-21,9	43,7	44,5	750,9	821,7	1,0	822,8

Milj. €	Emoyhtiön omistajien osuus					Yhteensä	Määräys- vallattomien omistajien osuus	Oma pääoma yhteensä
	Osake- pääoma	Arvon- muutos ja muut rahastot	Vara- rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	Kertyneet voittovarot			
Oma pääoma 1.1.2014	4,4	-21,9	43,7	44,5	750,9	821,7	1,0	822,8
Laaja tulos								
Työsuhde-etuuksien uudelleenarvostus					-0,2	-0,2		-0,2
Rahavirran suojaus		-18,2				-18,2		-18,2
Myytavissä olevat rahoitusvarat		-0,6				-0,6		-0,6
Muuntoerot	0,0				-0,2	-0,2		-0,2
Muut muutokset					-0,2	-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden tulos					120,3	120,3	0,1	120,5
Tilikauden laaja tulos yhteensä	0,0	-18,8	0,0	0,0	119,8	101,0	0,1	101,2
Liiketoimet omistajien kanssa								
Osingonjako					-9,2	-9,2	0,0	-9,2
Pääoman palautus							0,0	-21,2
Liiketoimet omistajien kanssa yhteensä	0,0	0,0	0,0	-21,2	-9,2	-30,5	0,0	-30,5
Muut oikaisut		0,0			0,0	-0,1	-1,1	-1,2
Oman pääoman muutokset yhteensä	0,0	-18,8	0,0	-21,2	110,5	70,5	-1,0	69,5
Oma pääoma 31.12.2014	4,4	-40,6	43,7	23,3	861,4	892,2	0,1	892,3

SATO OYJ

Konsernitilinpäätöksen liitetiedot, IFRS

1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

Yrityksen perustiedot

Konsernin emoyhtiö on suomalainen, Suomen lakien mukaan perustettu julkinen osakeyhtiö, jonka kotipaikka on Helsinki ja rekisteröity osoite Panuntie 4, 00600 Helsinki. Hallitus on hyväksynyt vuoden 2014 konsernitilinpäätöksen 28.1.2015. Jäljennös yhtiön konsernitilinpäätöksestä on saatavilla edellä mainitusta osoitteesta.

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

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

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

Yleiset laatimisperiaatteet

SATO Oyj:n konsernitilinpäätös on laadittu Euroopan unionissa käyttöön hyväksytyjen kansainvälisten tilinpäätösstandardien mukaisesti (International Financial Reporting Standards, IFRS) noudattaen 31. joulukuuta 2014 voimassaolevia standardeja ja tulkintoja. Konsernitilinpäätöksen liitetiedot ovat myös suomalaisen kirjanpito- ja yhteisöolainsäädännön mukaiset.

Konsernitilinpäätös on laadittu hankintamenoihin perustuen lukuun ottamatta sijoitusasuntoja, myytävissä olevia sijoituksia, johdannaisia ja käypään arvoon tulosvaikuttavasti kirjattavia rahoitusvaroja ja -velkoja.

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

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

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

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

Yhdistelyperiaatteet

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty emoyhtiön ja tytäryritysten tilinpäätökset. Tytäryritykset ovat 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 sijoituskohtetta 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 rakennuksien käypiin arvoihin. Kiinteistöjen hankinnat käsitellään omaisuuserien hankintoina.

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

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt käsitellään konsernissa yhteisinä toimintoina, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin edellyttämällä suhteellisella yhdistämistavalla. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistussuudesta.

Suomen Asumisoikeus Oy on yhteisyritys, jossa SATOlla on ollut 50 %:n osuus tilikauden aikana. Yhteisyritys, jossa osapuolet harjoittavat yhteisessä määräysvallassa olevaa toimintaa, yhdistellään SATOn konsernitilinpäätökseen IFRS 11 Yhteisjärjestelyt -standardin mukaisesti eli pääomaosuusmenetelmällä.

SATOssa asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osuomistusasuntoja, käsitellään strukturoituna yhteisinä. Niitä ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen siltä osin, kun yhtiöiden katsotaan olevan SATOn toiminnan ulkopuolisia järjestelyitä, joiden tarkoituksena on toimia osuomistusasuntoihin sijoittaneiden lukuun. Omistusjärjestelyissä mukana olevilla on oikeus lunastaa asunto itselleen sovitun periodin jälkeen ja saada näin hyödykseen asunnon mahdollinen arvonnousu. SATO hoitaa osuomistuskohteiden hallinnointia ja isännöintiä.

Ulkomaanrahan määräiset tapahtumat

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

Ulkomaanrahan määräiset liiketapahtumat kirjataan toimintavälivaluutan määräisenä siten, että erä muutetaan käyttäen tapahtumapäivän valuuttakurssia. Tilikauden päättyessä ulkomaanrahan määräiset avoimena olevat varat ja velat muunnetaan euroiksi käyttäen tilinpäätöspäivän kurssia. Varsinaiseen liiketoimintaan liittyvät kurssivoitot ja -tappiot käsitellään myynnin tai ostojen oikaisuina. Investointeihin liittyvien maksujen kurssivoitot ja -tappiot käsitellään investointien oikaisuina. Rahoituksen kurssivoitot ja -tappiot kirjataan rahoitustuottoihin ja -kuluihin. Tase-erien muuntamisesta syntyneet kurssivoitot ja -tappiot kirjataan tuloslaskelmaan. Rahavirran suojauksiin liittyvät kurssivoitot ja -tappiot kirjataan laajaan tuloslaskelmaan.

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

Tytäryhtiöihin tehtyjen sijoitusten muuntoerot sekä tilikauden tuloksen ja laajan tuloksen muuntamisesta tilikauden keskikurssisiin ja taseen muuntamisesta tilinpäätöspäivän valuuttakurssisiin johtuvat kurssierot kirjataan oman pääoman "Muuntoero" riville ja muutos laajan tuloksen muuntoeroihin. Ulkomaanrahan määräisiin tytäryhtiöihin liittyvät kumulatiiviset muuntoerot kirjataan muun laajan tuloksen eristä tuloslaskelmaan ulkomaanrahamääräisistä tytäryhtiöistä luovuttaessa.

Sijoitusasunnot

Sijoitusasunnot ovat IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisia kiinteistöjä, joita konserni pitää hallussaan hankkiakseen vuokratuottoa tai omaisuuden arvonnousua ja jotka eivät ole konsernin omassa käytössä. Sijoitusasuntona ei arvosteta osuomistusasuntoja, jotka käsitellään konsernissa strukturoituna yhteisinä konsernin yhdistelyperiaatteiden mukaisesti.

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuserän myynnistä tai maksettaisiin velan siirtämisestä markkinaosapuolten välillä arvostuspäivänä toteutuvassa tavanmukaisessa liiketoiminnassa.

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.

Rakenteilla olevat kohteet, aravakohteet ja lyhyen korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen transaktiomenot sisältävään hankintamenuon kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettyinä.

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

Sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat:

- kauppaa-arvoon kohteissa, joiden asunnot ovat vapaasti myytävissä,
- tuottoarvoon kohteissa, jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle, ja
- kirjanpidossa jäljellä olevaan hankintamenuon arava-, lyhyen korkotuen ja rakenteilla olevien kohteissa.

Kauppaa-arvomenetelmässä kauppahintojen vertailutiedot ovat arviointiajankohtaa edeltävältä 24 kuukaudelta.

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet arvostetaan kertyneillä poistoilla ja arvonalentumisilla vähennettyyn alkuperäiseen hankintamenuon. 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. Aineellisen käyttöomaisuushyödykkeiden myynneistä ja luovutuksista syntyvät voitot ja tappiot kirjataan tuloslaskelmaan ja esitetään liiketoiminnan muina tuottoina ja kuluina.

Aineettomat hyödykkeet

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

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

Arvonalentuminen

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

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

Vaihto-omaisuus

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

Vaihto-omaisuus sisältää seuraavat erät:

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

Rahoitusinstrumentit

SATOn rahoitusvarat ja rahoitusvelat on luokiteltu IAS 39 -standardin mukaisesti seuraaviin ryhmiin: käypään arvoon tulosvaikutteisesti kirjattavat rahoitusvarat ja -velat, myytävissä olevat rahoitusvarat, laina- ja muut saamiset, jaksotettuun hankintamenuon arvostetut rahoitusvelat sekä suojauslaskennan alaiset johdannaiset. Luokittelu tapahtuu alkuperäisen hankinnan yhteydessä ja hankinnan tarkoituksen 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 IAS 39:ssä määriteltyjä suojauslaskennan ehtoja ja jotka siten luokitellaan kaupankäyntitarkoituksessa pidettävien instrumenttien ryhmään. Ryhmän rahoitusvarat ja -velat on arvostettu käypään arvoon ja käyvän arvon muutoksista johtuvat voitot ja tappiot, sekä realisoitumattomat että realisoituneet, kirjataan tuloslaskelmaan sillä kaudella, jonka aikana ne syntyvät.

Laina- ja muut saamiset

Lainat ja muut saamiset ovat johdannaisvaroihin kuulumattomia varoja, joihin liittyvät maksut ovat kiinteät tai määritettävissä. Ne sisältyvät taseeseen myyntisaamisista arvonalentumistappion, kun tilinpäätöshetkellä on olemassa perusteltua näyttöä siitä, että saamista ei saada perityksi täysimääräisesti.

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

Myytävissä olevat rahoitusvarat

Myytävissä olevat rahoitusvarat ovat pääasiassa osakkeita ja osuuksia. Noteerattuihin arvopapereihin tehdyt sijoitukset arvostetaan tilinpäätöksessä toimivilla markkinoilla julkaistujen hintanoteerausten perusteella tilinpäätöspäivän ostokurssiin. Sellaiset noteeraamattomat osakkeet, joiden käypää arvoa ei voida luotettavasti määrittää, arvostetaan alkuperäiseen hankintamenuon tai sitä alempaan todennäköiseen arvoon. Myytävissä olevien rahoitusvarojen realisoitumattomat arvomuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvomuutosrahastossa verovaikutuksella huomioituna. Kertyneet käyvän arvon muutokset kirjataan arvomuutosrahastosta tulosvaikutteisesti vasta, kun

sijoitus myydään tai kun sen arvo on alentunut siten, että sijoituksesta tulee kirjata arvonalentumistappio.

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

Rahavarat

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

Jaksotettuun hankintamenoön arvostetut rahoitusvelat

Rahoitusvelat kirjataan velan nostohetkellä käypään arvoon saadun vastikkeen määräisenä vähennettynä transaktiokustannuksilla. Myöhemmin korolliset velat esitetään arvostettuna jaksotettuun hankintamenoön 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 avionsa siitä, ovatko suojauksessa käytetyt johdannaiset erittäin tehokkaita kumoamaan suojattavien kohteiden rahavirtojen muutokset. Tehokkuutta tarkastellaan sekä suojausta aloitettaessa että jälkikäteen. Koronvaihtosopimusten käypä arvo lasketaan diskontaamalla niihin liittyvät tulevat rahavirrat. Korko-optioiden käypä arvo lasketaan käyttämällä tilinpäätöshetken markkinahintoja ja option arvostusmalleja. Konserni käsittelee johdannaissopimukset joko vaihtuvakorkoisten lainojen rahavirran suojausena tai johdannaissopimuksina, jotka eivät täytä IAS 39:n mukaisia suojauslaskennan kriteerejä. Suojauslaskennan piirissä olevien johdannaissopimusten käyvän arvon muutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja esitetään arvonmuutosrahastossa. Omaan pääomaan merkityt voitot ja tappiot siirretään tuloslaskelmaan korkokuluihin suojattavien lainojen korkokuluja vastaavasti, samanaikaisesti suojatun erän kanssa. Suojaussuhteen mahdollinen tehoton osuus kirjataan välittömästi rahoituskuluihin. Arvonmuutokset johdannaisista, jotka eivät ole suojauslaskennan piirissä, kirjataan tulosvaikutteisesti rahoituseriin.

Varaukset

Varaus kirjataan, kun konsernilla on laillinen tai tosiasiallinen velvoite aikaisempien tapahtumien perusteella, ja maksuveloitteen toteutuminen on todennäköistä ja veloitteen määrä voidaan arvioida luotettavasti. Rakennusalan 10-vuotisvastuuvarauksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon näiden vastuiden toteutumisesta. Lisäksi kirjataan takuuvараusta, kun projektia tuloutetaan tuloslaskelmaan. Takuuvараuksen suuruus perustuu kokemusperäiseen tietoon takuumenojen toteutumisesta. Muita varauksia voivat olla uudelleenjärjestelyvaraukset tai tappiolliset sopimukset. Tappiollisista sopimuksista kirjataan varaus, kun veloitteiden täyttämiseksi vaadittavat välttämättömät menot ylittävät sopimuksesta saatavat hyödyt.

Tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynnin tuloutusperiaatteet

Uudisasuntojen myynti tuloutetaan IAS 18 Tuotot -standardin ja siihen liittyvän IFRIC 15 - Kiinteistöjen rakentamissopimukset - tulkinnan mukaisesti silloin, kun kohteeseen liittyvät riskit ja hyödyt ovat siirtyneet ostajalle. Rakentamisen aikana myytyjen asuntojen

osalta riskien ja hyötyjen katsotaan siirtyvän kohteen valmistumishetkellä ja valmiiden asuntojen osalta myyntihetkellä.

Tuotot palveluista

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle antajana)

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

Vuokrasopimukset (SATO vuokralle ottajana)

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

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

Vieraan pääoman menot

Vieraan pääoman menot aktivoidaan osaksi hyödykkeen hankintamenoa silloin, kun ne välittömästi johtuvat ehdot täyttävän omaisuuserän hankkimisesta, rakentamisesta tai valmistamisesta. Ehdot täyttävä omaisuuserä on sellainen omaisuuserä, jonka saattaminen valmiiksi sille aiottua käyttötarkoitusta tai myyntiä varten vaatii välttämättä huomattavan pitkän ajan. Muut vieraan pääoman menot kirjataan kuluksi sillä tilikaudella, jonka aikana ne ovat syntyneet. Lainojen hankinnasta välittömästi johtuvat transaktiomenot, jotka voidaan kohdistaa tiettyyn lainaan, sisällytetään lainan alkuperäiseen jaksotettuun hankintamenoön ja jaksotetaan korkokuluksi efektiivisen koron menetelmää käyttäen.

Julkiset avustukset

Julkiset avustukset, esimerkiksi hissiavustukset, kirjataan aineellisten hyödykkeiden kirjanpitoarvojen vähennyksiksi. Saadut avustukset ovat siten pienentämässä hyödykkeestä niiden taloudellisena vaikutusajana tehtäviä poistoja. SATOssa keskeisin julkisen tuen muoto on valtion tukemat korkotuki- ja aravalainat, jossa valtion tukemisiin kohteisiin liittyen saadaan matalakorkoista valtion tukemaa lainaa. Näiden lainojen todelliset korot ovat alhaisempia kuin markkinaehtoisten lainojen osalta korkokulut olisivat. Julkisen tuen kautta saatu korkohyöty on siten IAS 20:n mukaisesti netotettu korkokuluihin, eikä sitä esitetä erillisenä eränä korkotuotoissa.

