



SENAATTI-KIINTEISTÖT

TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2015

Sennaatti

Teemme tilaa onnistumiselle

1. SISÄLLYSLUETTELO

2.	Toimintakertomus	3
2.1.	Keskeistä Vuonna 2015.....	3
2.2.	Yleistä	3
2.3.	Vuoden 2015 toiminta	3
2.4.	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehykset	4
2.5.	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	5
2.6.	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit	12
2.7.	Rahoitus.....	12
2.8.	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta	12
2.9.	Tutkimus- ja kehitystoiminta	13
2.10.	Hallinto	13
2.11.	Henkilöstö.....	13
2.12.	Johdon palkat ja palkkiot	14
2.13.	Tulevaisuuden näkymät.....	14
2.14.	Vuoden 2015 tulosityhteenveto	15
3.	Konsernin tuloslaskelma.....	16
4.	Konsernin tase	17
5.	Konsernin rahoituslaskelma	18
6.	Liikelaitoksen tuloslaskelma	19
7.	Liikelaitoksen tase	20
8.	Liikelaitoksen rahoituslaskelma.....	21
9.	Tilinpäätöksen liitetiedot.....	22
9.1.	Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot	22
9.2.	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot.....	23
9.3.	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot	26
9.4.	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot	30
9.5.	Vakuudet ja vastuusitoumukset	32
9.6.	Henkilöstöä koskevat liitetiedot	34
9.7.	Muut liitetiedot	35
9.8.	Käytetyt kirjanpito kirjat ja tositelajit tilikaudella 1.1.-31.12.2015	37
9.9.	Esitys voiton käyttämisestä ja hallituksen allekirjoitukset	38

2.1. KESKEISTÄ VUONNA 2015

- Valtion uuden toimitilastrategian toimeenpano eteni vauhdilla.
- Senaatti-kiinteistöt toimii aktiivisessa roolissa yhdessä valtiovarainministeriön, Valtorin ja Valtiokonttorin kanssa Työ 2.0 -ohjelmassa, jonka tavoitteena on uudistaa valtionhallinnon työn tekemisen tapoja.
- Säästöt etenivät suunniteltua nopeammin: asiakkaiden kanssa sovittiin yli 17 milj. euron vuotuisista säästöistä toimitilakustannuksiin. Vuonna 2015 toteutetut toimistokiinteistöjen tilatehokkuusprojektit johtivat tilakustannuksissa keskimäärin noin 19 % säästöön (tilakustannukset / henkilötyövuosi).
- Kiinteistöjä ja kiinteistöyhtiöiden osakkeita myytiin ennätysellisesti 325 milj. eurolla. Tämä mahdollisti yhteensä 370 milj. euron tuloutuksen valtion kassaan vuonna 2015.
- Vuoden 2016 alussa otettiin käyttöön uusi omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä, joka laskee valtioasiakkaiden vuokria 15 prosentilla 2016 alusta lukien.
- Investoinnit olivat 268 milj. euroa.

2.2. YLEISTÄ

Senaatti-kiinteistöt (jatkossa Senaatti) on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Toimitilat ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaation toimintaa ja suorituskykyä. Senaatin tehtävänä on tuottaa valtionhallinnolle toimintaa tukevat ja tehokkaat työympäristöt kustannustehokkaasti valtion kokonaisuuteen huomioiden. Strategisena tavoitteena on uudenlaisten, valtion toimitilastrategian tavoitteiden mukaisten työympäristöratkaisujen tuottaminen ja organisaation suorituskyvyn nostaminen uudelle tasolle valtionhallinnossa. Uudenlaiset työnteon tavat ja niitä tukevat työympäristöratkaisut mahdollistavat myös mittavat kustannussäästöt valtion toimitilakustannuksissa.

Senaatin liiketoiminta perustuu työympäristöjen ja kiinteistövarallisuuden kehittämiseen, toimitilojen vuokraukseen sekä toimitiloihin liittyvien palvelujen tarjoamiseen. Senaatti huolehtii valtion kiinteistövarallisuudesta kestävästä kehityksen toimintaperiaatteita noudattaen.

Senaatti tarjoaa ja tuottaa palveluita liikelaitoslain mukaisesti ensisijaisesti valtionhallinnolle. Palvelutarjonta kattaa kaiken toimitilojen vuokrauksesta ja ylläpidosta asiakkaan johdolle suunnattuihin strategisen tason asiantuntija-palveluihin. Periaatteena on, että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Senaatti huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista.

Senaatin toiminta perustuu valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) ja sen perusteella annettuihin muihin säädöksiin. Senaatti-kiinteistöt muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 21 tytäryhtiötä. Liikelaitoksen toimintaa voidaan harjoittaa yhtiömuodossa vain erityisestä syystä.

Senaatti toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitoksen omistajahallintaan. Senaatilla ei ole julkisen hallinnon tehtäviä eikä viranomaistehtäviä. Liikelaitoslain periaatteiden mukaan niitä ei myöskään saa sille asettaa. Senaatin toiminnassa noudatetaan kuitenkin julkisista hankinnoista annettua lakia (348/2007) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999).

2.3. VUODEN 2015 TOIMINTA

Valtioneuvosto hyväksyi joulukuussa 2014 valtion uuden toimitilastrategian, jonka toimeenpanoon Senaatin strategia keskittyy. Toimitilastrategian keskeisenä tavoitteena on tilankäytön tehostaminen, tilakustannusten pienentäminen sekä samalla organisaation suorituskyvyn ja työssä viihtymisen parantaminen ympäristönäkölmat huomioiden. Vuoden 2015 keskeiset toiminnalliset tavoitteet liittyivät valtion toimitilastrategian käytäntöön viemiseen ja valtion uuden vuokrajärjestelmän toimeenpanon valmisteluihin. Senaatti tekee asiakkaidensa kanssa yhteistyötä valtion toimitilastrategian toimeenpanossa: Jokaiselle virastolle ja laitokselle laaditaan toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelma vuoden 2016 loppuun mennessä. Näiden suunnitelmien toteutusarviot valmistuivat lähes kaikki vuoden 2015 lopussa.

Valtion uusi omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä astui voimaan 1.1.2016. Asiaa koskeva asetus annettiin maaliskuussa 2015. Senaatti valmisteli päättyneenä vuonna uuden vuokrajärjestelmän toimeenpanoa mm. kouluttamalla henkilökuntaa, uudistamalla vuokrasopimusmalleja, valmistelemalla asiakastiedottamista sekä vuokranalennusten teknistä toteutusta. Uusi vuokrajärjestelmä tukee valtion toimitilastrategian toimeenpanoa.

Senaatin strategisena tavoitteena on 100 miljoonan euron vuosittaisen säästön aikaansaaminen valtion toimitilakustannuksissa kahdeksassa vuodessa, josta vuoden 2015 tavoitteena oli sopia 10 milj. euron uusista säästöistä. Vuonna 2015 allekirjoitettujen sopimusten perusteella syntyy yli 17 miljoonan euron vuosittaiset säästöt eli tavoite ylitettiin selvästi. Säästöt syntyvät merkittävältä osin uudistamalla valtion työnteon tapoja ja työympäristöjä, mikä mahdollistaa tehokkaamman tilankäytön ja mm. vapautuvien kiinteistöjen myynnin.

Kiinteistöjä ja kiinteistöyhtiöiden osakkeita myytiin ennätysellinen määrä, 325 milj. eurolla. Senaatti myi Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:stä ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:stä omistamansa osakkeet 217 milj. euron kauppahinnalla. Ostajina toimivat Aalto-yliopisto ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy sekä Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy. Eduskunta päätti osakekaupoista kesäkuussa 2015, ja kauppa toteutettiin elokuun aikana. Vuodelle 2015 asetettu haasteellinen 100 milj. euron kiinteistöjen myyntitavoite ei pitänyt sisällään yliopistokiinteistöyhtiöiden osakkaiden myyntiä. Tämä kiinteistöjen myyntitavoite ylitettiin 8 milj. eurolla.