Eläkejärjestelyt

SATOn eläkejärjestelyt on luokiteltu sekä maksupohjaisiksi että joidenkin henkilöstöryhmien osalta etuuspohjaisiksi eläkejärjestelyiksi. Maksupohjaisiin eläkejärjestelyihin suoritettavat maksut kirjataan kuluksi tuloslaskelmaan sillä kaudella, johon maksusuoritus liittyy.

Konsernilla ei ole oikeudellista eikä tosiasiallista veloitetta lisämaksujen suorittamiseen, mikäli maksujen saajataho ei pysty suoriutumaan kyseisten eläke-etuuksien maksamisesta.

Muut kuin maksupohjaiset järjestelyt käsitellään etuuspohjaisina eläkejärjestelyinä. SATOssa tällaisia ovat johdon lisäeläkejärjestelyt. Etuuspohjaisista eläkejärjestelyistä aiheutuvat veloitteet lasketaan ennakoituun etuoikeusyksikköön perustuvaan menetelmää käyttäen.

Taseeseen kirjataan vakuutusmatemaattisten laskelmien perusteella eläkeveloitteiden nykyarvo, josta on vähennetty eläkejärjestelyyn kuuluvat käypään arvoon arvostetut varat. Eläkemenot kirjataan tuloslaskelmaan kuluksi henkilöiden

palvelusajalle. Uudelleenmäärittämisestä aiheutuvat erät kirjataan muun laajan tuloksen eriin sinä kautena jona ne syntyvät.

Tuloverot

Tuloverot sisältävät tilikauden veronalaiseen voittoon perustuvat verot, edellisten kausien verojen oikaisut sekä laskennallisten verojen muutokset. Laskennalliset verosaamiset ja -velat lasketaan varojen ja velkojen verotuksellisten arvojen ja niiden IFRS:n mukaisten kirjanpitoarvojen välisistä eroista. Laskennallisten verojen määrittämisessä käytetään tilinpäätöspäivään mennessä säädettyä verokantaa. Suurimmat väliaikaiset erot syntyvät käypään arvoon tuloslaskelman kautta arvostetuista sijoitusasunnoista ja käypään arvoon arvonnmuutosrahaston kautta arvostetuista rahoitusinstrumenteista. Laskennallinen verosaaminen on kirjattu siihen määrään asti, kun on todennäköistä, että tulevaisuudessa syntyy verotettavaa tuloa, jota vastaan väliaikainen ero voidaan hyödyntää.

Liikevoitto

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

Johdon harkintaa edellyttävät laatimisperiaatteet ja arvioihin liittyvät keskeiset epävarmuustekijät

Tilinpäätöstä laadittaessa edellytetään tietyiltä osin arvioiden tekemistä. SATOssa keskeiset arvot liittyvät seuraaviin osaluokkiin: Hankkeista kirjattavien varusten määrä edellyttää arvioita hankkeista aiheutuvista velvoitteista. Sijoitusasuntojen ja aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden osalta tulee vuosittain arvioida, esiintyykö viitteitä siitä, että näiden hyödykkeiden arvo saattaisi olla alentunut. Jos viitteitä esiintyy, kyseisistä omaisuuseristä kerrytettävissä oleva rahamäärä tulee arvioida.

Päätyneellä tilikaudella sovelletut uudet ja muutetut standardit

Konserni otti käyttöön sijoitusasuntojen arvostamisessa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisen käyvän arvon mallin 1.1.2014 alkaen. IAS 8 -standardin mukaan laatimisperiaatteen vapaaehtoinen muuttaminen on mahdollista vain kun muutoksen ansiosta tilinpäätös antaa luotettavaa ja merkityksellisempää informaatiota liiketoimien, muiden tapahtumien tai olosuhteiden vaikutuksista yhteisön taloudelliseen asemaan, taloudelliseen tulokseen ja rahavirtoihin. Laatimisperiaatteen muutos tehtiin takautuvasti, eli vertailuvuoden (2013) tiedot ja vertailuvuoden avaava tase (1.1.2013) oikaistiin uuden laatimisperiaatteen mukaiseksi.

Uuden laatimisperiaatteen mukaan sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuon, johon on sisällytetty transaktiomenot. Myöhemmin ne arvostetaan käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosvaikutteisesti kaudelle, jona ne syntyvät.

Tulevien tilikausien muutokset raportoinnissa

SATO muuttaa tilikaudelta 2015 lähtien tuloslaskelman esittämistapaa kululajikohtaisesta toimintokohtaiseen raportointiin. Muutoksella on tarkoitus antaa sijoittajille merkityksellisempää ja tarkempaa tietoa kulujen muodostumisesta ja tarkoituksesta liiketoiminnassa. Tämän lisäksi SATO alkaa raportoida osavuositarkastusten yhteydessä kumulatiivisten lukujen lisäksi kvartaalimuutoslukuja, millä pyritään informatiivisempään raportointiin kunkin kvartaalin kohdistuvista muutoksista.

Konsernin vuokra-asunnot on tilikaudella ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. VATRO-liiketoimintaan kuuluvien asuntojen osuuden supistuessa koko asunto-omaisuuden arvosta, SATOn hallitus päätti luopua nykyisestä segmenttijaosta vuoden 2015 raportoinnissa. SATOn liiketoimintaa raportoidaan yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen.

SATO on noudattanut vuoden 2014 alusta voimaan tulleita uusia ja muutettuja standardeja:

- IFRS 10 Konsernitilinpäätös ja siihen tehdyt muutokset: Olemassa olevien periaatteiden mukaisesti IFRS 10 määrittää määräysvallan keskeiseksi tekijäksi, kun ratkaistaan, tuleeko yhteisö yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Lisäksi standardissa annetaan lisäohjeistusta määräysvallan määrittelystä silloin, kun sitä on vaikea arvioida. Uudella standardilla ei ole ollut olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 11 Yhteisjärjestelyt ja siihen tehdyt muutokset: IFRS 11 painottaa yhteisjärjestelyjen kirjanpitokäsittelyssä niistä seuraavia oikeuksia ja velvoitteita enemmän kuin niiden oikeudellista muotoa. Yhteisjärjestelyjä on kahden tyyppisiä: yhteiset toiminnot ja yhteisytykset. Yhteisytysten raportoinnissa on käytettävä jatkossa yhtä menetelmää, pääomaosuusmenetelmää, eikä aiempi suhteellisen yhdistelyn vaihtoehto ole enää sallittu. Uudella standardilla ei ole ollut olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IFRS 12 Tilinpäätöksessä esitettävät tiedot osuuksista muissa yhteisöissä ja siihen tehdyt muutokset: IFRS 12 kokoaan yhteen tilinpäätöksessä esitettäviä tietoja koskevat vaatimukset, jotka liittyvät erilaisiin osuuksiin muissa yhteisöissä, ml. osakkuusyhtiöt, yhteisjärjestelyt, strukturoidut yhteisöt ja muut, taseen ulkopuolelle jäävät yhteisöt. Uusi standardi laajentaa liitetietoja, joita konserni esittää omistuksistaan muissa yhteisöissä. Uusi standardi on vaikuttanut konsernitilinpäätöksen liitetietoihin.
- IAS 27 Erillistilinpäätös (uudistettu 2011) ja siihen tehdyt muutokset: Uudistettu standardi sisältää IFRS-erillistilinpäätöstä koskevat vaatimukset, jotka jäivät jäljelle, kun määräysvaltaa koskevat kohdat siirrettiin uuteen IFRS 10:een. Uudistetulla standardilla ei ollut vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- IAS 28 Osuudet osakkuus- ja yhteisytyksissä (uudistettu 2011): IFRS 11:n julkaisemisen seurauksena uudistettu standardi sisältää vaatimukset sekä osakkuus että yhteisytysten kirjanpitokäsittelystä pääomaosuusmenetelmällä. Uudistetulla standardilla ei ollut olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 32:een Rahoitusinstrumentit: esittämistapa: Muutokset selventävät taseen rahoitusvarojen ja -velkojen nettomääräistä esittämistä koskevan sääntelyn vaatimuksia ja antavat lisää aihetta koskevaa soveltamisohjeistusta. Muutoksilla ei ollut merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 36:een Rahoituserien arvon alentuminen: Muutosten tarkoituksena on selkeyttää, että tilinpäätöksessä omaisuuserien kerrytettävissä olevasta rahamäärästä esitettävien tietojen soveltamisala rajoittuu arvoltaan alentuneisiin omaisuuseriin, mikäli kyseinen summa perustuu käypään arvoon vähennettynä luovutuksesta johtuvilla menoilla. Muutetulla standardilla ei ollut merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Muutokset IAS 39:ään Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen: IAS 39:ään on lisätty poikkeussäännös, jonka perusteella suojaussuhteen ei katsota päättyvän tietyissä olosuhteissa, kun suojausinstrumentiksi määritetty johdannaisinstrumentti uudistetaan yhdeltä vastapuolelta keskusvastapuolelle säädösten tai määräysten seurauksena. Näillä muutoksilla ei ollut olennaista vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.

Tulevilla tilikausilla sovellettaviksi tulevat uudet ja muutetut standardit sekä tulkinnat

Konserni 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 (mikäli alla ei muuta mainita), tai mikäli voimaantulopäivä on muu kuin tilikauden ensimmäinen päivä, voimaantulopäivä seuraavan tilikauden alusta lukien. Muilla julkaistuilla uusilla tai muutetuilla standardeilla tai tulkintoilla ei ole vaikutusta konsernin tilinpäätökseen.

- IFRIC 21 Julkiset maksut (sovelletaan 1.1.2015 alkaen EU-hyväksynnän mukaisesti): Tulkinta tarkentaa julkisten maksujen kirjanpitokäsittelyä. Julkisesta maksusta johtuva velka on kirjattava silloin, kun lainsäädännössä määritellyt maksuvelvollisuuden aikaansaava tapahtuma tapahtuu. IFRIC 21:n soveltamisalan ulkopuolelle jäävät tuloverot, sakot tai muut rangaistusmaksut sekä sellaiset maksut, jotka kuuluvat muiden IFRS-standardien soveltamisalaan. Tulkinnalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta SATOn konsernitilinpäätökseen.
- Uusi IFRS 15 Myyntituotot asiakassopimuksista* (sovellettava 1.1.2017 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): IFRS 15 luo kattavan viitekehyksen sen määrittämiseksi, voidaananko myyntituottoja tulouttaa, kuinka paljon ja milloin. IFRS 15 korvaa voimassaolevan tuloutusta koskevan ohjeistuksen, mm. IAS 18:n Tuotot, IAS 11:n Pitkäaikaishankkeet sekä IFRIC 13:n Kanta-asiakasohjelmat. IFRS 15:n mukaan yhteisön on kirjattava myyntituotot sellaisena rahamääränä, joka kuvastaa vastiketta, johon yhteisö odottaa olevansa oikeutettu kyseisiä tavaroita tai palveluja vastaan. Konserni arvioi IFRS 15:n vaikutuksia.
- Uusi IFRS 9 Rahoitusinstrumentit* (sovellettava 1.1.2018 tai sen jälkeen alkavilla tilikausilla): Standardi korvaa nykyisen IAS 39 Rahoitusinstrumentit: kirjaaminen ja arvostaminen -standardin. IFRS 9:ään sisältyy uudistettu ohjeistus rahoitusinstrumenttien kirjaamisesta ja arvostamisesta. Tämä kattaa myös uuden, odotettuja luottotappioita koskevan kirjanpitokäsittelyn mallin, jota sovelletaan rahoitusvaroista kirjattavien arvonalentumisten määrittämiseen. Standardin yleistä suojauslaskentaa koskevat säännökset on myös uudistettu. IAS 39:n säännökset rahoitusinstrumenttien taseeseen kirjaamisesta ja taseesta pois kirjaamisesta on säilytetty. Konserni selvittää vielä standardin vaikutuksia.

2. Segmentti-informaatio

Taloudellisessa raportoinnissa konsernin vuokra-asunnot on ryhmitelty kahteen segmenttiin, SATO-liiketoimintaan ja VATRO-liiketoimintaan. Toimintasegmenttejä ei ole yhdistelty raportoitaviksi segmenteiksi. SATO-liiketoimintaan kuuluvat vapaarahoitteiset sijoitusasunnot sekä ne arava ja korkotukilainoitettut asunnot, joihin kohdistuvat arava- ja korkotukilainsäädäntöön liittyvät kohdekohtaiset rajoitukset päättyvät pääosin vuoteen 2016 mennessä joidenkin kohteiden rajoitusten jatkuessa vuoteen 2025. Myös omistusasuntotuotanto ja asuntosijoitustoiminta Pietarissa kuuluvat SATO-liiketoimintaan. VATROliiketoimintaan kuuluvat asunnot, joihin kohdistuu pitempiaikaisia aravalainsäädäntöön liittyviä kohdekohtaisia rajoituksia. Nämä rajoitukset päättyvät vuoteen 2047 mennessä.

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

Segmentin varat ja velat ovat sellaisia liiketoiminnan eriä, joita segmentti käyttää liiketoiminnassaan tai jotka ovat järkevällä perusteella kohdistettavissa segmenteille. Kohdistamattomat varat sisältävät laskennallisia verosaamisia sekä konsernin yhteisiä eriä. Kohdistamattomat velat muodostuvat pääasiassa laskennallisista verovelosta. Investoinnit koostuvat sijoitusasuntojen, aineellisten käyttöomaisuushyödykkeiden ja aineettomien hyödykkeiden lisäyksistä, joita käytetään useammalla kuin yhdellä tilikaudella. Segmenttien välinen hinnoittelu tapahtuu käypään markkinahintaan.

Konsernin strategian mukaisesti uudet investoinnit on kohdistettu 2000-luvulla SATO-liiketoimintaan. Koska VATRO-liiketoiminnan merkitys on huomattavasti pienentynyt, SATOn hallitus päätti luopua nykyisestä segmenttijaosta vuoden 2015 raportoinnissa. SATOn liiketoimintaa raportoidaan yhtenä kokonaisuutena 1.1.2015 alkaen.