Muita keskeisiä vuoden 2015 tavoitteita olivat 2 % energiansäästö tavoite ja talousrikollisuuden torjuntaan liittyvien toimenpiteiden laajentaminen. Näihin liittyvistä toimenpiteistä ja tuloksista kerrotaan tarkemmin palvelutavoitteiden yhteydessä.

Valtiokonttorista annettua lakia muutettiin siten, että Valtiokonttori voi hoitaa myös Senaatin lainanottoa valtion nykyisen lainanoton yhteydessä. Senaatti nosti vuonna 2015 Valtiokonttorin kautta lainaa yhteensä 335 milj. euroa. Valtiokonttorin kautta tapahtuva rahoitus mahdollistaa Senaatille entistä matalammat rahoituskulut.

2.4. EDUSKUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET JA KEHYKSET

Eduskunta on asettanut vuoden 2015 talousarvioesityksessä Senaatille investointeja ja lainanottoja koskevat kehykset ja päättänyt seuraavista valtuuksista. Toimintakertomuksessa on esitetty eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet kursivoituna tekstinä.

Palvelu- ja muut toimintatavoitteet

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön hallinnonalalla toimiva valtion liikelaitos. Valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) mukaan Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja valtion virastoille ja laitoksille, valtion talousarvion ulkopuolisille rahastoille ja muille valtion liikelaitoksille samoin kuin eduskunnalle sekä sen alaisuudessa, valvonnassa ja yhteydessä toimiville yksiköille sekä huolehtia hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Liikelaitos voi tuottaa palveluja myös sellaisille yhteisöille, joiden toiminta rahoitetaan pääosin valtion talousarvion otetuilla määrärahoilla.

Investoinnit

Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2015 enintään 270 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 220 milj. euroa. Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin peruskorjausinvestointeihin. Investointikehys ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Investointeihin käytettiin vuoden aikana 268,0 milj. euroa, joka sisälsi 6,6 milj. euroa maankäyttömaksuja. Summa jakautui perusparannuksiin ja -korjauksiin 176,5 milj. euroa ja uudisinvestointeihin 91,5 milj. euroa. Vuoden aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina vuosina noin 186 milj. euron suuruiset menot.

Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: Puolustus ja turvallisuus 119,3 milj. euroa, Toimistot 49,2 milj. euroa, Ministeriöt ja erityiskiinteistöt 92,1 milj. euroa sekä Kiinteistökehitys ja -myynti 7,4 milj. euroa.

Vuoden aikana valmistui 36 yli miljoonan euron suuruista investointia, joista suurimmat olivat Onerva Mäen koulu, Jyväskylä, uudisrakennus (29,0 milj. euroa), TEM Eteläesplanadi 4 perusparannus (23,7 milj. euroa), Terveysten ja hyvinvointilaitoksen (Mannerheimintie 166) uudisrakennus (15,0 milj. euroa), Santahaminan monitoimitalo (13,7 milj. euroa), Pasilan virastokeskus, Tullin tilojen perusparannus (12,7 milj. euroa) ja Mikkelin vankilan perusparannus (10,9 milj. euroa).

Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiöiden investoinnit olivat vuonna 2015 yhteensä 0,25 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt saa antaa vastavakuutta vaatimatta omavelkaisia takauksia tytäryhtiöiden lainoista yhteensä enintään 50 milj. euron arvosta.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on vuoden 2015 aikana tehnyt yhden takauspäätöksen. Päätöksen mukaisesti Senaatti-kiinteistöt voi myöntää IP-kiinteistöt Oy:lle omavelkaisen takauksen pääomaltaan enintään 15 milj. euron lainan vakuudeksi.

Lainanotto

Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2015 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 50 miljoonaa euroa.

Senaatti-kiinteistöt otti vuoden 2015 aikana uutta lainaa 335 milj. euroa, lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Lainoja lyhennettiin vuoden aikana 296 milj. eurolla. Nettolainanotto jäi 39 milj. euroon.

Hallinnansiirtojen kautta tullut muutos velkoihin valtiolle oli vuoden aikana -0,7 milj. euroa. Hallinnansiirtoja tehtiin sekä Senaatti-kiinteistöille (Runebergin kotimuseo + 0,7 milj. euroa) että siirrettiin pois Senaatti-kiinteistöiltä (Ahvenanmaan aluehallintovirastolle kuuluvia kohteita - 1,4 milj. euroa). Hallinnansiirtojen kautta tullutta valtionlainaa ei huomioida netto- ja bruttolainanottolaskennassa.

2.5. VALTIOVARAINMINISTERIÖN ASETTAMAT PALVELU-, TULOS- JA TULOUTUSTAVOITTEET

Valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan annettua puoltavan lausunnon valtiovarainministeriö on valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 6 §:n 2 momentin nojalla päättänyt seuraavaa:

Palvelutavoitteet

Vie käytäntöön valtion toimitilastrategian tavoitteita. Tavoitteena on 100 miljoonan euron vuosittaisen säästön aikaansaaminen kahdeksassa vuodessa. Senaatti-kiinteistöt tukee hallinnonaloja toteutusarvioiden tekemisessä niin, että ne valmistuvat vuoden 2015 aikana.

Senaatti kehitti yhdessä asiakkaidensa kanssa ratkaisuja, jotka johtavat vuositasolla yli 17 milj. euron toimitilakustannussäästöihin ja samalla parantavat asiakkaiden toimintaedellytyksiä. 10 milj. euron tavoite ylitettiin selvästi. Säästöt syntyivät merkittävältä osin uudistamalla valtion työnteon tapoja ja työympäristöjä toimitilastrategian tavoitteiden mukaisesti mahdollistaen tehokkaamman tilankäytön ja mm. vapautuvien kiinteistöjen myynnin. Vuonna 2015 oli käynnissä noin sata työympäristön kehittämisprojektiä.

Esimerkkejä tilaratkaisuprojekteista, joiden vuokrasopimukset allekirjoitettiin vuonna 2015:

- Verohallinnon Helsingin Vallilan tilaratkaisulla saavutetaan vajaan 2 miljoonan euron vuosittaiset säästöt
- Lääkealan turvallisuus- ja kehittämiskeskus Fimea ja Sosiaali- ja terveysalan lupa- ja valvontavirasto Valvira. Helsingin tilaratkaisulla saavutetaan yli 0,5 miljoonan euron vuosittaiset säästöt
- Luonnonvarakeskuksen tilaratkaisut Helsingin Viikkiin, noin 1,5 milj. euron vuosittaiset säästöt
- Turun virastotalo. Tiivistämällä ja uudistamalla talon virastojen tilankäyttöä mahdollistettiin TE-toimiston siirtyminen taloon ja noin 0,5 miljoonan euron vuosittaiset säästöt
- Maanmittauslaitoksen Kouvolan toimipiste. Toimitilojen tiivistysprojektilla onnistuttiin saavuttamaan yli 100 000 euron vuotuiset säästöt

Senaatti uudisti liiketoimintaprosessejaan yhdistämällä vuokraus- ja tilaratkaisuprosessit ratkaisuprosessiksi, jonka tarkoituksena on luoda yhteistyössä asiakkaiden kanssa tilaratkaisuja, joilla saavutetaan säästöjä toimitilakustannuksissa ja, joilla samaan aikaan parannetaan organisaation suorituskykyä. Tilaratkaisuille on rakennettu uusi myyntiprosessi, jonka käyttöönotto ja kouluttaminen Senaatin henkilökunnalle alkoivat vuoden 2016 alussa.

Senaatti tukee virastoja ja laitoksia valtion toimitilastrategian täytäntöönpanossa. Vuoden 2015 tavoitteena oli, että kukin virasto ja laitos laativat yhteistyössä Senaatin kanssa toteutusarviot, jotka sisältävät nykytila-analyysin, arvion säästöpotentiaalista sekä aikataulun virastokohtaisen toimitilastrategian laatimiselle. Liki kaikki toteutusarviot valmistuivat aikataulussa, ja niistä laaditaan yhteenvedot vuoden 2016 alussa. Toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmien laatimista ja toteuttamista jatketaan alkaneena vuonna, ja niiden on määrä valmistua vuoden loppuun mennessä.