Nettovuokratuoton laskenta

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

Segmentti-informaatio 1.1. - 31.12.2014

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Liikevaihto	271,8	40,5		312,3
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	-1,0	0,2		-0,9
Poistot ja arvonalentumiset	-1,0	-0,1		-1,1
Liikevoitto	179,4	11,9		191,3
Korkotuotot	0,9	0,0		0,9
Korkokulut	-34,9	-5,1		-40,0
Voitto ennen veroja	145,4	6,8		152,2
Asuntokannan nettovuokratuotot	126,1	22,7		148,8
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% käyvälle arvolle	5,9	11,7		6,1
Investoinnit	174,1			174,1
Tonttihankinnat vaihto-omaisuuteen	5,3			5,3
Poistot ja arvonalentumiset	-1,0	-0,1		-1,1
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2 529,8	213,4	-17,0	2 726,2
Sijoitusasunnot	2 336,2	191,8		2 528,0
Rahavarat	-26,3	7,0		-19,3
Segmentin muut varat	219,9	14,6	-17,0	217,5
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	0,0	0,0		0,0
Kohdistamattomat varat				75,4
Varat yhteensä				2 801,6
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 553,8	175,8	-17,0	1 712,6
Korolliset velat	1 417,6	167,2		1 584,8
Segmentin muut velat	136,2	8,6	-17,0	127,8
Kohdistamattomat velat				196,7
Velat yhteensä				1 909,3

Segmentti-informaatio 1.1. - 31.12.2013

Milj. €	SATO- liiketoiminta	VATRO- liiketoiminta	Eliminoinnit	Yhteensä SATO- konserni
Liikevaihto	272,4	39,1		311,5
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot/-tappiot	1,6	0,2		1,8
Poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,2		-0,9
Liikevoitto	166,9	11,4		178,3
Korkotuotot	0,9	0,0		0,9
Korkokulut	-32,7	-5,8		-38,5
Voitto ennen veroja	135,2	5,6		140,8
Asuntokannan nettovuokratuotot	115,2	22,1		137,3
Vuokra-asuntojen nettovuokratuotto-% käyväälle arvolle	6,0	11,1		6,5
Investoinnit	190,6	0,0		190,6
Tonttihakinnat vaihto-omaisuuteen	7,5			7,5
Poistot ja arvonalentumiset	-0,7	-0,2		-0,9
Segmenteille kohdistetut varat ja eliminoinnit yhteensä	2 384,6	215,2	-15,3	2 584,5
Sijoitusasunnot	2 120,2	195,8		2 316,0
Rahavarat	42,4	5,3		47,7
Segmentin muut varat	222,1	13,8	-15,3	220,6
Osuus yhteis- ja osakkuusyrityksistä	-0,1	0,3		0,2
Kohdistamattomat varat				11,3
Varat yhteensä				2 595,8
Segmenteille kohdistetut velat ja eliminoinnit yhteensä	1 429,4	185,0	-15,3	1 599,1
Korolliset velat	1 324,2	178,1		1 502,3
Segmentin muut velat	105,2	6,9	-15,3	96,8
Kohdistamattomat velat				173,9
Velat yhteensä				1 773,0

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

3. Liikevaihdon jakautuminen

Milj. €	2014	2013
Liikevaihto		
Omistusasuntomyynnin tuotot	60,6	67,9
Vuokratuotot	243,2	229,5
Muut tuotot	8,5	14,2
Yhteensä	312,3	311,5

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

Milj. €	2014	2013
Luovutusvoitot ja -tappiot		
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	2,0	1,8
Sijoitusasuntojen luovutustappiot	-2,9	-0,1
Yhteensä	-0,9	1,6
Liiketoiminnan muut tuotot		
Myyntivoitot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,8	0,0
Muut tuotot	0,2	0,2
Yhteensä	1,0	0,2
Liiketoiminnan muut kulut		
Vuokratuottoa kerryttäneiden sijoitusasuntojen välittömät hoitokulut	58,4	61,8
Vuokratulot	38,7	35,8
Muut hallinnolliset kulut	10,0	9,5
Muut kuluerät	1,1	0,8
Yhteensä	108,2	107,9
Tilintarkastajan palkkiot		
Tilintarkastus	0,1	0,1
Veroneuvonta	0,1	0,0
Muut palvelut	0,1	0,1
Yhteensä	0,3	0,2

5. Henkilöstökulut

Milj. €	2014	2013
Henkilöstökulut		
Palkat	10,3	9,5
Eläkekulut - maksupohjaiset järjestelyt	1,8	1,7
Eläkekulut - etuuspohjaiset järjestelyt	0,1	0,5
Muut henkilösivukulut	0,4	0,4
Yhteensä	12,6	12,1

Johdon työsuhde-etuudet esitetään liitetiedossa 32 Lähipiiritahtumat.

Konsernin henkilökunta keskimäärin tilikaudella	165	156
--	------------	------------

6. Poistot ja arvonalentumiset

Milj. €	2014	2013
Poistot hyödykeryhmittäin:		
Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet	0,6	0,6
Aineettomat hyödykkeet	0,5	0,3
Yhteensä	1,1	0,9

Aineellisista tai aineettomista hyödykkeistä ei ole kirjattu arvonalentumisia.

7. Tutkimus- ja kehittämismenot

Tutkimus- ja kehittämismenoja on kirjattu tilikaudella 0,7 milj. euroa (2013: 1,1 milj.euroa) tuloslaskelmaan ja kehittämismenoja on aktivoitu taseeseen 0,1 milj. euroa (2013: 0,7 milj. euroa).

8. Rahoitustuotot ja -kulut

Milj. €	2014	2013
Rahoitustuotot		
Korkotuotot lainoista ja muista saamisista	0,5	0,6
Osinkotuotot myytävissä olevista rahoitusvaroista	0,1	0,1
Valuuttakurssivoitot	0,3	0,2
Yhteensä	0,9	0,9
Rahoituskulut		
Korkokulut jaksotettuun hankintamenoon kirjatuista rahoitusveloista	-26,9	-27,2
Korkokulut tehokkaista rahavirran suojauksista	-11,3	-9,7
Korkokulut, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	-0,8	-0,8
Käyvän arvon muutos, suojauslaskennan ulkopuoliset johdannaiset	0,7	0,8
Valuuttakurssitappiot	0,0	-0,1
Muut rahoituskulut	-1,7	-1,4
Yhteensä	-40,0	-38,5
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-39,1	-37,6

9. Tuloverot

Milj. €	2014	2013
Tuloslaskelman verokulu jakautuu seuraavasti:		
Tilikauden verotettavaan tuloon perustuva vero	16,8	28,1
Edellisten tilikausien verot	0,0	0,5
Laskennallisten verosaamisten ja -velkojen muutos	14,9	-6,8
Yhteensä	31,8	21,8

SATOn verokulun ja emoyhtiön kotimaan verokannalla (20 %) laskettujen verojen välinen täsmätyslaskelma:

Milj. €	2014	2013
Tulos ennen veroja	152,2	140,8
Verot laskettuna emoyhtiön verokannalla	30,4	28,2
Verotuksessa vähennyskeltottomat kulut	1,0	1,3
Verovapaat tulot	-0,1	0,0
Tulevilla tilikausilla kirjanpidossa tuloutettavat	0,3	1,4
Aiemmillä tilikausilla verolaskelmassa tuloutetut	-0,3	-1,6
Verot aikaisemmilla tilikausilla	0,0	-0,5
Verokannan muutoksen vaikutus	0,0	-10,4
IAS 40 käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus	0,0	3,1
Muut erät	0,4	0,3
Oikaisut yhteensä	1,3	-6,3
Verot tuloslaskelmassa	31,8	21,8

10. Osakekohtainen tulos

Osakekohtainen tulos lasketaan jakamalla emoyhtiön osakkeenomistajille kuuluva tilikauden tulos ulkona olevien osakkeiden määrän painotetulla keskiarvolla tilikauden aikana. SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2014 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli tilinpäätöshetkellä 160 000 omaa osaketta.

Milj. €	2014	2013
Emoyhtiön omistajille jakautuva tilikauden voitto	120,3	118,9
Osakkeiden lukumäärän painotettu keskiarvo tilikauden aikana (milj. kpl)	50,8	50,8
Osakekohtainen tulos (€)		
Laimentamaton	2,4	2,3
Laimennettu	2,4	2,3

11. Sijoitusasunnot

Milj. €	2014	2013
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden alussa	2 316,0	2 088,0
Hankitut uudet sijoitusasunnot	152,5	169,3
Lisäinvestoinnit	20,1	18,4
Myydyt sijoitusasunnot	-25,7	-22,2
Aktivoidut vieraan pääoman menot	1,2	1,0
Siirrot vaihto-omaisuudesta	0,2	1,8
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta *	63,8	59,6
Sijoitusasuntojen käypä arvo kauden lopussa	2 528,0	2 316,0

* Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisessa erä sisältää kurssitappioita 41,2 miljoonaa euroa.

SATOn sijoitusasunnot koostuvat pääosin vuokra-asunnoista. Vuokra-asunnot on keskitetty suurimpiin kasvukeskuksiin ja noin 80 prosenttia asunto-omaisuudesta sijaitsee Helsingin seudulla. Suunnitelmallisella korjaustoiminnalla kehitetään SATOn asuntokannan laatua. Kiinteistöjen korjausten kohdistaminen perustuu elinkaarisuunnitelmiin ja korjaustarpeen arviointiin. Sijoitusasuntojen arvonkehitys koostui investoinneista, markkinahintojen kehityksestä, laskentaparametrien muutoksista ja joidenkin kohteiden rajoitusten päättymisestä.

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, vuokramääritykseen ja luovutukseen liittyviä määräaikaista rajoituksia.

Sijoitusasuntojen käyppien arvojen arvonmääritys perustuu sisäiseen kvartaaleittain tehtävään arviointiprosessiin, joka on kehitetty yhdessä ulkopuolisen asiantuntijan (nykyisin: JLL) kanssa. Ulkopuolinen asiantuntija antaa kvartaaleittain lausunnon SATOn Suomen sijoitusasuntojen arvonmäärityksessä soveltamista arviointimetoista, lähdeaineiston hyväksyttävyydestä ja arvioinnin laadusta sekä luotettavuudesta. Osana arviointia, ulkopuolinen arvioitsija kiertää läpi jokaisen SATOn sijoituskohteen kolmen vuoden aikana. Pietarin valmiit sijoitusasunnot 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.

Sijoitusasuntojen arvostusperiaatteet

Sijoitusasunnot kirjataan alkuperäiseen hankintamenuun, johon on sisällytetty transaktiomenot. Sijoitusasunnot arvostetaan myöhemmin käypään arvoon, jolloin voitot ja tappiot, jotka syntyvät käyvän arvon muutoksista, kirjataan tulosaikavaihteisesti sille kaudelle jona ne syntyvät. Käypä arvo tarkoittaa hintaa, joka saataisiin omaisuuserän kuvastaa pääasiallisilla markkinoilla toteutuvaa hintaa huomioiden asunnon kunnan ja sijaintipaikan.

SATOn määrittämät sijoitusasuntojen käyvät arvot perustuvat

- kauppaa-arvoon
- tuottoarvoon
- hankintamenuun

Kauppaa-arvo

Kauppaa-arvoon arvostetaan kohteet, jotka ovat asunnoittain myytävissä. Arviopäivän arvo perustuu kohteeseen verrattavissa olevien asuntojen toteutuneisiin myyntihintoihin kahdelta edelliseltä vuodelta. Markkinadatalähteenä käytetään CGI Suomi Oy:n tarjoamaa hintaseurantapalvelua (HSP), joka sisältää kiinteistövälittäjien antamaa tietoa toteutuneista yksittäisten asuntojen kaupoista Suomessa. SATOn arvion mukaan kyseinen lähde edustaa parhaiten saatavilla olevaa markkinadataa. Kauppaa-arvoon tehdään kohdekohtainen vuokratulovähennys kunnan, sijainnin tai muiden ominaisuuksien perusteella. Pietarin valmiit sijoitusasunnot arvioi ulkopuolinen arvioitsija (JLL).

Tuottoarvo

Tuottoarvoon arvostetaan kohteet, joihin kohdistuu arava- tai korkotukilainoihin perustuvia vuokratuottoa tuottavia kohteita ja jotka ovat myytävissä vain taloittain ja rajatulle ostajaryhmälle. Tuottoarvomenetelmässä käypä arvo määritetään pääomittamalla nettovuokratuotot kohdekohtaisilla nettotuottovaatimuksilla. Tuottoarvossa huomioidaan lisäksi tulevien korjausten vaikutus sekä mahdollisten korkotukien nykyarvo.

Hankintamenu

Rakenteilla olevien kohteiden, lyhyen korkotuen kohteiden ja arava-kohteiden hankintamenuun arvioidaan vastaavan niiden käypää arvoa. Arava-kohteet ja lyhyen korkotuen kohteet kirjataan alkuperäiseen hankintamenuun kertyneillä poistoilla ja mahdollisilla arvonalentumisilla vähennettynä.

Sijoitusasuntojen käyvän arvon laskennan herkkyydet 31.12.2014

Milj. €	-10 %		-5 %		5 %		10 %	
	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %	Muutos	Muutos %
Kauppaa-arvo kohteista								
Kauppahintojen muutos	-160,0	-9,6 %	-80,0	-4,8 %	80,0	4,8 %	160,0	9,6 %
Tuottoarvo kohteista								
Tuottovaatimus	49,2	12,5 %	23,3	5,9 %	-21,1	-5,4 %	-40,2	-10,3 %
Vuokratuotot	-65,1	-16,6 %	-32,5	-8,3 %	32,5	8,3 %	65,1	16,6 %
Hoitokulut	20,9	5,3 %	10,5	2,7 %	-10,5	-2,7 %	-20,9	-5,3 %
Käyttöaste	-65,1	-16,6 %	-32,5	-8,3 %	-	-	-	-

Kaikki SATOn sijoitusasunnot 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.

12. Aineelliset käyttöomaisuushyödykkeet

2014			
Milj. €	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2014 Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4,3	1,4	5,7
Lisäykset	0,6	0,0	0,6
Vähennykset	-0,2	0,0	-0,2
Hankintameno 31.12.	4,7	1,4	6,1
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	3,1	0,3	3,4
Vähennysten kertyneet poistot	-0,2	0,0	-0,2
Tilikauden poistot	0,5	0,0	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	3,4	0,3	3,6
Kirjanpitoarvo 1.1. 2014	1,2	1,1	2,4
Kirjanpitoarvo 31.12. 2014	1,3	1,1	2,4

2013			
Milj. €	Koneet ja kalusto	Muut aineelliset hyödykkeet	2013 Yhteensä
Hankintameno 1.1.	4,7	0,7	5,4
Lisäykset	0,4	0,6	1,0
Vähennykset	-0,7	0,0	-0,7
Hankintameno 31.12.	4,3	1,4	5,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	3,2	0,2	3,4
Vähennysten kertyneet poistot	-0,7	0,0	-0,7
Kauden poistot	0,6	0,1	0,7
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	3,1	0,3	3,4
Kirjanpitoarvo 1.1. 2013	1,4	0,6	2,0
Kirjanpitoarvo 31.12. 2013	1,2	1,1	2,4

Koneisiin ja kalustoon sisältyy rahoitusleasingsoimuksilla hankittuja hyödykkeitä seuraavasti:

Milj. €	2014	2013
Hankintameno 1.1.	0,0	0,7
Lisäykset	0,0	0,0
Vähennykset	0,0	-0,7
Hankintameno 31.12.	0,0	0,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.	0,0	0,7
Kauden poistot	0,0	0,0
Vähennysten kertyneet poistot	0,0	-0,7
Kertyneet poistot 31.12.	0,0	0,0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0,0	0,0

13. Aineettomat hyödykkeet

2014			
Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,3	3,7	4,0
Lisäykset	0,0	0,6	0,6
Hankintameno 31.12.	0,3	4,2	4,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			
Kauden poistot	0,0	0,5	0,5
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	2,9	3,2
Kirjanpitoarvo 1.1. 2014	0,0	1,3	1,3
Kirjanpitoarvo 31.12. 2014	0,0	1,3	1,3

2013			
Milj. €	Aineettomat oikeudet	Muut aineettomat hyödykkeet	Yhteensä
Hankintameno 1.1.	0,3	3,0	3,3
Lisäykset	0,0	0,8	0,8
Hankintameno 31.12.	0,3	3,7	4,0
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 1.1.			
Kauden poistot	0,0	0,3	0,3
Kertyneet poistot ja arvonalentumiset 31.12.	0,3	2,5	2,8
Kirjanpitoarvo 1.1. 2013	0,0	0,9	0,9
Kirjanpitoarvo 31.12. 2013	0,0	1,3	1,3

14. Osuudet muissa yhteisöissä

Konsernin koostumus

SATO:lla on 12 konsernin kannalta olennaista kokonaan omistettua tytäryritystä tilikausina 2014 ja 2013. SATO:lla on kaikkiin näihin tytäryrityksiin sijoituskohdetta koskeva määräysvalta eikä SATOlla ei ole merkittävää määräysvallattomien omistajien osuutta missään tytäryrityksessä.

Keskinäiset kiinteistöyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt käsitellään konsernissa yhteisinä toimintoina, jotka yhdistellään konsernitilinpäätökseen suhteellisella yhdistämistavalla. Suhteellista yhdistämismenetelmää sovelletaan kaikkiin tällaisiin omaisuuseriin riippumatta konsernin omistusosuudesta. Mikään näistä yhtiöistä ei ole yksinään olennainen konsernin kannalta.

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

Voitonjakorajaukset

Yleishyödylliseen toimintaan liittyvillä tytäryrityksillä on voitonjakoon liittyviä rajoituksia. Lisää rajoituksista on kerrottu liitetiedossa 22 Omaa pääomaa koskevat liitetiedot.

Strukturoidut yhteisöt

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

Yhteisön osuuksiin konsernitilinpäätökseen sisältyvissä strukturoiduissa yhteisöissä ei katsota sisältyvän olennaista riskiä. Osaomistusasunnoista on kerrottu laadintaperiaatteissa sekä niiden lunastusvastuista liitetiedossa 31. Vastuut ja vastuusitoumukset.

Yhteisyritykset ja osakkuusyhtiöt

SATOlla ei ole olennaisia yhteisyrityksiä tai osakkuusyhtiöitä tilikausina 2014 ja 2013. Alla yhteenveto ei olennaisista osuuksista yhteisyrityksissä ja osakkuusyhtiöissä.

Milj. €	2014	2013
Osuudet osakkuusyhtiöissä	0,1	0,2
Milj. €		
2014		
2013		
Konsernin osuus:		
tilikauden tuloksesta	0,4	0,0
Tilikauden tulos yhteensä	0,4	0,0

SATO on myynyt 8.4.2014 osuutensa (50%) Suomen Asumisoikeus Oy:stä Asuntosäätiön tytäryritykselle Asumisoikeus Oy:lle. Kauppahinta on Asumisen kehittämis- ja rahoituskeskus ARA:n hyväksymä. Aikaisempina tilikausina Suomen Asumisoikeus Oy on yhdistelty SATO-konserniin asumisoikeuslain mukaan jaettavissa olevan osingon osalta (8% sijoitetuille omille varoille).

Suomen Asumisoikeus Oy:n kotipaikka on Helsinki ja yhteenlasketut varat, velat, liikevaihto ja voitto/tappio (milj.€) oli 31.3.2014 (31.12.2013): varat 1 145,7 (1 164,3), velat 820,9 (992,9), liikevaihto 34,1 (131,6), voitto 0,7 (1,9).

15. Rahoitusvarojen ja -velkojen arvot luokittain

							käyvän arvon hierarkiatasot		
Milj. €	liite	Käypään arvoon laajan tuloksen kautta	Käypään arvoon tuloksessa	Myytävässä olevat rahoitusvarat	Jaksotettu hankintameno	2014 Tasearvot yhteensä	Taso 1	Taso 2	Taso 3
2014									
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Osakkeet käypään arvoon	16			-		-			
Muut osuudet	16			1,7		1,7			
Lainasaamiset	17				10,8	10,8			
Johdannaissaamiset	25	0,0				0,0		0,0	
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Myyntisaamiset	20				10,3	10,3			
Lainasaamiset	20				0,0	0,0			
Rahavarat	21				31,8	31,8			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Joukkovelkakirjalainat	24				247,8	247,8	207,2		49,0
Muut lainat	24				1 125,9	1 125,9			1 127,1
Johdannaisvelat	25	53,5				53,5			53,5
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Lainat	24				211,1	211,1			211,1
Johdannaisvelat	25	3,4	0,4			3,8			3,8
Ostovelat	27				6,1	6,1			
2013									
Pitkäaikaiset rahoitusvarat									
Osakkeet käypään arvoon	16			0,8		0,8	0,8		
Muut osuudet	16			1,8		1,8			
Lainasaamiset	17				9,1	9,1			
Johdannaissaamiset	25	0,2				0,2		0,2	
Lyhytaikaiset rahoitusvarat									
Myyntisaamiset	20				8,8	8,8			
Lainasaamiset	20				0,0	0,0			
Rahavarat	21				46,4	46,4			
Pitkäaikaiset rahoitusvelat									
Joukkovelkakirjalainat	24				247,5	247,5	198,1		49,0
Muut lainat	24				1 091,5	1 091,5			1 090,6
Johdannaisvelat	25	27,4	1,1			28,6			28,6
Lyhytaikaiset rahoitusvelat									
Lainat	24				162,3	162,3			162,3
Johdannaisvelat	25	0,6				0,6			0,6
Ostovelat	27				5,6	5,6			

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

16. Myytävissä olevat rahoitusvarat

Milj. €	2014	2013
Myytävässä olevat rahoitusvarat		
Osakkeet	0,0	0,8
Muut osuudet	1,7	1,8
Myytävässä olevat rahoitusvarat yhteensä	1,7	2,6

Sato on luokitellut pitkäaikaiset sijoitukset myytävänä oleviin osakkeisiin ja muihin osuuksiin. Myytävissä olevien varojen realisoitumattomat arvonmuutokset kirjataan muihin laajan tuloksen eriin ja ne sisältyvät oman pääoman arvonmuutosrahastoon verovaikutus huomioon ottaen. Osakkeet sisältävät pörssinoteerattut osakkeet, jotka arvostetaan käypään arvoon tilinpäätöspäivän päätöskurssiin. Muut osuudet sisältävät omistuksia pörssinoteeraamattomissa yhtiöissä. Omistukset on arvostettu hankintameno, koska niiden käyvät arvot eivät ole luotettavasti määriteltävissä. Tilikauden aikana kertyneet käyvän arvon muutokset on kirjattu tulosvaikutteisesti pörssinoteerattujen osakkeiden myynnin myötä.

17. Pitkäaikaiset saamiset

Milj. €	2014	2013
Pitkäaikaiset saamiset		
Lainasaamiset	10,8	9,1
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	10,8	9,1

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

18. Laskennalliset verosaamiset ja -velat

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2014 aikana:

Milj. €	1.1.2014	Tulosvai- kutteisesti kirjatut	Verokannan muutoksen vaikutus	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut/ myytyt tytäryhtiöt	31.12.2014
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	5,9	-0,1	-	4,6	-	10,3
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	6,7	0,2	-	-	0,0	6,9
Yhteensä	12,6	0,1	0,0	4,6	0,0	17,2
Laskennalliset verovelat						
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	107,3	15,3	-	-	-	122,6
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,7	-0,3	-	-0,2	-	0,1
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	59,0	2,3	-	-	-0,6	60,7
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	4,8	-2,3	-	-	-	2,5
Kohdistetuista hankintamenoista	2,1	0,0	-	-	-0,1	2,0
Yhteensä	173,9	15,0	0,0	-0,2	-0,7	187,9

Laskennallisten verojen muutokset vuoden 2013 aikana:

Milj. €	1.1.2013	Tulosvai- kutteisesti kirjatut	Verokannan muutoksen vaikutus	Muihin laajan tuloksen eriin kirjatut	Ostetut/ myytyt tytäryhtiöt	31.12.2013
Laskennalliset verosaamiset						
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	11,1	-0,2	0,0	-5,1	-	5,9
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	8,0	3,2	-4,5	-	-	6,7
Yhteensä	19,2	3,0	-4,5	-5,1	0,0	12,6
Laskennalliset verovelat						
Sijoitusasuntojen arvostaminen käypään arvoon	107,3	0,5	-0,5	-	-	107,3
Rahoitusinstrumenttien arvostaminen käypään arvoon	0,4	-0,1	0,4	0,0	-	0,7
Tilinpäätössiirroista ja poistoeroista	67,4	4,9	-13,3	-	-	59,0
Jaksotuseroista ja väliaikaisista eroista	4,5	1,4	-1,1	-	0,0	4,8
Kohdistetuista hankintamenoista	2,7	-0,1	-0,5	-	-	2,1
Yhteensä	182,2	6,6	-14,9	0,0	0,0	173,9

19. Vaihto-omaisuus

Milj. €	2014	2013
Vaihto-omaisuus		
Rakenteilla olevat asunnot	66,7	59,3
Valmiit asunnot ja liiketilat	38,3	34,0
Maa-alueet ja maa-alueyhtiöt	71,6	88,3
Muu vaihto-omaisuus	11,5	8,6
Yhteensä	188,1	190,1

Vaihto-omaisuuteen aktivoiduista eristä tehdyt alaskirjaukset ovat 3,5 milj. euroa (2013: 0,8 milj. euroa).

20. Myyntisaamiset ja muut saamiset

Milj. €	2014	2013
Myyntisaamiset ja muut saamiset		
Myyntisaamiset	10,3	8,8
Siirtosaamiset	2,7	2,8
Lainasaamiset	0,0	0,0
Muut saamiset	0,0	0,3
Yhteensä	13,1	12,0

Milj. €	2014	2013
Siirtosaamisten erittely		
Vuokraustoiminta	0,2	0,7
Rakennuttamistoiminta	0,4	0,2
Ennakot	1,0	0,0
Kauppahintasaaaminen	0,9	0,0
Johdannaisvarat	0,0	0,8
Korot	0,2	0,3
Muut siirtosaamiset	0,0	0,8
Yhteensä	2,7	2,8

21. Rahavarat

Milj. €	2014	2013
Rahavarat		
Käteinen raha ja pankkitilit	31,8	46,4
Yhteensä	31,8	46,4

Yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään yleishyödyllisyydestä vapaiden yhtiöiden rahavaroista. Tilinpäätöshetkellä yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat olivat 22,6 milj. euroa (2013: 10,9 milj. euroa).

22. Omaa pääomaa koskevat liitetiedot

2014	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osake-pääoma	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2014 Yhteensä
Milj. €					
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2014	50 842	4,4	43,7	44,5	92,7
Pääomanpalautus		-	-	-21,2	-21,2
31.12.2014	50 842	4,4	43,7	23,3	71,4

2013	Osakkeiden lukumäärä (1000 kpl)	Osake-pääoma	Vara-rahasto	Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto	2013 Yhteensä
Milj. €					
Osakkeiden lukumäärien täsmäytyslaskelma:					
1.1.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,6
Pääomanpalautus		-	-	-	-
31.12.2013	50 842	4,4	43,7	44,5	92,6

Oman pääoman rahastojen kuvaus:

Osakkeet

SATOn osakkeiden lukumäärä 31.12.2014 oli 51 001 842. SATO Oyj:n hallussa oli 31.12.2014 160 000 omaa osaketta. Yhtiökokous valtuutti 2.3.2011 hallituksen päättämään yhdestä tai useammasta suunnatusta maksullisesta osakeannista siten, että osakeanneissa luovutettavien yhtiön hallussa olevien omien osakkeiden yhteenlaskettu lukumäärä voi olla enintään 160 000 osaketta. Ehdotettu enimmäismäärä vastaa 0,3 % yhtiön osakkeista. Hallitus valtuutettiin päättämään osakeannin ehtoista sekä osakkeiden merkintähinnasta ja sen määrittelyperusteista sekä muista osakeantiin liittyvistä ehtoista. Yhtiökokous valtuutti hallituksen päättämään osakeannista muutoin kuin siinä suhteessa, jossa osakkeenomistajilla on ennestään yhtiön osakkeita (suunnattu osakeanti), jos poikkeamiselle on yhtiön kannalta painava taloudellinen syy. Valtuutus on voimassa 28.2.2016 saakka.

Vararahasto

Vararahasto sisältää ylikurssirahaston.

Arvonmuutosrahasto

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

Sijoitetun vapaan oman pääoman rahasto

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

Osingot

Tilinpäätöspäivän 31.12.2014 jälkeen hallitus on ehdottanut jaettavaksi osinkoa 0,20 euroa/osake (2013: 0,18 euroa per osake) ja pääoman palautusta 0,42 euroa/osake (2013:0,42 euroa/osake).

Konsernin omaan pääomaan liittyvät rajoitukset

SATOn kertyneisiin voittovaroihin vuonna 2014 861,4 milj.€ (2013: 750,1 milj.euroa) sisältyy yleishyödylliseen toimintaan liittyvien voitonjakorajoitusten alaista omaa pääomaa yhteensä 177,5 milj € (2013: 148,9 milj. euroa). Lukuun sisältyy osuus käyvän arvon tulosvaikutteisesta muutoksesta. Osaan konserniyhtiöistä kohdistuvat asuntolainsäädännön ns. yleishyödyllisyysäännösten tuotontulotusrajoitukset, joiden mukaan yhteisö ei voi tulouttaa omistajalleen muuta kuin asuntolainsäädännössä säännellyn tuoton.

Pääomarakenteen hallinta

Yhtiön pääomarakenteen hallinnan tavoite on tukea yhtiön kasvutavoitteita ja varmistaa osingonmaksukyky. Rakenteen hallinnan tavoitteena on myös turvata konsernin toimintaedellytykset pääomamarkkinoilla. SATOn omavaraisuustavoite käyvin arvoin on vähintään 25 prosenttia. Toteutunut omavaraisuusaste käyvin arvoin 31.12.2014 on 31,9 prosenttia (2013: 31,7 prosenttia). Yhtiön hallitus seuraa ja arvioi konsernin pääomarakennetta säännöllisesti.