Parantaa valtion toimitilakustannusten läpinäkyvyyttä panostamalla raportointiin sekä valmistelemalla uuden joustavamman ja selkeämmän vuokrasopimusjärjestelmän toimeenpanoa.

Vuoden 2015 aikana toimitettiin ensi kertaa asiakkaille valtion tilankäytöstä yhteenvetoraportit eli ns. tilaehdotukset. Tilaehdotus on osa valtion HTH-tilahallintajärjestelmän muutosta, jossa palvelun peruskäyttö muutettiin maksuttomaksi katsausvuoden alusta. Muutoksessa Senaatti otti laajemman vastuun tilatietojen tuotannosta ja ajantasaisuuden varmistamisesta. Senaatin tilatietojen ylläpidon resursseja vahvistettiin kesällä. Tavoite valtion tilakannan käyttötarkoituksyyöhykkeiden tarkastamisesta vuoden 2015 loppuun mennessä täyttyi joitain pieniä poikkeuksia lukuun ottamatta. HTH-tilahallintajärjestelmän käyttöönotto Puolustusvoimien osalta jatkui toimintavuoden aikana.

Vuonna 2015 Senaatissa valmisteltiin valtion uuden vuokrajärjestelmän käyttöönottoa uudistamalla vuokrasopimusmalleja ja niihin liittyviä ohjeistuksia, kouluttamalla henkilöstöä sekä toteuttamalla muutoksia tietojärjestelmiin. Asiakkaat saivat ensimmäiset uuden vuokrajärjestelmän mukaiset vuokralaskut vuoden lopussa.

Varmistaa asetetun tuloutustason ja terveen omavaraisuusasteen nopeuttamalla valtiolle tarpeettomaksi jäävien tilojen realisointia.

Kiinteistökehitys- ja myyntiprosessia uudistettiin valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myynnin nopeuttamiseksi. Uusi kiinteistökehitys- ja myyntitoiminnasta vastaava johtaja aloitti elokuun alussa, ja kiinteistöjen myyntitoiminnan resursointia vahvistettiin.

Vuodelle 2015 asetettu haasteellinen 100 milj. euron kiinteistöjen myyntitavoite ylitettiin ja toteutuneet myynnit olivat 108 milj. euroa. Vuoden 2016 myyntitavoitteeksi asetettiin 135 milj. euroa. Tulevien vuosien kiinteistömyyntien valmistelu on edennyt uuden myyntitavoitteen asettamien vaatimusten ja tämän pohjalta päivitettyjen suunnitelmien mukaan.

Vuonna 2015 myytiin useampi merkittävä kohde, joille ei ollut enää pitkäaikaista valtion käyttöä. Helsingin alueella myytiin Antinkatu 1:n ja Albertinkatu 25:n toimistokiinteistöt 36,2 milj. euron kokonaiskauppahinnalla. Senaatti jatkoi Turussa Kakolan alueen myyntitoimenpiteitä. Tällä hetkellä valtaosa vanhasta vankilarakennuskannasta on myyty. Puolustusvoimauudistuksen yhteydessä lakkautettuja varuskuntia on myyty arvioitua nopeammin. Hennalan entisen varuskunta-alueen rakennuksia on myyty useita, ja kehittämistä jatketaan yhdessä Lahden kaupungin kanssa. Siuntiossa sijaitseva Suintian kartanolinna myytiin kesällä 11,7 milj. euron kauppahinnalla.

Vahvasta kiinteistömyynnistä ja yliopistokiinteistöyhtiöiden osakkeiden myynnistä johtuen Senaatti maksoi vuoden 2015 marraskuussa 220 milj. euron lisätuloutuksen valtiolle.

Toteuttaa valtion kiinteistöstrategiaa toimimalla osaltaan aktiivisesti asunto- ja tonttitarjonnan edistämiseksi valtion kokonaisedun varmistavalla tavalla.

Senaatissa toimii vuoden 2015 alkupuolella perustettu kiinteistökehitys-tiimi, joka vastaa Senaatin kaavoituksen koordinoinnista ja nopeasta etenemisestä. Organisoitumisella haetaan tehokkuutta valtion maa-alueiden kaavoitukseen. Senaatti myös edistää aktiivisesti valtiohallinnon eri osapuolten yhteistyötä, jotta valtion maa-alueita voidaan osoittaa asunto- ja tonttitarjontaan. Senaatti ja A-Kruunu Oy allekirjoittivat elokuussa yhteistyösopimuksen, joka edistää kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen toteuttamista Helsingin seudulla.

Vakiinnuttaa panostuksensa, joiden avulla toimii edelläkävijänä talousrikollisuuden torjunnassa, sisäolosuhteiden parantamisessa sekä energiankäytön tehostamisessa yhteistyössä alan toimijoiden ja asiakkaiden kanssa.

Senaatti on laatinut omat sisäiset, lain vaatimuksia tiukemmat toimintaohjeet talousrikollisuuden estämiseksi Senaatin hankinnoissa. Ohjeita päivitetään sekä lainmuutosten että käytännössä havaittujen tehostamistarpeiden perusteella. Ne kattavat nykyisin rakennus- ja kunnossapitohankkeiden lisäksi myös palveluhankinnat. Tarkastustoimintaa on laajennettu siten, että kohdekohtaisen tarkastuksen lisäksi on tarkastettu myös yritysten toimintaa ja niiden sisäistä ohjeistusta. Muutamassa kohteessa on talousrikollisuustarkastusten yhteydessä tarkastettu myös työmaan tietoturvasuuteen liittyvät asiat.

Senaatti jatkaa edelleen tarkastustoimintaa työmailla, kiinteistökohteissa ja yrityksissä. Vuonna 2015 toteutettiin kaikkiaan 35 tarkastusta, kun tavoite oli 30 tarkastusta.

Sisäolosuhteiden parantamistoimenpiteet jatkuvat edelleen. Senaatti käynnisti vuonna 2015 ennakoivan sisäolosuhdetoimintaohjelman, jonka ensimmäisenä toimenpiteenä noin 60 kiinteistökohdetta liitettiin jatkuvaan sisäolosuhteiden seurantaan. Lisäksi kuukausitason seuranta aloitettiin ensimmäisissä kohteissa joulukuussa 2015. Senaattiin rekrytoitiin vuoden 2015 alusta päätoiminen sisäilma-asiantuntija. Kunnossapidon normaaleihin ja ennakoiviin sisäilmakorjauksiin panostettiin merkittävästi.

Energiankäytön vähentämiseen pyritään edelleen aktiivisesti seurannan, valvonnan ja ohjeistuksen avulla. Myös tilankäyttäjän energiakustannusten pienentämiseen tähtääviä käyttäjä-sähköprojekteja perustetaan edelleen. Vuonna 2015 aloitettiin 28 uutta käyttäjä-sähköprojektia ja vuoden 2015 lopussa oli käynnissä yhteensä 93 käyttäjä-sähköprojektia. Energiatehokkuuden parantamiseksi ja sisäolosuhteiden pysyvyyden varmistamiseksi otetaan käyttöön rakennusautomaation etävalvonta kaikkien kiinteistönhoidon palveluntuottajien kanssa. Etävalvonta on osa uudistettua kiinteistönhoidon puitesopimusta.

Vahvistaa osaamistaan työnteon uusista tavoista ja rakentaa valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskus Valtorin kanssa yhteistyössä mallin valtion yleispäteväksi kiinteistö-, ICT- ja henkilöstönäkökulmat huomioon ottavaksi työympäristöksi.

Senaatti on kehittänyt omia järjestelmiään ja työvälineitään tukemaan uusia työnteon tapoja ja työympäristöjä. Valtorin pääkaupunkiseudun suurin toimipiste muutti samaan rakennukseen Senaatin kanssa, ja Valtorille rakennettiin muuttuvaa tietotyötä ja uusia työnteon tapoja tukevan valtion työympäristökonseptin mukaiset työtilat.