Osaan yhtiön rahoitusveloista kohdistuu pääomarakenteeseen ja kannattavuuteen liittyviä hinnoitteluehtoja. Johdon näkemyksen mukaan näiden ehtojen aiheuttama kustannusriski ei ole SATOn tuloksen kannalta merkittävä. Tilikaudella 2014 yhtiön pääomarakenne ja kannattavuus täyttivät asetetut ehdot.

23. Eläkeveloitteet

Milj. €	2014	2013
Eläkeveloitteet taseessa		
Etuuspohjaiset eläkeveloitteet	1,6	3,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot	-1,2	-2,7
Etuuspohjainen nettovelka taseessa	0,5	0,4

SATOn eläkejärjestely on vakuutusyhtiössä rahastoitu lisäeläkejärjestely, joka täydentää lakisääteistä eläkettä. Se koskee kolmea työssä olevaa henkilöä. Taseessa veloitteena esitetään vakuutetuille annettu lupaus ja omaisuuseränä esitetään vakuutusyhtiön vastuulla oleva osuus tästä veloitteesta. Järjestely rahoitetaan vakuutusyhtiön suorittavalla vuosittaisella vakuutusmatemaattisiin laskelmiin perustuvilla maksuilla.

Eläkkeitä korotetaan vakuutusyhtiön hyvityksellä, joten yhtiöllä ei ole vastuuta henkilöistä heidän siirtyttyään eläkkeelle. Vakuutusjärjestelyssä varojen määrä lasketaan samalla diskonttauskorolla kuin veloitteet, jolloin diskonttauskoron muutos ei aiheuta oleellista riskiä. Myöskään eliniän odotteen kasvaminen ei aiheuta merkittävää riskiä, koska vakuutusyhtiö kantaa suurimman osan eliniän odotteen kasvun vaikutuksesta.

Järjestelyihin sovelletaan paikallista vero- ja muuta lainsäädäntöä.

Seuraavissa taulukoissa on esitetty konsernin taseeseen kirjattujen eläkeveloitteiden ja eläkejärjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset tilikauden aikana:

Milj. €	2014	2013
Etuuspohjaiset eläkeveloitteet 1.1.	3,1	2,6
Työsuorituksesta johtuvat menot	0,1	0,2
Nettokorkokulu	0,1	0,1
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,2
Maksetut etuudet	-1,9	0,0
Etuuspohjaiset eläkeveloitteet 31.12.	1,6	3,1

Järjestelyyn kuuluvien varojen käypien arvojen muutokset

Milj. €	2014	2013
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 1.1.	2,7	2,0
Korkotuotto	0,1	0,1
Järjestelyyn kuuluvien varojen tuotto (pois lukien nettokorkoon sisältyvät erät)	-0,1	-0,1
Maksetut etuudet	-1,9	0,0
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	0,3	0,7
Järjestelyyn kuuluvien varojen käyvät arvot 31.12.	1,2	2,7

Taseen etuuspohjaisen nettovelan muutokset

Milj. €	2014	2013
Taseen eläkevelka 1.1.	0,4	0,7
Tilikauden työsuorituksen perustuvat menot	0,1	0,2
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,2
Työnantajan järjestelyyn suorittamat maksut	-0,3	-0,7
Taseen etuuspohjainen nettovelka 31.12.	0,5	0,4

Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu

Milj. €	2014	2013
Tuloslaskelman etuuspohjainen eläkekulu		
Tilikauden työsuorituksen perustuvat menot	0,1	0,2
Nettokorkokulu	0,0	0,0
Uudelleenmäärittämisestä johtuvat erät	0,2	0,2
Yhteensä	0,4	0,5

Määrä, jonka konserni odottaa suorittavansa etuuspohjaisiin järjestelyihin vuonna 2015 (2014) 0,2 0,4

Järjestelyyn kuuluvien varat ovat hyväksyttävissä vakuutuksia.

Käytetyt vakuutusmatemaattiset oletukset

Diskonttauskorko	1,70 %	3,00 %
Tuleva palkankorotusolettaamus	2,00 %	3,00 %
Etuuskohtaisen veloitteen painotettuun keskiarvoon perustuva duraatio, vuosia	15	15

24. Korolliset velat

Milj. €	2014	2013
Pitkäaikaiset		
Joukkovelkakirjalainat	247,8	247,5
Pankkilainat	773,1	723,9
Korkotukilainat	215,4	214,7
Aravalainat	137,4	152,8
Yhteensä	1 373,7	1 339,0
	2014	2013
Lyhytaikaiset		
Yritystodistukset	102,7	72,3
Pankkilainat	85,1	62,7
Korkotukilainat	9,1	15,5
Aravalainat	14,2	11,8
Yhteensä	211,1	162,3

Tilikauden aikana nostettiin uutta pitkäaikaista rahoitusta yhteensä 150,9 miljoonaa euroa. Tilinpäätöshetkellä SATOn velkasalkun keskimarkkinakorko oli 2,6 (2,9) %. Velkojen käyvät arvot esitetään liitetiedossa 15.

25. Johdannaiset

Johdannaissopimusten käyvät arvot

Milj. €	2014			2013		
	Positiivinen	Negatiivinen	Netto	Positiivinen	Negatiivinen	Netto
Pitkäaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-35,2	-35,2	-	-22,0	-22,0
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-	-	-	-1,1	-1,1
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-17,5	-17,5	0,2	-5,3	-5,0
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-0,9	-0,9	-	-0,1	-0,1
Pitkäaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	0,0	-53,5	-53,5	0,2	-28,6	-28,3
Lyhytaikaiset						
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	-	-0,2	-0,2	-	-0,4	-0,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	-	-0,4	-0,4	-	-	-
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	-	-3,2	-3,2	-	-0,3	-0,3
Lyhytaikaiset johdannaissopimukset yhteensä	0,0	-3,8	-3,8	0,0	-0,6	-0,6
Yhteensä	0,0	-57,4	-57,4	0,2	-29,2	-29,0

Johdannaissopimusten nimellisarvot

Milj. €	2014	2013
Nimellisarvot		
Koronvaihtosopimukset, rahavirran suojaus	475,9	432,1
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset, rahavirran suojaus	110,5	112,8
Valuuttatermiinit, rahavirran suojaus	7,6	23,4
Koronvaihtosopimukset, suojauslaskennan ulkopuoliset	20,0	20,0
Yhteensä	614,0	588,3

Tilikauden aikana rahavirran suojaukseen määritellyistä johdannaisista kirjattiin arvonmuutosrahastoon -18,2 (11,5) milj.€ Koronvaihtosopimuksilla suojataan lainasalkun korkovirtoja markkinakorkojen muutoksilta. Koron- ja valuuttavaihtosopimuksilla suojataan valuuttamääräisistä lainoista aiheutuvaa valuuttariskiä. Suojaukset kattavat sekä lainojen koronmaksusta että pääoman takaisinmaksusta aiheutuvan valuuttariskin Valuuttatermiinisopimuksilla suojataan valuuttamääräisten sitovien hankintasopimusten valuuttakurssin muutoksista aiheutuvaa riskiä. Korkosuojauskset erääntyvät 1-9 vuoden kuluessa ja valuuttatermiinit 1-2 vuoden kuluessa. Tyypillisesti johdannaissopimuksiin sovelletaan vastapuolitain nettoutuspoimuksia, mutta ne esitetään taseessa bruttomääräisinä. Esitystavalla ei ole olennaista merkitystä katsaus- tai vertailukaudella.

26. Varaukset

Milj. €	2014	2013
Reklamaatiokuluvaraus 1.1.	3,1	3,4
Varausten lisäykset	0,4	2,9
Käytetyt varaukset	-0,5	-2,9
Käyttämättömien varausten peruutukset	-0,1	-0,4
Reklamaatiokuluvaraus 31.12.	2,9	3,1

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

Muut varaukset sisältävät muunmuassa varaukset tappiollisista sopimuksista.

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

27. Ostovelat ja muut velat

Milj. €	2014	2013
Ostovelat ja muut velat		
Saadut ennakot	32,0	16,4
Ostovelat	6,1	5,6
Muut velat	3,2	4,6
Siirtovelat	29,5	34,8
Ostovelat ja muut velat yhteensä	70,9	61,5
Milj. €	<i>liite</i>	
Siirtovelkojen olennaiset erät		
Palkat sosiaalikuluneen	3,4	5,6
Korot	9,0	9,6
Johdannaisvelat	25	0,0
Rakennuttamistoiminta	8,9	15,4
Vuokraustoiminta	2,3	2,9
Ostolaskut	1,8	0,0
Muut	0,3	1,3
Yhteensä	29,5	34,8

28. 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 määritetyt 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 markkinaehtoisin 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, pois lukien aravalainat. Tilinpäätöshetkellä kiinteäkorkoisen velan osuus suojaukset huomioiden on 67,2 (67,4) prosenttia, ja velkasalkun keskimaturiteetti pois lukien aravalainat on 5,3 (5,7) vuotta.

Korkojohdannaiset käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojausena. Suojauksiin ei liity tehottomuutta, sillä koronvaihtosopimuksilla on samat korkoperiodit kuin suojauskohteilla. Markkinakorkojen muutosten vaikutusta nettorahoituskuluihin tarkastellaan taulukossa "Markkinaehtoisten lainojen herkkyyshanalyysi".

Markkinakorkojen muutokset vaikuttavat myös korkotukilainojen korkomenoihin. Korkotukilainoissa saadaan kuitenkin korkotukea omavastuukoron ylittävälle osalle, jolloin kustannusriski korkojen noustessa on merkittävästi vähäisempi. Tilikauden ja vertailukauden lopussa omavastuukorot vaihtelevat välillä 2.75-3.5 prosenttia ja keskimääräinen korkotuki omavastuukoron ylittävälle osalle olisi tilinpäätöshetkellä 33,2 (34,3) prosenttia. Vuosina 2009-2011 nostettujen nk. välimallin korkotukilainojen perusomavastuukorko on 3.40 prosenttia ja omavastuukoron ylittävälle osalle maksetaan korkotukena 75 prosenttia. Suuri osa korkotukilainoista on sidottu pitkiin, 3-10 vuoden viitekorkoihin. Korkotuen ja pitkien viitekorkojen ansiosta korkotukilainoihin liittyvä korkoriski on vähäinen. Rahoituspolitiikan mukaisesti SATO ei kohdista suojaustoimenpiteitä korkotukilainoihin.

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

Valuutariski

SATOn Pietarin liiketoimintaan liittyy sekä transaktio- että translaatoriskiä. Transaktioriski muodostuu olennaisilta osin investointeihin liittyvistä valuuttamääräisistä sitoumuksista. Sitovien hankintasopimusten valuuttariski suojataan kokonaisuudessaan valuuttatermiinisopimuksilla, jotka käsitellään kirjanpidossa rahavirran suojausena. Tilinpäätöshetkellä SATOlla oli investointeihin liittyen valuuttamääräisiä sitoumuksia 10.7 (23,3) milj. euroa. Translaatoriski muodostuu pääosin SATOn Pietarissa omistamien sijoitusasuntojen arvostamisesta käypään arvoon. Ruplamääräiset arvot yhdistellään tilinpäätökseen tilinpäätöspäivän kurssiin.

Hintariski

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

Luottoriski

SATOlla ei ole merkittäviä luottoriskikeskittymiä. SATOn myyntisaamiset koostuvat pääasiassa rakennuttamisen myyntisaamisista, joihin ei pääsääntöisesti sisälly luottoriskiä, sillä myytävien kohteiden omistusoikeus tyypillisesti siirtyy ostajalle vasta kun kauppahinta on maksettu. Myyntisaamisista vähäisempi osa liittyy vuokrasaamisiin. SATOlla on yli 24 000 vuokralaista, jolloin yksittäiseen vuokrasaatavaan sisältyvä riski on merkityksetön. Lisäksi suurimmassa osassa vuokrasopimuksia on vakuus. Vuokrasaamisista toteutuneet luottotappiot ovat vastanneet keskimäärin 0,7 % vuokratuotoista. Myös konsernin rahoitustoimintaan, kuten rahanvarojen sijoittamiseen sekä johdannaissopimuksiin liittyy vastapuoliriski, jota hallitaan huolellisella vastapuolten valinnalla sekä hajauttamalla sopimuksia useammalle vastapuolelle.

Maksuvalmiusriski

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

Maksuvalmiutta hallitaan konsernin käytössä olevalla yritystodistusohjelmalla, 200 milj. euroa, komitoiduilla luottolimiiteillä, 290 milj. euroa, sekä ei-sitovalla shekkilimiitillä, 5 milj. euroa. Tilinpäätöshetkellä yritystodistuksia on liikkeelle laskettuna nimellisarvoltaan 103,0 (72,5) milj. euroa ja luottolimiittejä käytössä 75,0 (25,0) milj. euroa. Maksuvalmiuden hallinnassa huomioidaan, että konsernin yleishyödyllisten yhtiöiden rahavarat pidetään erillään ja kohdennetaan yleishyödyllisiin kohteisiin.

Herkkyyshanalyysi, korkorisiki

Milj. €	2014				2013			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+1 %	-0,10 %	+1 %	-0,10 %	+1 %	-0,10 %	+1 %	-0,10 %
Vaihtuvakorkoiset lainat	-7,6	0,8	-	-	-6,9	0,7	-	-
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset	0,8	-0,1	5,3	-0,5	0,9	-0,1	5,6	-0,6
Koronvaihtosopimukset	4,0	-0,4	21,5	-2,2	3,9	-0,4	17,0	-1,8
Vaikutus yhteensä	-2,8	0,3	26,8	-2,8	-2,1	0,2	22,7	-2,3

Herkkyyshanalyysi, valuuttariski

Milj. €	2014				2013			
	Tuloslaskelma		Oma pääoma		Tuloslaskelma		Oma pääoma	
	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %	+10 %	-10 %
Valuuttalainat	-10,6	10,6	-	-	-11,4	11,4	-	-
Koron- ja valuuttavaihtosopimukset	10,5	-10,5	-	-	11,4	-11,4	-	-
Valuuttatermiinit	-	-	0,8	-0,8	-	-	1,9	-1,9
Vaikutus yhteensä	-0,1	0,1	0,8	-0,8	0,0	0,0	1,9	-1,9

Rahoitusvelkojen maturiteettijakauma

2014 Milj. €	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-238,7	-555,3	-370,1	-53,6	-58,4	-1 276,0
Korkotukilainat	-13,6	-103,8	-132,0	-	-	-249,4
Aravalainat	-17,7	-56,5	-49,6	-34,1	-11,1	-168,9
Ostovelat	-6,1	-	-	-	-	-6,1
Yhteensä	-276,0	-715,6	-551,7	-87,6	-69,5	-1 700,4
Johdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	5,9	1,7	-	-	-	7,6
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-8,7	-2,3	-	-	-	-11,0
Korkojohdannaiset	-11,1	-32,4	-7,2	-	-	-50,7
Yhteensä	-13,9	-33,0	-7,2	0,0	0,0	-54,1
Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä	-289,9	-748,6	-558,9	-87,6	-69,5	-1 754,5

2013 Milj. €	1 vuoden aikana	2-5 vuoden aikana	6-10 vuoden aikana	11-15 vuoden aikana	15 vuoden jälkeen	Yhteensä
Rahoitusvelat						
Markkinaehtoiset lainat	-157,3	-464,1	-504,3	-54,6	-70,0	-1 250,4
Korkotukilainat	-24,7	-89,2	-130,0	-	-	-244,0
Aravalainat	-18,2	-63,3	-57,0	-31,6	-29,2	-199,3
Ostovelat	-5,6	-	-	-	-	-5,6
Yhteensä	-205,9	-616,6	-691,3	-86,2	-99,2	-1 699,2
Johdannaissopimukset						
Valuuttatermiinit, kassaan maksut	19,4	4,1	-	-	-	23,4
Valuuttatermiinit, kassasta maksut	-19,3	-3,9	-	-	-	-23,2
Korkojohdannaiset	-10,8	-28,6	-8,1	-	-	-47,4
Yhteensä	-10,7	-28,4	-8,1	0,0	0,0	-47,2
Rahoitusvelat ja johdannaiset yhteensä	-216,6	-645,1	-699,4	-86,2	-99,2	-1 746,4

Taulukot edustavat sopimusperusteisia kassavirtoja, sisältäen korkonmaksut.

29. Muut vuokrasopimukset

Konserni vuokralle ottajana

Milj. €	2014	2013
Muiden vuokrasopimusten perusteella maksettavaksi tulevat vähimmäisvuokrat:		
Yhden vuoden kuluessa	2,3	2,2
Vuotta pitemmän ajan ja enintään viiden vuoden kuluttua	7,9	6,9
Yli viiden vuoden kuluttua	5,1	6,7
Yhteensä	15,3	15,8

Konserni on edelleenvuokrannut SATOn Helsingin Panuntien toimistotiloja. Näistä tiloista saatavien vähimmäisvuokrien määrä on 1,9 milj. euroa (2,5 milj. euroa vuonna 2013). Kaudella tuloslaskelmaan kirjatut saadut vuokrat olivat 0,7 milj.€ (0,5 milj.€ vuonna 2013).

30. Rahavirtalaskelman liitetiedot

Milj. €	2014	2013
Liiketoimet, joihin ei liity maksutapahtumaa		
Poistot	1,1	0,9
Voitot tai tappiot käypään arvoon arvostamisesta	-63,8	-59,6
Muut muutokset	-0,7	-0,8
Yhteensä	-63,4	-59,4

31. Vakuudet , vastuusitoumukset ja ehdolliset velat

Milj. €	2014	2013
Velat, joiden vakuudeksi annettu kiinnityksiä ja pantteja		
Markkinalainat		
Annetut kiinnitykset	1 106,1	1 034,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	408,1	312,9
Pantattujen talletusten arvo	846,5	824,9
	0,1	0,1
Valtion asuntolainat	151,6	164,6
Annetut kiinnitykset	349,2	335,1
Pantattujen osakkeiden kirjanpitoarvo	23,8	23,8
Korkotukilainat	224,5	230,3
Annetut kiinnitykset	309,3	321,3
Takaussitoumukset muiden puolesta		
Osaomistusasuntojen lunastusvastuut	19,8	19,4
Rs-takaukset	6,8	8,0
Vuokran maksun ja kadun kunnossapidon vakuudeksi annetut kiinnitykset		
Annetut kiinteistökiinnitykset	6,0	6,0
Sitovat hankintasopimukset		
Sijoitusasuntojen hankinnoista	69,1	127,2
Sitoumukset kaavoitettuihin tontteihin liittyviin maankäyttömaksuihin	6,4	4,8
Sitoumukset puhdistus- ja purkumaksuihin	2,0	0,9
Esisopimukset tonteista, joissa kaavaehto	6,7	6,0

SATOn asunto-osakeyhtiöt, jotka omistavat niin sanottuja osaomistusasuntoja, käsitellään erityistä tarkoitusta varten määrääjäksi perustettuina yksikköinä, joita ei yhdistellä konsernitilinpäätökseen. Tällaisten osaomistusjärjestelmiin kuuluvien asunto-osakeyhtiöiden lainojen yhteismäärä oli 81,3 (2013: 87,0) milj.€.

32. Lähipiiritapahtumat

SATO-konsernin lähipiiriin kuuluvat emoyhtiö SATO Oyj sekä tytä- ja osakkuusyrietykset. Lisäksi lähipiiriin luetaan omistajat silloin, kun heillä on raportoivassa yhteisössä määräysvalta tai yhteinen määräysvalta, huomattava vaikutusvalta tai kyseinen henkilö on SATO-konsernin tai sen emoyrityksen johtoon kuuluva avainhenkilö. Omistajat, joiden omistusosuus SATOssa on 20 % tai enemmän katsotaan aina olevan lähipiiriä. Omistusosuuden jäädessä alle 20 % luetaan omistaja lähipiiriin silloin, kun hänellä muutoin katsotaan olevan huomattava vaikutusvalta esimerkiksi hallituspaiikan kautta.

SATOn omistajista vuonna 2014 lähipiiriin on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, APG Asset Management N.V., Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola -ryhmä.

SATO Oyj:n osakkeenomistaja Keskinäinen työeläkeyhtiö Varma myi 50 prosenttia omistamistaan SATOn osakkeista hollantilaiselle eläkesijoittajalle APG:lle. Kaupan myötä APG nousi SATOn toiseksi suurimmaksi osakkeenomistajaksi. Varman omistusosuus SATOsta on kaupan jälkeen noin 22,8 prosenttia. Pörssitiedote APG Asset Management N.V.:n SATO Oyj:n osakkeiden hankinnasta on julkaistu 2.6.2014. Lisäksi SATO Oyj:n osakkeenomistaja Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi on 31. lokakuuta 2014 ilmoittanut, että se on myynyt 3 519 410 kpl omistamistaan SATOn osakkeista. Kaupan myötä Suomen omistusosuus SATOsta muuttuu 14,8 prosentista 7,9 prosenttiin. Pörssitiedote Keskinäisen Henkivakuutusyhtiö Suomen myymistä osakkeista on julkaistu 3.11.2014.

Vuonna 2013 lähipiiriin omistajista on luettu Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Varma, Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen, Keskinäinen Henkivakuutusyhtiö Suomi ja LähiTapiola -ryhmä.

SATOn lähipiiriin luetaan myös hallituksen jäsenet, toimitusjohtaja ja johtoryhmän jäsenet sekä yhteisöt, jotka ovat edellä mainittujen henkilöiden määräysvallassa tai yhteisessä määräysvallassa sekä heidän perheenjäsenensä. Johtoryhmään kuuluvat SATO Oyj:n toimitusjohtaja, liiketoimintajohtajat, asiakkuus- ja viestintäjohtaja sekä talousjohtaja.

Lähipiiriliiketoimet koostuvat vuokrasopimuksista ja vakuutusmaksuista. Lähipiiriliiketoimissa toteutuneiden ehdot vastaavat riippumattomien osapuolten välisissä liiketoimissa noudatettavia ehtoja.

Lähipiirin kanssa toteutuivat seuraavat liiketapahtumat:

Milj. €	2014	2013
Liiketoimet lähipiirin kanssa		
Vuokrasopimukset	1,8	1,8
Vakuutusmaksut	3,4	3,4
Yhteensä	5,2	5,2

Milj. €	2014	2013
Avoimet saldot omistajien kanssa		
Saamiset	0,0	0,0
Velat	0,0	28,1
Yhteensä	0,0	28,1

Milj. €	2014	2013
Johdon työsuhde-etuudet		
Palkat ja muut lyhytaikaiset työsuhte-etuudet	2,4	2,4
Muut pitkäaikaiset työsuhte-etuudet	0,6	0,4
Yhteensä	3,0	2,8

Milj. €	2014	2013
Johdon palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	0,8	0,8
Toimitusjohtajan sijainen	0,5	0,5
Hallituksen jäsenet	0,2	0,2
Yhteensä	1,5	1,5

Tuhat €	2014	2013
Hallitukselle ja toimitusjohtajalle maksetut kuluksi kirjatut palkat ja palkkiot (t€)		
Erkka Valkila	808	795
Juha Laaksonen	43	44
Esa Lager	24	-
Tarja Pääkkönen	25	7
Andrea Attisani	5	-
Timo Hukka	23	26
Vesa Immonen	25	26
Niina Rajakoski	25	7
Ilkka Tomperi	19	-
Raimo Lind	-	5
Esko Torsti	-	5
Jorma Kuokkanen	-	27
Yhteensä	996	941

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

Toimitusjohtajan ja toimitusjohtajan sijaisen eläkeikä on 60 vuotta. Tällöin he ovat oikeutettuja eläkkeeseen, jonka määrä on 60 prosenttia eläkepalkasta. Toimitusjohtajan eläkesopimuksen mukainen eläkeikä alkaisi loppuvuonna 2013. Hallitus on päättänyt jatkaa toimitusuhdetta 31.12.2015 saakka. Toimitusjohtajan toimitusuhteen irtisanomisaika on kuusi kuukautta. Mikäli yhtiö päättää toimitusjohtajan toimitusuhteen ennen eläkeikää, toimitusjohtaja on oikeutettu irtisanomisaajan palkan lisäksi 12 kuukauden kokonaispalkkaa vastaavaan erokorvaukseen.

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

Keväällä 2010 hallitus päätti uudesta pitkäaikaisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2010–2012 enimmäisrajoituksella. Ansaintajako on kolme vuotta ja ansaintakriteerinä toimii nettovarallisuuden kasvu. Kannustinjärjestelmän sitouttamisjakso jatkuu vuoteen 2014. Keväällä 2013 hallitus päätti pitkäaikaisesta osakeperusteisesta kannustinjärjestelmästä vuosille 2013-2015 enimmäisrajoituksella. Kannustinjärjestelmä koskee 15 konsernin johtotehtävissä työskentelevää henkilöä. Kannustinjärjestelmän tavoitteena on johdon ja omistajien tavoitteiden yhdistäminen, avainhenkilöstön sitouttaminen, kilpailukykyyn parantaminen ja pitkän aikavälin taloudellisen menestyksen edistäminen.

33. Vieraan pääoman menot

	2014	2013
Kauden aikana aktivoidut vieraan pääoman menot, Milj. €	1,2	1,0
Aktivointikorkokanta, %	1,3	1,3

34. Raportointikauden päättymispäivän jälkeiset tapahtumat

Ei merkittäviä raportointikauden päättymispäivän jälkeisiä tapahtumia.

35. Vapaaehtoisen laatimisperiaatteen muutos

Konserni otti käyttöön sijoitusasuntojen arvostamisessa IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin mukaisen käyvän arvon mallin 1.1.2014 alkaen. Laatimisperiaatteen muutos tehtiin takautuvasti, eli vertailuvuoden (2013) tiedot ja vertailuvuoden avaava tase (1.1.2013) oikaistiin uuden laatimisperiaatteen mukaiseksi.

Laatimisperiaatteen muutoksella oli vaikutusta sijoitusasuntojen käypiin arvoihin, laskennallisiin veroihin ja oman pääoman vertailukauteen ja vertailuvuoden avaavaan taseeseen seuraavasti:

TASE Milj. €	31.12.2013			31.12.2012		
	Raportoitu	Oikaisu	Uusi arvo	Raportoitu	Oikaisu	Uusi arvo
Sijoitusasunnot	1 711,8	604,2	2 316,0	1 553,7	534,3	2 088,0
Laskennalliset verovelat	66,6	120,8	187,4	60,5	130,8	191,3
Kertyneet voittovarot	267,6	483,4	751,0	233,7	403,4	637,1

*) Käyvän arvon malliin liittyvät laskennalliset verosaamiset on oikaistu laskennallisiin verovelkoihin poisto-oikaisujenosalta.

TULOS Milj. €	31.12.2013		
	Raportoitu	Oikaisu	Uusi arvo
Sijoitusasuntojen luovutusvoitot	13,2	-11,4	1,8
Tuotot sijoitusasuntojen käypään arvoon arvostamisesta	0,0	59,6	59,6
Poistot ja arvonalentumiset	-22,6	21,7	-0,9
Tuloverot	-7,8	-14,0	-21,8

36. Konsernin ja emoyhtiön omistamat tytäryritykset

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Omistussuudet eivät poikkea äänivallasta.		
SATO Oyj:n omistamat tytäryhtiöt		
Sato-Asunnot Oy	100,0	100,0
SATOkoti Oy	100,0	100,0
Sato-Rakennuttajat Oy	100,0	100,0
Sato Vuokrakodit Oy	100,0	100,0
Suomen Satokodit Oy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy	100,0	100,0
SATO HotelliKoti Oy	100,0	100,0
Omistetut tytär- ja osakkuusyhtiöt		
Keskus-Sato Oy toimimaton	100,0	100,0
SV-Asunnot Oy	50,0	50,0
Muut osakkeet		
Outakessa Koy	100,0	100,0
Espoon Aallonrivi As Oy	100,0	100,0
Tytäryhtiöiden omistamat yhtiöt		
Sato-Asunnot Oy		
Agricolankuja 3 As Oy	3,0	3,0
Agricolankuja 8 As Oy	80,7	80,7
Agricolankulma As Oy	0,8	0,8
Albertus As Oy	1,1	1,1
Amos As Oy	0,5	0,5
Arabian Valo, Helsinki As Oy	52,2	52,2
Björneborgsvägen 5 Bost. Ab	0,5	0,5
Bostads Ab Munksnäs N:o 25 Asunto Oy	14,1	14,1
Erkintalo As Oy	1,1	1,1
Espoon Elosalama As Oy	100,0	100,0
Espoon Hassel As Oy	4,4	4,4
Espoon Heinjoenpolku As Oy	100,0	100,0
Espoon Honkavaarantie 5 As Oy	32,2	32,2
Espoon Interior As Oy	11,4	11,4
Espoon Kaupinkalliontie 5 As Oy	48,7	48,7
Espoon Kiskottajankuja 4 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kivenhakkaajankuja 3 As Oy	2,3	2,3
Espoon Lansantie 3 As Oy	100,0	100,0
Espoon Lounaismeri As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 A - B As Oy	100,0	100,0
Espoon Malmiportti 4 C - D As Oy	100,0	100,0
Espoon Matinniitynkuja 8 As Oy	100,0	100,0
Espoon Myötätuulenmäki As Oy	8,5	8,5
Espoon Niittymaantie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Niittymaantie 3 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 Punatulkuntie 5 As Oy	6,0	6,0
Espoon Pyhäjärventie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Rastaspuistonpolku As Oy	22,6	22,6
Espoon Rastaspuistontie 8 As Oy	7,3	7,3
Espoon Rummunlyöjänkatu 11 D - E As Oy	100,0	100,0
Espoon Ruorikuja 4 As Oy	3,8	3,8
Espoon Ruusulinna As Oy	100,0	100,0
Espoon Satokallio As Oy	11,6	11,6
Espoon Saunalyhty As Oy	6,8	6,8
Espoon Soukanniementie 1 As Oy	100,0	100,0
Espoon Taivalpolku As Oy	3,6	3,6
Espoon Vanharaide As Oy	90,1	90,1
Espoon Vasaratörmä As Oy	5,2	5,2
Espoon Viherlaaksonranta 3-5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Viherlaaksonranta 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Yläkartanonpiha As Oy	10,9	10,9