Valtori jatkaa valtion työympäristökonseptia tukevien palvelukonseptiensä kehitystä, ja konseptien on määrä olla valmiita vuoden 2016 lopussa. Senaatti on mukana Valtorin Toimipisteinfra-projektissa, jonka tavoitteena on tuottaa toimintamalli perustietotekniikkapalvelujen rakentamiselle muuttotilanteissa, uusissa kohteissa tai uudistettaessa toimipisteen perustietotekniikkaa. Projekti valmistuu 2016 alkupuoliskolla.

Panostaa toimintansa tehokkuuteen, jotta toimitilastrategian, hallinnansiirtojen ja valtion rakennemuutoksen myötä lisääntyneet tehtävät voidaan toteuttaa kustannustehokkaasti asiakkaiden tavoitteiden mukaisesti. Senaatti-kiinteistöjen resursseja ei lisätä samassa suhteessa kuin tehtävät lisääntyvät.

Osana Senaatin uutta strategiaa toimintaprosessien määrää vähennettiin, ja prosessien kehittämistyön toimintamallia kevennettiin. Senaatin ratkaisumyynnin ja kiinteistömyynnin prosessit uudistettiin kevään ja syksyn aikana. Rakennuttamisprosessin johtoon nimettiin rakennuttamisjohtaja ja rakennuttamisprosessin yhdenmukaistamista jatkettiin. Kesällä 2015 aloitti toimintansa valtakunnallinen toimitila- ja ylläpitopalvelut -yksikkö, joka koordinoi ja yhdenmukaistaa kasvussa olevia toimitilapalveluita. Toimintavuoden tavoitteena on ollut toiminnan yhtenäistäminen ja virtaviivaistaminen.

Henkilöstön määrä lisääntyi maltillisesti toimintojen kotiuttamisen sekä tehtävien lisääntymisen seurauksena. Senaatin henkilötyövuosien määrä vuonna 2015 oli 281 (vuonna 2014 270). Yli 90 % Senaatti-kiinteistöjen toiminnoista on ulkoistettu. Henkilöstön määrä lisääntyi maltillisesti toimintojen kotiuttamisen sekä tehtävien lisääntymisen seurauksena. Yli 90 % Senaatti-kiinteistöjen toiminnoista on ulkoistettu. VATT teki vuonna 2014 Senaatin toimeksiannosta työllistävyysvaikutuslaskennan Senaatin investointien sekä työllistävyyteen olennaisesti vaikuttavien kustannusten perusteella. Tutkimuksessa arvioitiin Senaatti-kiinteistöjen välittömät ja välilliset työllistävyysvaikutukset. Vuoden 2015 työllistävyysvaikutukset olivat VATT:n laskentamallin mukaan laskettuna lähes 3600 henkilötyövuotta, kun vuonna 2014 vastaava luku oli noin 3300. Noin 10 %:n kasvu työllistävyydessä johtui siitä, että Senaatin investointeihin käyttämät kustannukset kasvoivat huomattavasti vuoden takaisesta.

Strategiansa mukaan Senaatti jatkaa ydintehtäviensä maltillista kotiuttamista, kuitenkin muuttamatta verkostomaista toimintatapaansa ja pitämällä edelleen ulkoistamisasteen hyvin korkeana.

Pitää valtion rakennemuutoksesta ja säästötoimista huolimatta asiakastytyväisyyden kohtuullisella tasolla verrokkiryhmänsä suhteen.

Senaatti-kiinteistöt seuraa asiakastytyväisyyttä vuosittain toteutettavilla asiakas- ja käyttäjätyytyväisyystutkimuksilla sekä prosessikohtaisilla mittauksilla.

Vuoden 2015 *asiakastytyväisyystutkimus* kertoi päätöksentekijöiden ja toimitila-asioista vastaavien henkilöiden kokonaistyytyväisyyden kehittyneen positiivisesti viime vuoteen nähden. Vastaajista 66 % (2014: 63 %) oli melko tai erittäin tyytyväisiä Senaattiin. Tyytymättömien vastaajien osuus oli 7 %. Myös asiakkaiden kokonaistyytyväisyys tiloihin, vuokranantajaan ja palveluihin oli hyvällä tasolla ja noussut edellisvuoteen nähden. Vuokrasuhteeseen sisältyvät palvelut ovat yhä Senaatin vahvuus verrattaessa tuloksia alan muihin toimijoihin. Senaatin muina vahvuuksina mainittakoon kohteiden sijaintiin liittyvät tekijät, yhteyshenkilöiden tavoitettavuus, ammattitaito ja asiantuntemus, asiakaspalvelun sujuvuus sekä vartiointi- ja muut turvallisuuspalvelut. Kriittisimmin vastaajat arvioivat tilakokonaisuuksien muunneltavuutta, sisäilman laatua, tilan hinta-laatusuhdetta sekä omistajan imagoa vuokranantajana. Senaatin asiakastytyväisyys oli parempi verrattuna kunta-alan kiinteistötoimijoihin.

Senaatin tiloja käyttävien henkilöiden näkemyksiä mittaavan *käyttäjätyytyväisyystutkimuksen* tulokset paranivat selvästi vuonna 2015. Kokonaisuudessaan melko tai erittäin tyytyväisten käyttäjien osuus nousi 68 %:sta 74 %:iin. Tyytymättömiä oli 10 % vastaajista. Tuloksissa näkyi myönteistä kehitystä myös siivouspalveluiden, tilojen yleisilmeen ja teknisen kunnan sekä tilojen työntekoon soveltumisen osalta. Kehitettävää käyttäjät löysivät tilojen äänimaailmasta, kierrätyksen ja vikailmoitusten jättämisen helppoudesta sekä tilojen riittävydestä luottamuksellisten keskusteluiden hoitamiseen. Myös sisäilmaa koskevat kysymykset olivat yhä tyytymättömyyttä aiheuttava tekijä.

Senaatin uudistuva rooli haastaa asiakaskokemuksen kehittämiseen

Vuoden 2016 alusta voimaan astuneen uuden vuokrajärjestelmän myötä Senaatista tuli jatkossa asiakkaidensa ainut tilapalveluiden toimittaja. Uusi rooli korostaa entisestään hyvän yhteistyön ja asiakaskokemuksen merkitystä strategian mukaisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Vuonna 2016 Senaatti käynnistää kehityshankkeen, jossa rakennetaan asiakaskokemuksen johtamisjärjestelmä sekä määritellään keskeisimmät tarvittavat kehitystoimet.

Senaatti toimii aktiivisessa roolissa yhdessä valtiovarainministeriön, Valtorin ja Valtiokonttorin kanssa Työ 2.0 -ohjelmassa, jonka tavoitteena on uudistaa valtionhallinnon työn tekemisen tapoja. Taustalla on halu yhdessä valtionhallinnon organisaatioiden kanssa parantaa organisaatioiden suorituskykyä tukemalla toimijoita mm. uusiin digitaalisiin työvälineisiin, johtamiskäytäntöihin sekä mobiiliin ja monipaikkaiseen työskentelyyn siirtymisessä.

Syksyn 2015 aikana Senaatti järjesti eri puolilla maata valtionhallinnon asiakkaille kuusi Senaatti Areena –asiakas-tilaisuutta, jotka tukivat uuteen vuokrajärjestelmään siirtymistä, valtion toimitilastrategian toimeenpanoa sekä asiakassuhteen hoitoa tarjoamalla foorumin vertaiskohtaamisille ja vuorovaikutukselle. Syksyllä 2015 järjestettiin oma Senaatin Tori -sidosryhmätilaisuus myös kiinteistösijoittajille, -kehittäjille ja -välittäjille. Sekä Senaatti Areena että Senaatin Tori -tilaisuuksien järjestämistä jatketaan vuonna 2016.

Eduskunta on hyväksynyt vuoden 2015 talousarviossa investointien enimmäismäärän, 270 milj. euroa. Tulos- ja rahoitussuunnitelmaan perustuva alustava investointisuunnitelma on täsmentynyt niin, että korjausinvestointeihin arvioidaan käytettävän tästä 175 milj. euroa ja uudisrakennusinvestointeihin 95 milj. euroa.