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Espoon Zanseninkuja 6 As Oy	100,0	100,0
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	56,3
Eura III As Oy	100,0	100,0
Fredrikinkatu 38 As Oy	2,7	2,7
Haagan Pappilantie 13 As Oy	2,6	2,6
Haagan Talontie 4 As Oy	3,1	3,1
Hakaniemenranta As Oy	2,5	2,5
Helsingin Akaasia As Oy	13,9	13,9
Helsingin Aleksis Kiven katu 52-54 As Oy	0,5	0,5
Helsingin Ansartie 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansartie 2-4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ansartie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Apollonkatu 19 As Oy	38,2	38,2
Helsingin Arabian Kotiranta As Oy	4,2	4,2
Helsingin Arabiankatu 3 As Oy	13,4	13,4
Helsingin 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 Gerbera As Oy	12,7	12,7
Helsingin Hakaniemenkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Happiness As Oy	22,2	22,2
Helsingin Hildankulma As Oy	80,1	80,1
Helsingin Isopurje As Oy	3,2	3,2
Helsingin Juhani Ahon tie 12-14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Junonkatu 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaarenjalka 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kaivonkatsojantie 2 As Oy	16,4	16,4
Helsingin Kalevankatu 53 As Oy	30,5	30,5
Helsingin Kallioliina As Oy	0,8	0,8
Helsingin Kanavaranta As Oy	8,8	8,8
Helsingin Kangaspellontie 1-5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 4 As Oy	20,1	20,1
Helsingin Kangaspellontie 6 KOy	100,0	100,0
Helsingin Kangaspellontie 8 As Oy	16,4	16,4
Helsingin Kaustisenpolku 1 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kerttulinkuja 1 As Oy	7,5	7,5
Helsingin Kirjala As Oy	100,0	100,0
Helsingin Klaavuntie 8-10 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kokkosaarenkatu 4 As Oy	20,8	20,8
Helsingin Koralli As Oy	4,1	4,1
Helsingin Koroistentie As Oy	9,4	9,4
Helsingin Korppaanmäentie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaanmäentie 21 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Korppaantie 8 As Oy	49,8	49,8
Helsingin Kristianinkatu 11-13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kultareuna 1 As Oy	39,0	39,0
Helsingin Kutomotie 8a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kutomotie 10a As Oy	75,5	75,5
Helsingin Kutomotie 12a As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kuusihovi As Oy	25,4	25,4
Helsingin Kyläkirkontie 13 As Oy	68,5	68,5
Helsingin Köysikuja 2 As Oy	9,5	9,5
Helsingin Lauttasaarentie 19 KOy	58,3	58,3
Helsingin Leikopiha As Oy	9,6	9,6
Helsingin Leikosaarentie 31 As Oy	18,7	18,7
Helsingin Leikovuori As Oy	9,1	9,1
Helsingin Lontoonkatu 9 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lönnrotinkatu 32 As Oy	56,1	56,1
Helsingin Mariankatu 19 As Oy	1,0	1,0
Helsingin Mechelininkatu 12-14 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Merenkävijä As Oy	5,1	5,1
Helsingin Meripellonhovi KOy	98,3	98,3
Helsingin Minna Canthinkatu 24 As Oy	1,1	1,1
Helsingin Mylläri As Oy	2,3	2,3
Helsingin Nautilus As Oy	26,0	26,0
Helsingin 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

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Helsingin Pakilantie 17 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Perustie 16 As Oy	56,0	56,0
Helsingin Piispantie 3 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Piispantie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pirta As Oy	17,1	17,1
Helsingin Porthaninkatu 4 As Oy	0,7	0,7
Helsingin Puuskarinne 1 As Oy	98,2	98,2
Helsingin Päivöläntie 72 As Oy	36,9	36,9
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 Rumpupolun palvelutalo As Oy	4,6	4,6
Helsingin Ruusutarhantie 2-4 As Oy	35,6	35,6
Helsingin Ruusutarhantie 7 As Oy	39,3	39,3
Helsingin Satoaalto As Oy	8,6	8,6
Helsingin Satorinne As Oy	8,5	8,5
Helsingin Serica As Oy	3,8	3,8
Helsingin Siltavoudintie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Snellmaninkatu 23 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Solarus As Oy	5,9	5,9
Helsingin Solnantie 22 As Oy	98,0	98,0
Helsingin Stenbäckinkatu 5 KOy	60,0	60,0
Helsingin Ståhlbergintie 4 As Oy	93,5	93,5
Helsingin Sähköttäjänkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tapaninkulo As Oy	4,7	4,7
Helsingin Tila As Oy	24,5	13,1
Helsingin Tilkkankatu 15 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkkankatu 2 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tilkkankatu 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Topeliuksenkatu 29 As Oy	4,6	4,6
Helsingin Tunturinlinna As Oy	9,5	9,5
Helsingin Tuohiaukio As Oy	1,9	1,9
Helsingin Töölön Oscar As Oy	25,3	25,3
Helsingin Vanha viertotie 16 As Oy	76,7	76,7
Helsingin Vanha viertotie 18 As Oy	47,5	47,5
Helsingin Vanha viertotie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vanha Viertotie 8 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Venemestarintie 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Vervi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Villa Kuohu As Oy	25,6	25,6
Helsingin Vuosaaren Helmi As Oy	100,0	100,0
Helsingin Välskärinkatu 4 KOy	85,7	85,7
Hihtomäentie 34 As Oy	3,7	3,7
Humalniementie 3-5 As Oy	1,1	1,1
Hyvinkään Joutsenlaulu As Oy	20,8	20,8
Hämeenlinnan Aronitunkuja 7 As Oy	100,0	100,0
Jussinhovi As Oy	3,5	3,5
Jyväskylän Ailakinraitti As Oy	100,0	100,0
Jyväskylän Harjukartano As Oy	23,0	23,0
Jyväskylän Harjunportti As Oy	18,7	18,7
Jyväskylän Lyseonlinna As Oy	6,8	4,6
Jyväskylän Taitoniekansato As Oy	17,4	17,4
Jyväskylän Tanhurinne As Oy	24,1	24,1
Jyväskylän Torihovi As Oy	2,7	2,7
Jyväskylän Yliopistonkatu 18 ja Keskustie 17 As Oy	100,0	100,0
Järvenpään Alhonrinne As Oy	18,4	18,4
Kaarenkunnas As Oy	100,0	100,0
Kajaneborg Bost. Ab	7,3	7,3
Kasarmikatu 14 As Oy	12,2	12,2
Kasarminkatu 10 As Oy	26,7	26,7
Kauniaisten Ersintie 9-11 As Oy	5,5	5,5
Kauniaisten Konsuli As Oy Bost. Ab	7,4	7,4
Keravan Papintie 1 As Oy	100,0	100,0
Ketturinne As Oy	1,3	1,3
Kilonkallionkuja 5 As Oy	100,0	100,0
Kirkkosalmentie 3 As Oy	0,9	0,9
Kivisaarentie 2-6 As Oy	2,7	2,7
Kolehmaisentori As Oy	21,4	21,4
Kristianinkatu 2 As Oy	1,7	1,7

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Kulmakatu 12 As Oy	2,1	2,1
Kulmavuorenpiha As Oy	100,0	100,0
Kulmavuorenrinne As Oy	1,0	1,0
Kupittaa Kurki As Oy	6,1	6,1
Kupittaa Satakieli As Oy	6,1	6,1
Kuuselanpuisto As Oy	23,0	23,0
Kuusitie 15 As Oy	1,5	1,5
Kuusitie 3 As Oy	1,8	1,8
Kuusitie 9 As Oy	2,3	2,3
Kvarnhyddan Bost. Ab	1,8	1,8
Laajalahdentie 26 As Oy	6,5	6,5
Lahden Nuolikatku 9 As Oy	100,0	100,0
Lapinniemen Pallopurje As Oy	1,9	1,9
Lapintalo As Oy	1,0	1,0
Lauttasaarentie 11 As Oy	1,6	1,6
Lielahdentie 10 As Oy	9,1	9,1
Linjala 14 As Oy	4,2	4,2
Läntinen Brahenkatku 8 As Oy	0,8	0,8
Lönegropen Bost. Ab, Skidbacksvägen 18	1,6	1,6
Mannerheimintie 100 As Oy	0,9	0,9
Mannerheimintie 108 As Oy	3,0	3,0
Mannerheimintie 148 As Oy	2,5	2,5
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	16,3
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
Mariankatku 21 As Oy	1,3	1,3
Mellunsusi As Oy	1,5	1,5
Merimiehenkatku 41 As Oy Bost. Ab	1,6	1,6
Messeniuksenkatku 8 As Oy	2,0	2,0
Messilä As Oy	70,0	70,0
Minna Canthin katku 22 As Oy	2,4	2,4
Mursu As Oy	0,5	0,5
Myllysalama As Oy	68,2	68,2
Myyrinhaukka As Oy	100,0	100,0
Nekalanpuisto KOy	2,9	2,9
Nervanderinkatku 9 As Oy	2,6	2,6
Neulapadontie 4 As Oy	1,2	1,2
Nordenskiöldinkatku 8 As Oy	2,5	2,5
Näkinkuja 2 As Oy	2,5	2,5
Näsinkeskus KOy	11,3	11,3
Näyttelijätien Pistetalot As Oy	1,4	1,4
Oskelantie 5 As Oy	4,1	4,1
Oskelantie 8 As Oy	2,1	2,1
Otavantie 3 As Oy	0,6	0,6
Otavantie 4 As Oy	1,8	1,8
Oulun Aleksinranta As Oy	100,0	100,0
Oulun Arvolankartano As Oy	2,1	2,1
Oulun Arvolanpiha As Oy	0,0	0,0
Oulun Arvolanpuisto As Oy	9,0	9,0
Oulun Kalevalantie As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 1 As Oy	12,8	12,8
Oulun Laanila I As Oy	100,0	100,0
Oulun Laanila IV As Oy	100,0	100,0
Oulun Laaniranta As Oy	6,0	6,0
Oulun Marsalkka As Oy	5,7	5,7
Oulun Mastolinna As Oy	2,2	2,2
Oulun Notaarintie 1 As Oy	24,4	24,4
Oulun Notaarintie 3 As Oy	5,0	5,0
Oulun Paalikatku 23 As Oy	100,0	100,0
Oulun Peltolantie 18 B As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatku 74 As Oy	100,0	100,0
Oulun Rautatienkatku 78 As Oy	100,0	100,0
Oulun Tullikartano As Oy	17,0	17,0
Oulun Tulliveräjä As Oy	40,7	40,7
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	43,1
Pengerkatku 27 As Oy	2,6	2,6
Pihlajatie N:o 23 As Oy	3,0	3,0
Poutuntie 2 As Oy	3,7	3,7
Puistokaari 13 As Oy	1,9	1,9
Raikukuja II As Oy	100,0	100,0
Raikurinne 1 As Oy	1,3	1,3

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Raision Tasontorni As Oy	80,4	80,4
Risto Rytin tie 28 As Oy Bost. Ab	1,5	1,5
Ristolantie 7 As Oy	2,5	2,5
Rovaniemen Väilirakka As Oy	100,0	100,0
Ryytikuja 5 As Oy	0,8	0,8
Saarenkeskus As Oy	0,4	0,4
Salpakolmio As Oy	31,3	31,3
Satakallio As Oy	0,2	0,2
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
Tampereen Charlotta As Oy	2,0	2,0
Tampereen Härmälänrannan Sisu 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 As Oy	86,9	86,9
Tampereen Kristiina As Oy	19,1	19,1
Tampereen Kuikankatu 2 As Oy	9,7	9,7
Tampereen Linnanherra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Pappilan Herra As Oy	100,0	100,0
Tampereen Rotkonraitti 6 As Oy	54,7	54,7
Tampereen Siirtolapuutarhankatu 12 As Oy	5,6	5,6
Tampereen Strada As Oy	46,7	46,7
Tampereen Tarmonkatu 6 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Tieteenkatu 14 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Waltteri As Oy	23,9	23,9
Tapiolan Tuuliniitty, Espoo As Oy	6,8	6,8
Tarkkampusjankatu 14 As Oy	44,1	44,1
Terhokuja 3 As Oy	100,0	100,0
Terhokuja 6 As Oy	11,3	11,3
Tohlopinkontu KOy	100,0	60,0
Turun Asemanlinna As Oy	20,9	20,9
Turun Eteläranta II As Oy	3,2	3,2
Turun Eteläranta III As Oy	2,9	2,9
Turun Eteläranta IV As Oy	3,0	3,0
Turun Fregatinranta As Oy	4,7	4,7
Turun Föörinranta II As Oy	1,0	1,0
Turun Ipnoksenrinne As Oy	6,7	6,7
Turun Kupittaa Peippo As Oy	34,6	34,6
Turun Linnankatu 37 a As Oy	1,7	1,7
Turuntie 112 As Oy	1,4	1,4
Turuntie 63 As Oy	1,6	1,6
Työväen Asunto-osakeyhtiö Rauha	10,2	10,2
Ulvilantie 11 b As Oy	0,6	0,6
Urheilukatu 38 As Oy	56,0	56,0
Vaasankatu 15 As Oy	0,8	0,8
Vallikallionpolku KOy	100,0	100,0
Vallinkyhky As Oy	6,0	6,0
Vantaan Apramintie 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Albert Petreliuksen katu 8 As Oy	7,7	7,7
Vantaan Heporinne 4 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kaarenlehmus As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kilterinpuisto As Oy	49,4	49,4
Vantaan Kivivuorentie 8 A-B As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kivivuorentie 8 C As Oy	100,0	100,0
Vantaan Kärjäkuja 3 As Oy	19,8	19,8
Vantaan Liesitorin palvelutalo As Oy	5,9	5,9
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 Myyrinmutka As Oy	100,0	100,0
Vantaan Oritie 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Orvokkikuja 1 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanrinne 5-7 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Pakkalanruusu As Oy	3,1	3,1
Vantaan Pronssikuja 1 As Oy	100,0	100,0