Investointeihin käytettiin vuoden 2015 aikana 268 milj. euroa. Summa jakautui perusparannuksiin ja -korjauksiin, joiden osuus oli 176,5 milj. euroa ja 91,5 milj. euron suuruisiin uudisinvestointeihin.

Lähinnä investointien rahoittamiseen tarvittavan lainanoton määrä on nettomääräisesti enintään 50 miljoonaa euroa ja bruttomääräisesti enintään 340 miljoonaa euroa.

Vuoden 2015 lainatarve oli nettomääräisesti noin 39 milj. euroa ja bruttomääräisesti 335 milj. euroa.

Tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on huomioon ottaen edellä mainitut palvelutavoitteet sekä vuoden 2014 alustava tulos asettanut Senaatti-kiinteistöjen

1) vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi 99 milj. euroa vuodelle 2015

2) vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 95 milj. euroa

Senaatin vuoden 2015 tilikauden tulos oli 198,8 milj. euroa (2014: 137,2 milj. euroa). Tulos muodostui vuokraustoiminnan tuloksesta 85,2 milj. euroa, myyntitoiminnan tuloksesta 105,2 milj. euroa, palvelutoiminnan tuloksesta -0,5 milj. euroa sekä yliopistokiinteistöyhtiöiltä saaduista osinkotuotoista 8,9 milj. euroa.

Vuoden 2015 budjetoitu tulos oli 161,6 milj. euroa. Budjetoitu tulos ylitettiin 37,2 milj. eurolla. Keskeisin syy merkittävään tulosbudjetin ylitykseen oli yliopistokiinteistöyhtiöiden osakkeiden kauppahinnoista saatu myyntivoitto. Vuokraustoiminnan tulos oli 85,2 milj. euroa, joka alitti valtiovarainministeriön asettaman vuokraustoiminnan tulostavoitteen 13,8 milj. eurolla. Syy tulosalitukseen oli vuodelle 2015 kirjatut arvonalentumiset ja kertaluonteiset poistot, yhteissummaltaan 49,5 milj. euroa.

Hallitus esittää vuoden 2015 tuloksesta vuonna 2016 maksettavaksi tuloutukseksi 100 milj. euroa valtion vuoden 2016 talousarvion mukaisesti.

Vuokraustoiminnan liikevaihdon jakautuminen, milj. euroa		
Toimiala	Liikelaitos	osuus-%
Toimistot	177,5	29
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	206,6	34
Puolustus ja turvallisuus	199,4	33
Kiinteistökehitys ja -myynti	22,5	4
Yhteensä	605,9	100

2015 tuloksen budjettivertailu:		
Milj. euroa	Budjetti	Toteuma
Vuokraustoiminta	110,4	85,2
Myyntitoiminta	45,9	105,2
Palvelutoiminta	-1,2	-0,5
Yliopistokiinteistöyhtiöiden osingot	6,5	8,9
Yhteensä	161,6	198,8

Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko		
Milj. euroa	Tavoite	Toteuma
Vuokraustoiminnan tulos	99,0	85,2
Investoinnit	270,0	268,0
perusparannus- ja korjausinvestoinnit	175,0	176,5
uudisrakennusinvestoinnit	95,0	91,5
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	220,0	186,0
Lainanottovaltuus, netto	50,0	38,6
Lainanottovaltuus, brutto	340,0	335,0

Milj. euroa	2015	2014	2013
Liikevaihto	622,1	625,2	590,1
Liikevoitto	162,2	197,6	172,4
Liikevoitto-%	26,1	31,6	29,2
Vuokraustoiminnan vuokratate	358,8	362,6	331,2
Vuokraustoiminnan vuokratate-%	59,2	59,5	57,5
Oman pääoman tuotto-%	6,8	4,5	4,0
Omavaraisuusaste-%	62,0	63,9	66,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%	5,4	4,2	3,9
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraustoiminta	2,9	3,5	3,0

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100

Vuokratate-% = vuokratate / vuokraustoiminnan liikevaihto x 100

Oman pääoman tuotto-% = nettotulos / oikaistu oma pääoma keskimäärin tilikaudella x 100

Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100

Sijoitetun pääoman tuotto-% = (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella x 100

Muut raportoitavat asiat

Edellä esitetyn lisäksi raportoidaan kiinteistövarallisuuden myynneistä ja hankinnoista, valtion ulkopuolelta otettavista lainoista sekä vuokrausasteen kehityksestä.

Senaatin vuoden 2015 kiinteistömyynnit olivat 108,3 milj. euroa, yliopistokiinteistöyhtiöiden osakemyynnit huomioituna yhteensä 325,5 milj. euroa.

Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat vuoden aikana 51,2 milj. euroa ja myyntitappiot 6,7 milj. euroa. Suurimmat myydyt kohteet vuonna 2015 aikana olivat osa Antinkatu 1:n toimistokiinteistö (24 milj. euroa), Albertinkatu 25:n toimistokiinteistö (13 milj. euroa) ja Suitian kartano (13 milj. euroa).

Senaatti myi Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:stä ja Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy:stä omistamansa osakkeet 217 milj. euron kauppahinnalla. Myyntivoitto oli noin 70 milj. euroa. Ostajina toimivat Aalto-yliopisto ja Aalto-yliopistokiinteistöt Oy sekä Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy. Eduskunta päätti osakekaupoista kesäkuussa 2015, ja kauppa toteutettiin elokuun aikana.

Kiinteistöomaisuuden ostot olivat yhteensä 1,5 milj. euroa. Suurimmat ostot liittyivät kiinteistökaupan yhteydessä tehtyyn maa-alueiden ostoihin.

Toimitilojen vajaakäyttöaste oli 6,7 % joulukuun 2015 lopussa.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2015	31.12.2014
Puolustus ja turvallisuus	4,1	1,7
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	7,0	4,7
Toimistot	6,9	5,0
Kiinteistökehitys ja -myynti	31,0	41,7
Senaatti-kiinteistöt	6,7	6,1

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokratiohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2015	Keskiarvo 2014	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Puolustus ja turvallisuus	12,65	12,08	4,7	109
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	17,37	17,01	2,1	959
Toimistot	14,47	14,31	1,1	953
Kiinteistökehitys ja -myynti	8,01	8,18	-2,1	174
Senaatti-kiinteistöt	15,10	14,72	2,6	2 194

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokratiohteet.

Senaatin vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 6,2 milj. m². Senaatin neliövuokrat nousivat 2,6 % verrattuna vuoden 2014 tilanteeseen (toimitilasopimusten keskimääräinen neliövuokra kokonaisvuokratiohteissa). Neliövuokria nostivat erityisesti asiakkaiden tarpeista lähteneiden uusien kiinteistöinvestointien vuokrat. Elinkustannusindeksin nousun vaikutus oli noin 1 %. Puolustus ja turvallisuus -toimialan kuukausineliövuokra vuonna 2015 oli 4,4 euroa, kun mukaan lasketaan myös pääoma- ja jaetun vuokran sopimukset. Senaatin vuonna 2015 toteuttamat toimistokiinteistöjen tilatehokkuusprojektit johtavat tilakustannuksissa keskimäärin noin 19 % säästöön (tilakustannukset / henkilötyövuosi).

Senaatin in house -tuottojen osuus vuonna 2015 oli yhteensä 89,6 %. Joulukuun tilanne oli 90,3 %. VTT yhtiöitettiin vuoden 2015 alussa, minkä vuoksi VTT siirtyi vuoden alusta pois in house -asiakasryhmästä ja in house -tuottojen suhteellinen osuus vähentyi olennaisesti.

Vuonna 2014 in house -asiakkaiden osuus oli 93,8 %, ja vuonna 2013 se oli 92,8 %. Edellisen kolmen vuoden in house -asiakkaiden osuuden keskiarvo oli 92,0 %.

2.6. MERKITTÄVIMMÄT KÄYNNISSÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

Senaatilla oli vuoden lopussa vireillä yksi hankinta-asia markkinaoikeudessa ja yksi korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Käräjäoikeudessa vireillä oli yksi riita-asia. Merkittävä hovioikeudessa vireillä oleva riita-asia oli Senaatin ja Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:n välinen Nanotalon urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 2,4 miljoonaa euroa. Muut tuomioistuimissa vireillä olevat asiat ovat taloudelliselta merkitykseltään vähäisiä.

Muista, kuin tuomioistuimissa vireillä olevista riita-asioista, merkittävimpiä on Senaatin ja YIT Rakennus Oy:n sekä Caverion Oy:n välinen erästä urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 1,5 miljoonaa euroa. Neuvottelut asian ratkaisemiseksi olivat vuoden lopussa kesken. Tilikauden päättymisen jälkeen asia on tullut vireille käräjäoikeudessa 8.2.2016.

2.7. RAHOITUS

Liikelaitoksen omavaraisuusaste oli kertomusvuoden lopussa 62 % (64 %). Vuonna 2015 lainatarve kasvoi edelleen edellisiin vuosiin verrattuna lähinnä korkeamman investointitason vuoksi.

Korolliset velat (valtio- ja rahalaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 693,8 milj. euroa (1 655,9). Lainoista valtionlainaa oli 617,6 milj. euroa (364,5) ja lainaa rahoituslaitoksilta 1 076,2 milj. euroa (1 291,4). Senaatti lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 81,2 milj. euroa (80,0) ja muita lainoja 215,2 milj. euroa (211,7). Valtionlainojen korkoja maksettiin 15,9 milj. euroa ja rahoituslaitoksen lainojen korkoja 11,7 milj. euroa, yhteensä 27,6 milj. euroa (35,5). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 6,2 milj. euroa (6,7). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorilta uutta lainaa 335 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste oli 55 % (52 %). Lainojen keskimääräinen laina-aika 4,4 (4,5) vuotta.

Vuoden 2015 aikana Senaatti ei tehnyt uusia koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla on varmistettu, että vieraan pääoman suojausaste ja -aika pysyvät rahoituspolitiikan määrittelemissä rajoissa. Koronvaihtosopimuksia on kuusi. Senaatilla on kolme valuutanvaihtosopimusta, joiden kautta valuuttamääraisten rahoituslaitoslainojen valuuttariskiltä on suojauduttu täysimääräisesti. Koronvaihtosopimusten ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa noin - 6,2 milj. euroa. Negatiivinen markkina-arvo johtuu pääosin alhaisesta markkinakorkotasosta. Korkosuojausten nettokulut olivat kertomusvuonna 3,4 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 3,4 (2,5) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojaustaso oli 54 % (54 %).

Suojauskustannukset ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatti-kiinteistöjen lainojen keskimääräinen korko oli 2,2 %. Vuoden 2014 vastaava keskikorko oli 2,7 %. Rahalaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 1,8 % suojauskustannukset ja takausmaksut huomioiden. Valtiolainojen keskimääräinen korko oli 3,2 %. Valtiokonttorilta otetut uudet lainat ovat alentaneet lainojen keskimääräistä korkoa.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 131,9 milj. euroa (77,7). Likvidit varat olivat edellistä vuotta korkeammat, koska varauduttiin alkuvuoden 2016 lainalyhennyksiin ja loppuvuoden 2015 kiinteistömyyntien epävarmoihin kassavirtoihin.

2.8. RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

Senaatin riskienhallinnasta ja riskienhallintapolitiikasta päättää hallitus. Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumista suhteessa riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinsietokykyyn. Hallituksen 16.9.2015 vahvistaman riskienhallintapolitiikan mukaisesti riskienhallinnan konkreettisesta organisoinnista vastaa toimitusjohtaja. Organisoinnin perusteella riskienhallinnan operatiivinen vastuu on osoitettu talousyksikölle.

Vuoden 2015 aikana Senaatissa otettiin käyttöön soveltuvien osin listayhtiöiden käyttämä hallinnointikoodi. Hallinnointikoodin perusteella Senaatin sisäistä valvontaa tukemaan on vuoden lopulla organisoitu compliance-toiminto, josta vastaa lakiasiainpäällikkö. Toiminnon päätarkoituksena on organisaation toiminnan laillisuuden ja säännönmukaisuuden varmentaminen sekä toimitusjohtajan ja muun johdon päätöksenteon tukeminen.

Kokonaisvaltainen riskienhallinta on mukana Senaatin toiminnoissa kautta organisaation. Riskienhallinta on jatkuva prosessi, jonka avulla ennakoidaan, tunnistetaan ja torjutaan Senaatin toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä riskejä, seurataan järjestelmällisesti riskienhallintatoimenpiteiden toteutumista sekä kehitetään toimintaa. Riskienhallinta on osa johtamista ja se huomioidaan päätöksenteossa.

Riskienhallintapolitiikan mukaisesti toiminnan lähtökohtana on matala riskitaso. Senaatin riskinsietokyvyn ehdoton yläraja tulee vastaan, jos riskit ja niiden kerrannaisvaikutukset voivat vaarantaa laissa määrätyn tehtävän; eduskunnan ja valtiovarainministeriön vuosittain asettamien tavoitteiden saavuttamisen oleellisilta osin. Senaatti on vakuuttanut hallinnassaan olevia kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia omaisuus- ja vuokratulokeskeytysvakuutuksella ja lisäksi Senaatilla on toiminnan vastuuvakuutus.

Vuoden 2015 aikana toteutettiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelman laatiminen ja seuranta. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaiset toimenpiteet ja riskit raportoidaan suunnitellusti vuoden 2016 maaliskuussa hallitukselle. Toimintakertomuksen laatimishetkellä tiedossa ei ole olennaisia toteutuneita riskejä eikä poikkeamia riskienhallinnan toimintasuunnitelmasta.

2.9. TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

Vuonna 2015 Senaatti oli mukana yhdessä EU-konsortiohankkeessa sekä noin kymmenessä tutkimus- ja kehityshankkeessa, joiden toteutuksesta vastasi ulkopuolinen taho, esimerkiksi tutkimuslaitos. Valtaosa kehitystoiminnasta tehdään sisäisissä projekteissa, joihin useimmiten liittyy tietotyökalujen ja toimintatapojen kehittämistä. Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin kertomusvuonna 1,3 (1,5) milj. euroa, mikä on 0,2 % (0,2 %) liikevaihdosta.

Senaatin tutkimus- ja kehitystoiminnan painopistealueet toimintavuonna olivat uudet työn tekemisen tavat ja niihin liittyvät palvelut, tietotyön tuottavuus, uudet suunnittelunohjausmenetelmät, sisäilmakorjausten toteuttaminen sekä sähköisten vuorovaikutuskanavien kehittäminen.

Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat tilankäytön tehokkuuden parantaminen, sisäolosuhdeongelmien ennakointi sekä suojeltujen arvorakennusten korjausmenetelmien kehittäminen.

2.10. HALLINTO

Senaatin hallituksen toimikausi päättyi 31.12.2015. Hallituksen puheenjohtajana toimi agronomi, MML, ekonomi Jarmo Vaittinen ja varapuheenjohtajana DI Kari Ruohonen. Jäseninä toimivat budjettineuvos Riku Jylhänkangas, Independent Senior Advisor Riitta Laitasalo ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana investointiasistentti Päivi Kärki, henkilövarajäsenenään reskontra-asiantuntija Ritva Peiponen. Hallitus piti vuoden aikana 14 kokousta. Valtiovarainministeriö nimitti 22.10.2015 Senaatille uuden hallituksen vuodelle 2016. Hallituksen puheenjohtajana toimii Jarmo Vaittinen ja vanhoista jäsenistä jatkavat Kari Ruohonen, Riku Jylhänkangas sekä Riitta Laitasalo. Uusina jäseninä hallitukseen nimitettiin säädösten perusteella henkilöstön edustajaksi rakennuttajapäällikkö Pekka Mähönen ja hänen varajäsenekseen kiinteistöpäällikkö Risse Koponen.