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Vantaan Ruostekuja 3 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Tammiston Tringa As Oy	8,3	8,3
Vantaan Tammistonkatu 29 As Oy	29,1	29,1
Vantaan Tuurakuja 4 As Oy	34,1	34,1
Vantaan Tähtiö As Oy	33,2	33,2
Viides linja 16 As Oy	1,1	1,1
Viihkinsankari As Oy	35,4	35,4
Vilhonvuorenkatu 8 As Oy - Bost. Ab Vilhelmsbergsgatan 8	1,1	1,1
Vuomeren-Salpa As Oy	2,7	2,7
Vuorastila As Oy	99,0	99,0
Vuoreksen Vega As Oy	88,8	88,8
Vuosaaren Meripihka As Oy, Helsinki	42,7	42,7
OOO SATO-Rus	100,0	100,0
Sato-Pietari Oy	100,0	100,0
OOO Sato Park	100,0	99,0
Sato-Neva Oy	100,0	100,0
Sato-Pietari Oy		
OOO Sato Park	100,0	1,0
SATOkoti Oy		
Espoon Jousenkaari 5 As Oy	100,0	100,0
Espoon Jousenkaari 7 As Oy	100,0	100,0
Espoon Kuunkierros 2 As Oy	83,0	83,0
Helsingin Graniittitie 8 ja 13 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Ida Aalbergin tie 3 A As Oy	100,0	100,0
Helsingin Keinulaudantie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Kiillekuja 4 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Näyttelijäntie 24 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 6 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pajamäentie 7 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Rusthollarinkuja 2 As Oy	100,0	100,0
Hiirakkotie 3 KOy	100,0	100,0
Ojamonkuusi KOy	54,6	54,6
Oulun Hoikantie 14-22 As Oy	100,0	100,0
Tampereen Ruovedenkatu 11 As Oy	100,0	100,0
Tohlopinkontu KOy	100,0	40,0
Vantaan Hiekkaharjuntie 16 As Oy	100,0	100,0
Vihdin Niittytie 1 KOy	100,0	100,0
SATOhousing Oy	100,0	100,0
SATOhousing Oy		
Espoon Kuunsirppi As Oy	100,0	100,0
Espoon Sepetlahdentie 6 As Oy	100,0	100,0
Hannanpiha As Oy	19,1	19,1
Helkalax As Oy	1,3	1,3
Helsingin Hämeenpengeri As Oy	100,0	100,0
Helsingin Lapponia As Oy	100,0	100,0
Helsingin Pasilantornit As Oy	60,4	60,4
Helsingin Vetelintie 5 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Viulutie 1 As Oy	100,0	100,0
Hervannan Juhani As Oy	14,9	14,9
Kastevuoren Palvelutalo As Oy	100,0	100,0
Kevätesikko As Oy	3,4	3,4
Kotipiennar As Oy	2,8	2,8
Kuhakartano As Oy	1,3	1,3
Kukkolan Koivu As Oy	4,3	4,3
Kuusihalme As Oy	2,3	2,3
Lohjan Riihenkias As Oy	100,0	100,0
Majjalanraitti As Oy	6,3	6,3
Malmeken Ömsesidiga Fastighet	12,8	12,8
Mannerheimintie 170 KOy	32,1	15,8
Matinraitti 14 As Oy	1,0	1,0
Muotialantie 31 As Oy	7,0	7,0
Näsinlaine As Oy	1,0	1,0
Oulun Utelias-Salpa As Oy	100,0	100,0
Peltohuhta As Oy	1,2	1,2
Pohjankartano As Oy	22,8	22,8
Puolukkasato As Oy	5,9	5,9
Rantasentteri As Oy	1,5	1,5
Satokaunokki As Oy	7,5	7,5
Satulapuisto As Oy	6,9	6,9

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Tampereen Hervannan Puistokallio As Oy	100,0	100,0
Tasatuomo As Oy	1,3	1,3
Tikkamatti As Oy	19,6	19,6
Turun Uudenmaanlinna As Oy	100,0	100,0
Turun Veistämöntori As Oy	100,0	100,0
Ulpukkaniemi As Oy	25,4	25,4
Valtapolku As Oy	1,2	1,2
Vantaan Havukoskenkatu 20 As Oy	100,0	100,0
Vantaan Martinpääsky As Oy	100,0	100,0
Välkynkallio As Oy	0,8	0,8
Yläaitankatu 4 As Oy	1,7	1,7
Sato-Rakennuttajat Oy		
Helsingin Tila As Oy	24,5	11,4
Oulun Peltokerttu As Oy	100,0	100,0
Sato Vuokratodit Oy		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	11,2	9,2
Espoon Puropuisto As Oy	58,4	55,8
Espoon Ristiniementie 22 As Oy	5,4	5,4
Espoon Sokerilinnantie 1 As Oy	4,3	4,3
Espoon Säterinkatu 10 As Oy	6,1	6,1
Espoon Zanseninkuja 4 As Oy	17,4	17,4
Etelä-Hämeen Talo Oy	81,3	25,0
Helsingin Finniläntalo As Oy	80,2	80,2
Helsingin Lintulahdenpuisto As Oy	100,0	100,0
Helsingin Mustankivenraitti As Oy	94,6	94,6
Helsingin Myllypellonpolku 4 As Oy	6,9	6,9
Helsingin Otto Brandtin polku 4 As Oy	5,9	5,9
Helsingin Paciuksenkaari 13 As Oy	2,8	2,8
Helsingin Paciuksenkaari 19 As Oy	1,6	1,6
Helsingin Pasuunatie 8 As Oy	9,1	9,1
Helsingin Taimistontie 9 As Oy	12,3	12,3
Helsingin Tulisuentie 20 As Oy	100,0	100,0
Helsingin Tulvaniitynpolku 5 As Oy	10,2	10,2
Helsingin Vanhanlinnantie 10 As Oy	10,2	10,2
Iidesranta 42 Tampere As Oy	6,6	6,6
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	18,4	12,1
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	26,2	19,8
Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	23,5
Kaarinan Katariinanrinne As Oy	12,6	12,6
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	31,7	29,6
Kaarinan Kultarinta As Oy	32,1	26,5
Kaarinan Mattelipiha As Oy	49,5	36,0
Kaarinan Verkapatruuna As Oy	11,7	11,7
Kuovi As Oy	100,0	100,0
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	3,6
Lappeenrannan Kanavansato 2 As Oy	25,0	25,0
Oulun Aleksanteri As Oy	100,0	100,0
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	63,6	61,9
Oulun Laamannintie As Oy	52,2	43,5
Raisio Toripuisto As Oy	27,0	20,8
Satulaparkki KOy	53,3	53,3
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	50,7
Tampereen Kyläleni As Oy	76,5	70,7
Tampereen Kyyhky As Oy	8,1	8,1
Tampereen Rantatie 13 E-G As Oy	41,6	41,6
Turun Hehtokatu As Oy	41,0	19,1
Turun Maarianportti As Oy	100,0	100,0
Turun Merenneito As Oy	14,6	14,6
Turun Meripoika As Oy	26,0	26,0
Turun Metallikatu As Oy	100,0	100,0
Turun Seiskarinkulma As Oy	14,0	14,0
Turun Tervaporvari As Oy	79,9	79,9
Turun Unikkoniitty As Oy	18,1	13,9
Tuusulan Naavankierto As Oy	5,3	5,3
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	32,6	31,2
Vantaan Orvokkitie 17 As Oy	14,3	14,3
Sato-Osaomistus Oy		
Espoon Numersinkatu 6 As Oy	11,2	2,0
Espoon Puropuisto As Oy	58,4	2,5

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Helsingin Taavetinaukio 4 As Oy	3,9	3,9
Jyväskylän mlk:n Kirkkotie 3 As Oy	18,4	6,3
Jyväskylän Vaneritori 4 As Oy	26,2	6,4
Kaarinan Katariinankallio As Oy	35,8	12,3
Kaarinan Kiurunpuisto As Oy	31,7	2,1
Kaarinan Kultarinta As Oy	32,1	5,6
Kaarinan Mattelpiha As Oy	49,5	13,5
Lahden Kauppakatu 36 As Oy	7,9	4,3
Oulun Laamannintie 14 ja 17 As Oy	63,6	1,7
Oulun Laamannintie As Oy	52,2	8,6
Raisio Toripuisto As Oy	27,0	6,2
Tampereen Haapalinnan Antintalo As Oy	55,0	4,3
Tampereen Kyläläni As Oy	76,5	5,8
Turun Hehtokatu As Oy	41,0	21,9
Turun Unikkoniitty As Oy	18,1	4,2
Vantaan Herttuantie 3 As Oy	32,6	1,4
Suomen Satokodit Oy		
Arhotie 22 As Oy	100,0	100,0
Karpalopolku KOy	100,0	100,0
Kaskenkaatajantie As Oy	100,0	100,0
Meiramikuja As Oy	4,7	4,7
Myllymatkantie 1 As Oy	100,0	100,0
Pellervon Pysäköinti KOy	68,9	25,8
Satosorsa As Oy	19,9	19,9
Vantaan Kortteeri As Oy	6,4	6,4
Vihdin Kirkkonielementie 2 KOy	100,0	100,0
Vatrotalot Oy		
Harjulehmus As Oy	41,0	41,0
Helsingin Laivalahdenportti 5 As Oy	75,5	75,5
Helsingin Toini Muonan katu 8 As Oy	15,6	15,6
Helsingin Muurahaisenpolku 6 Koy	64,4	64,4
Hämeenlinnan Aaponkuja 3 As Oy	47,7	47,7
Jukolanniitty As Oy	52,6	52,6
Jukolantanner As Oy	52,3	52,3
Jyväskylän Kakkospesä As Oy	18,2	18,2
Kangasalan Kukkapuisto As Oy	6,3	6,3
Kaukotie 10-12 As Oy	3,1	3,1
Kavilanniitty As Oy	1,9	1,9
Kirkkonummen Riihipolku As Oy	100,0	100,0
Kukkaropohja KOy	100,0	100,0
Kylänpäänpelto As Oy	43,8	43,8
Laakavuorentie 4 As Oy	39,1	39,1
Lahden Roopenkuja As Oy	57,7	57,7
Marolinnankoti As Oy	15,4	15,4
Meriramsi As Oy	25,6	25,6
Meri-Rastilan tie 5 As Oy	23,5	23,5
Meri-Rastilan tie 9 As Oy	9,1	9,1
Nurmijärven Kylänpäänkaari As Oy	45,0	45,0
Nurmijärven Kylänpäänniitty As Oy	35,2	35,2
Pirilänportti As Oy	14,5	14,5
Pohjanpoika As Oy	24,5	24,5
Puolukkavarikko As Oy	33,9	33,9
Raudikkokuja 3 KOy	100,0	100,0
Riviuhkola As Oy	49,9	49,9
Salpalohi KOy	33,3	33,3
Satosyppi As Oy	50,0	50,0
Satotaival As Oy	38,8	38,8
Turun Kivimaanrivi As Oy	13,1	13,1
Turun Mietoistenkuja As Oy	22,5	22,5
Turun Pernon Kartanonlaakso As Oy	68,8	68,8
Turun Sipimetsä As Oy	19,8	19,8
Vantaan Minkkikuja As Oy	70,9	70,9
Vantaan Omaksi As Oy	2,8	2,8
Vantaan Ravurinmäki As Oy	47,8	47,8
Vantaan Ravurinpuisto As Oy	62,9	62,9
SATO-Osaomistus	100,0	100,0
VATROhousing Oy	100,0	100,0
VATROhousing Oy		
Naantalın Kastovuorenrinne As Oy	25,6	25,6

	Konsernin omistus-osuus %	Emoyhtiön omistus-osuus %
Nastolan Moreeniraitti As Oy	14,0	14,0
Nokian Miharintie 38-40 As Oy	71,7	71,7
Salon Valhojanrivi As Oy	10,6	10,6
Tasakuusi As Oy	3,7	3,7

	31.12.2014	31.12.2013**	31.12.2012**	31.12.2011**	31.12.2010**
Taloudellista kehitystä kuvaavat tunnusluvut					
Liikevaihto, milj. €	312	312	287	232	193
Liikevoitto, milj. €	191	178	160	209	167
Nettorahoituskulut, milj. €	-39	-38	-39	-35	-33
Tulos ennen veroja, milj. €	152	141	121	174	133
Taseen loppusumma, milj. €	2 802	2 596	2 360	2 167	1 805
Oma pääoma ja vähemmistöosuus, milj. €	892	823	693	635	534
Vieras pääoma, milj. €	1 909	1 773	1 696	1 554	1 289
Sijoitetun pääoman tuotto (%)	7,7 %	7,7 %	7,7 %	10,9 %	10,3 %
Oman pääoman tuotto (%)	14,0 %	15,5 %	13,5 %	22,8 %	20,8 %
Omavaraisuusaste (%)	31,8 %	31,7 %	29,4 %	29,5 %	29,5 %
Sijoitusomaisuus, milj. €	2 528	2 316	2 088	1 899	1 657
Bruttoinvestoinnit, milj. €	174	191	160	150	104
prosentteina liikevaihdosta	55,7 %	61,2 %	55,7 %	64,7 %	54,1 %
Henkilöstö keskimäärin***	165	156	152	137	129
Osakekohtaiset tunnusluvut					
Tulos / osake (€)	2,37	2,34	1,78	2,63	2,01
Oma pääoma / osake (€)****	17,55	16,16	13,72	12,59	10,48
Osakkeita, milj.kpl*	50,8	50,8	50,8	50,8	50,8
EPRA tunnusluvut ja operatiivinen kassavirta					
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings), milj. €	65,1	62,7	44,4	43,2	35,5
Operatiivinen tulos (EPRA Earnings) / osake (€)	1,28	1,23	0,87	0,85	0,72
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value), milj. €	1 120,3	1 007	900	825	685
Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value) / osake (€)	22,04	19,80	17,71	16,23	13,47
Operatiivinen kassavirta (CE), milj. €	72,9	66	62	52	50
Operatiivinen kassavirta (CEPS) / osake (€)	1,43	1,30	1,21	1,02	0,98

* Osakkeista vähennetty konsernin omassa omistuksessa olevat 160 000 osaketta

** IAS 40 Sijoituskiinteistöt -standardin käyvän arvon mallin käyttöönoton vaikutus on huomioitu takautuvasti tunnusluvuissa. Takautuvasti tehdyt oikaisut ovat tilintarkastamattomia.

*** Sisältää kesätyöntekijät

**** Oma pääoma ilman vähemmistöosuutta

Tunnuslukujen kaavat

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

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

$$\text{Omavaraisuusaste (\%)} = \frac{\text{Oma pääoma}}{\text{Taseen loppusumma} - \text{saadut ennakot}} \times 100$$

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

Operatiivinen tulos (EPRA Earnings)

Tilikauden tulos IFRS

- /+ Sijoitusasuntojen arvonmuutos
- Sijoitusasuntojen luovutusvoitot
- + Sijoitusasuntojen luovutustappiot
- /+ Uudisasuntomyynnin myyntikate
- /+ Tonttirealisointien myyntikate
- /+ Rahoitusinstrumenttien käyvän arvon muutos
- /+ Edellisten erien laskennalliset verot
- Vähemmistöosuus

Nettovarallisuus (EPRA Net Asset Value)

Nettovarallisuus

- '-/+ 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
- '- Kassavirtavaikuttiset rahoitustuotot ja -kulut
- '- Kassavirtavaikuttiset verot
- '+/- Muut erät