Senaatin tilintarkastajana on toiminut KHT-tilintarkastajana PricewaterhouseCoopers Oy ja JHTT –tilintarkastajana PwC Julkistarkastus Oy. Valtiovarainministeriö asetti 1.12.2014 Senaatin KHT-tilintarkastajaksi vuodelle 2015 KHT-tilintarkastaja Eero Suomelan varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Juha Tuomala ja JHTT-tilintarkastajaksi JHTT-, KHT-tilintarkastajan Outi Koskinen varatilintarkastajanaan JHTT-, KHT-tilintarkastaja Juha Huuskonen. Eero Suomelan jäätyä pois tehtävästä 31.5.2015 Senaatin päävastuulliseksi tilintarkastajaksi nimettiin 1.6.2015 alkaen KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila ja hänen varatilintarkastajaksi KHT-tilintarkastaja Juha Tuomala.

2.11. HENKILÖSTÖ

Henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2015 lopussa 309 (281). Henkilötyövuosien määrä vuonna 2015 oli 281 (270). Henkilöstön lukumäärän kasvu johtui lähinnä siitä, että liikelaitoksen ydintehtäviin kuuluvia tehtäviä kotiutettiin itse tehtäväksi, mm. kustannustehokkuuden parantamiseksi. Tämän lisäksi asiantuntijoiden määrää lisättiin uuden vuokrajärjestelmän mukanaan tuomien uusien tehtävien johdosta, kuitenkin alisuhteisesti tehtävien volyymin kasvuun nähden. Edelleen yli 90 prosenttia työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 196 ja muualla Suomessa 113. Vakinaisessa työsuhteessa oli 95 % (95 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 46,8 vuotta (47,5). Henkilöstöstä naisia oli 47,6 % ja miehiä 52,4

% Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 67 % (64 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuureporttia.

Henkilöstön sitoutuneisuutta ja organisaation toimivuutta on tutkittu vuodesta 1997 alkaen. Senaatin henkilöstö on selvästi vertailuryhmää sitoutuneempi työnantajansa ja tyytyväisempi työtehtäviinsä.

2.12. JOHDON PALKAT JA PALKKIOT

Hallinnointikoodin mukaisesti Senaatin hallituksen sekä ylimmän johdon ja tilintarkastajien palkka- ja palkkiotiedot raportoidaan vuosittain toimintakertomuksen tai yhteiskuntavastuureportin yhteydessä. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten kiinteä palkanosa sisältää kuukausipalkan ja luontaisedut (auto ja puhelinetu) sekä lomarahat. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2015 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle sekä johtoryhmälle maksetut palkat ja palkkiot sekä tilintarkastajien lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu palkkio	2015 euroa
Senaatti-kiinteistöjen hallitus	
Jarmo Vaittinen (osallistunut 14/14 kokoukseen)	17 300
Kari Ruohonen (osallistunut 14/14 kokoukseen)	13 820
Riitta Laitasalo (osallistunut 14/14 kokoukseen)	13 820
Riku Jylhäkangas (osallistunut 13/14 kokoukseen)	13 570
Päivi Kärki (osallistunut 14/14 kokoukseen)	13 820
Senaatti-kiinteistöjen johto	
Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa	231 380
Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa	49 980
Johtoryhmälle (15 jäsentä, ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa	1 795 750
Johtoryhmälle (15 jäsentä, ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa	97 940
Tilintarkastus	
Tilintarkastajien lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	36 000

2.13. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Valtionhallinto on käymässä läpi suurta rakennemuutosta, jossa työympäristöt, työteon tavat ja työvälineet muuttuvat radikaalisti muun muassa digitalisoitumisen myötä. Kokonaistilaratave jatkaa vähentymistään valtionhallinnon rakenteellisten muutosten ja erityisesti tilankäytön tehostumisen vaikutuksesta.

Nämä muutokset asettavat työympäristöille uudenlaisia vaatimuksia ja haastavat kehittämään uudenlaisia työympäristöratkaisuja, jotka ovat paitsi tehokkaita, myös työyhteisön suorituskykyä ja henkilöstön työoloja ja työhyvinvointia edistäviä. Työympäristöjen tulee olla myös turvallisia, tietoteknisesti asianmukaisia ja kestävästi kehitystä tukevia. Olemassa olevien tilojen kehittäminen vastaamaan tulevaisuuden tarpeita nousee keskeiseen asemaan. Senaatin toimintaympäristössä tapahtuvat muutokset edellyttävät kykyä tuottaa ratkaisuja asiakkaiden muuttuviin tarpeisiin ennakoivasti, tehokkaasti ja joustavasti.

Valtion uuden vuokrajärjestelmän soveltaminen aloitettiin 1.1.2016, jolloin in house -asiakkaiden vuokria laskettiin 15 %. Omakustannuseriaatteeseen siirtyminen laskee Senaatin vuokraustoiminnan tulosta arviolta noin 45 milj. euroa. Vuokranalennus toteutetaan valtiolla budjettineutraalisti.

Uuden vuokrajärjestelmän myötä Senaatti toimii jatkossa valtion ainoana tilanhankintayksikkönä. Uuden roolin haltuunotto edellyttää asiakasyhteistyön toimintamallien uudistusta. Tämä tapahtuu mm. prosesseja kehittämällä ja kouluttamalla henkilöstöä. Vuonna 2015 perustetun Compliance-toiminnon toiminta- ja raportointimenettelyt on tarkoitus saattaa valmiiksi vuoden 2016 aikana.

Valtion toimitilastrategian toimeenpanon suunnittelua jatketaan yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Virasto- ja laitoskohtaisten toimeenpanosuunnitelmien on määrä valmistua vuoden 2016 loppuun mennessä. Toimeenpanosuunnitelmien laadinnalla varmistetaan, että virastojen toimitilat ja niiden käyttö vastaa valtion toimitilastrategian tavoitteita ja että niihin liittyvä säästöpotentiaali saadaan realisoitua aikataulutetusti.

Senaatin strategisena tavoitteena on 100 miljoonan euron vuosittaisen säästön aikaansaaminen valtion toimitilakustannuksissa kahdeksassa vuodessa. Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2016 tavoitteena on sopia 12 milj. euron uusista säästöistä.

Senaatin vuoden 2016 talousarvion mukainen investointikehys on 300 milj. euroa. Hallitusohjelman tavoitteiden johdosta investointikehys on tulevina vuosina Senaatin aiempiin suunnitelmiin verrattuna selvästi pienempi. Tämän vuoksi asiakkaille toteutettavia toimitilaprojekteja ja niihin liittyviä investointeja joudutaan jatkossa priorisoimaan entistä tarkemmin.

Valtiolle tarpeettoman kiinteistöomaisuuden myyntiä jatketaan vahvasti. Vuoden 2016 kiinteistömyyntitavoite on 135 milj. euroa. Senaatti, Helsingin kaupunki, YIT Rakennus Oy ja Liikennevirasto valmistelevat Keski-Pasilan keskuksen ns. Keskustakorttelin myyntiin tähtääviä sopimuksia. Sopimukset on tarkoitus saattaa valmiiksi vuoden 2016 ensimmäisen puoliskon aikana, vuodelle 2016 tuloutuvan myynnin arvioidaan olevan noin 70 miljoonaa euroa.

2.14. VUODEN 2015 TULOSYHTEENVETO

M€		2015			2014
		KUM TOT	KUM BUD	ERO	KUM EDV
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	622,1	614,2	8,0	625,2
	Liiketoiminnan muut tuotot	51,2	51,6	-0,4	35,4
	Tulos	198,8	161,6	37,2	137,2
Vuokraus	Liikevaihto	606,0	598,5	7,4	609,2
	Tulos	85,2	110,4	-25,2	105,2
Kiinteistöjen myynti	Myyntit	325,5	100,0	225,5	72,3
	Myyntivoitot/-tappiot	115,3	51,6	63,7	28,9
	Tulos	105,2	45,9	59,3	23,8
Palvelut	Liikevaihto	16,2	15,6	0,6	16,0
	Tulos	-0,5	-1,2	0,7	0,8
Yliopisto-omistus	Tulos	8,9	6,5	2,4	7,4
Organisaatiokulut		36,5	36,5	0,0	34,2
Investoinnit		268,0	270,0	-2,0	233,8

Kiinteistöjen myynti sisältää myös kiinteistöyhtiöiden osakkeiden myynnit.

3. KONSERNIN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12	2015	2014
LIKEVAIHTO	631 525 308,66	635 297 539,19
Liiketoiminnan muut tuotot	51 202 421,64	34 185 432,66
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	49 760 995,42	52 712 974,15
Ulkopuoliset palvelut	107 546 998,39	105 327 263,76
	157 307 993,81	158 040 237,91
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	17 954 495,06	16 664 418,03
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	3 379 358,41	3 253 948,54
Muut henkilösivukulut	766 872,52	749 255,78
	22 100 725,99	20 667 622,35
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	192 683 205,84	184 418 276,42
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	43 823 963,95	32 851 521,85
	236 507 169,79	217 269 798,27
Liiketoiminnan muut kulut	104 525 040,71	95 912 580,44
LIKEVOITTO	162 286 800,00	177 592 732,88
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	15 329 299,05	15 134 993,33
Tuotot osuiksista omistusyhteisyhteisöissä	52 035 532,32	807 178,51
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 143 163,82	793 705,86
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 571 787,62	3 478 796,87
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-1 729 861,83	-1 741 928,85
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-42 590 526,19	-49 966 979,59
	27 759 394,79	-31 494 233,87
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	190 046 194,79	146 098 499,01
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	190 046 194,79	146 098 499,01
Tuloverot	-1 402 417,31	-1 316 819,40
TILIKAUDEN VOITTO	188 643 777,48	144 781 679,61

4. KONSERNIN TASE

	2015-12-31	2014-12-31
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	12 824,93	76 749,02
Muut pitkävaikutteiset menot	2 132 268,49	3 134 187,64
	2 145 093,42	3 210 936,66
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	566 738 482,79	578 499 457,13
Rakennukset ja rakennelmat	3 344 647 572,37	3 390 542 301,06
Koneet ja kalusto	4 552 067,15	4 177 898,58
Muut aineelliset hyödykkeet	105 543 693,89	107 727 654,09
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	168 824 049,02	148 451 181,46
	4 190 305 865,22	4 229 398 492,32
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	208 933 738,29	372 517 523,67
Saamiset omistusyhteisyriyksiltä	68 022 735,95	70 175 337,97
Muut osakkeet ja osuudet	12 471 986,36	12 996 666,42
	289 428 460,60	455 689 528,06
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	17 512 333,00	22 586 000,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	6 175 159,39	8 670 855,11
Muut saamiset	15 153 585,47	4 135 347,83
Siirtosaamiset	3 037 275,42	3 707 727,92
	24 366 020,28	16 513 930,86
Saamiset yhteensä	41 878 353,28	39 099 930,86
Rahat ja pankkisaamiset	136 105 356,38	81 629 787,44
	4 659 863 128,90	4 809 028 675,34
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 705,71	672 751 705,71
Muu oma pääoma	1 529 356 134,09	1 530 396 134,09
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	457 952 796,87	683 171 117,18
Tilikauden voitto	188 643 777,48	144 781 679,61
	2 848 704 414,15	3 031 100 636,59
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	5 739 445,66	2 700 079,41
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	401 603 366,91	283 585 736,90
Lainat rahoituslaitoksilta	954 568 685,32	1 134 681 851,74
Muut velat	453 849,75	453 849,75
	1 356 625 901,98	1 418 721 438,39
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	218 563 493,32	80 949 605,82
Lainat rahoituslaitoksilta	176 864 327,53	218 974 936,83
Saadut ennakot	6 250 329,26	6 972 406,33
Ostovelat	36 018 895,71	37 129 716,37
Muut velat	2 367 511,90	2 873 670,15
Siirtovelat	8 728 809,39	9 606 185,45
	448 793 367,11	356 506 520,95
Vieras pääoma yhteensä	1 805 419 269,09	1 775 227 959,34
	4 659 863 128,90	4 809 028 675,34

5. KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	2015	2014
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	162 286 800,00	177 406 975,70
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-44 009 386,81	-29 339 413,01
Poistot ja arvonalentumiset	236 499 595,99	217 269 798,27
Pakolliset varaukset	3 039 366,25	-2 566 036,19
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-30 062 858,91	-39 052 803,35
Verot, netto	-1 402 417,31	-1 316 819,40
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	326 351 099,21	322 401 702,02
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	2 156 577,57	-1 374 878,45
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-7 129 891,23	-6 433 836,93
Yhteensä	-4 973 313,66	-7 808 715,38
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	321 377 785,55	314 592 986,64
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-264 837 751,36	-336 835 036,35
Pysyvien vastaavien myynnit	325 960 900,91	72 270 976,33
Investointiavustukset	3 129 838,05	1 427 314,00
Investointien rahavirta	64 252 987,60	-263 136 746,02
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-180 113 166,42	114 096 455,84
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	255 631 517,51	24 849 158,26
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-36 673 555,30	15 102 031,53
Voiton tuloutus valtiolle	-370 000 000,00	-140 000 000,00
Rahoituksen rahavirta	-331 155 204,21	14 047 645,63
RAHAVAROJEN MUUTOS	54 475 568,94	65 503 886,25
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	81 629 787,44	16 125 901,19
Rahavarat tilikauden lopussa	136 105 356,38	81 629 787,44

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

6. LIIKELAITOKSEN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.	2015	2014
LIKEVAIHTO	622 133 866,51	625 243 828,29
Liiketoiminnan muut tuotot	51 202 421,64	33 869 532,75
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	47 408 081,03	50 090 658,99
Ulkopuoliset palvelut	103 703 731,58	101 910 749,49
	151 111 812,61	152 001 408,48
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	17 825 362,25	16 522 719,77
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	3 353 271,77	3 223 599,88
Muut henkilösivukulut	761 405,91	743 388,46
	21 940 039,93	20 489 708,11
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	186 906 536,83	177 596 288,00
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	43 823 963,95	12 317 441,85
	230 730 500,78	189 913 729,85
Liiketoiminnan muut kulut	107 361 192,77	98 922 223,28
LIKEVOITTO	162 192 742,06	197 786 291,32
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	80 419 151,03	8 197 845,18
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 136 127,02	793 665,64
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 229 435,56	5 301 555,58
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-1 729 861,83	-19 141 928,85
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-46 995 262,52	-54 412 643,81
	38 059 589,26	-59 261 506,26
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	200 252 331,32	138 524 785,06
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	200 252 331,32	138 524 785,06
Tuloverot	-1 402 417,31	-1 321 958,13
TILIKAUDEN VOITTO	198 849 914,01	137 202 826,93

7. LIKELAITOKSEN TASE

	2015-12-31	2014-12-31
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	12 824,93	76 749,02
Muut pitkävaikutteiset menot	2 109 570,36	3 111 489,51
	2 122 395,29	3 188 238,53
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	578 071 984,06	589 762 753,01
Rakennukset ja rakennelmat	3 240 695 984,57	3 280 897 638,30
Koneet ja kalusto	2 032 870,92	1 281 703,23
Muut aineelliset hyödykkeet	90 956 983,15	91 981 069,51
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	168 824 915,06	148 428 285,81
	4 080 582 737,76	4 112 351 449,86
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	61 225 400,04	62 371 226,06
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	14 139 000,00	14 999 000,00
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	195 480 215,16	346 009 680,74
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	68 022 735,95	70 175 337,97
Muut osakkeet ja osuudet	12 272 592,15	12 797 272,21
	351 139 943,30	506 352 516,98
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	17 512 333,00	22 586 000,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	6 193 512,69	8 289 336,61
Muut saamiset	13 955 382,90	3 942 598,57
Siirtosaamiset	2 938 944,93	3 682 423,94
	23 087 840,52	15 914 359,12
Saamiset yhteensä	40 600 173,52	38 500 359,12
Rahat ja pankkisaamiset	131 881 491,98	77 744 325,25
	4 606 326 741,85	4 738 136 889,74
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 705,85	672 751 705,85
Muu oma pääoma	1 529 356 134,09	1 530 396 134,09
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	451 038 212,25	683 835 385,32
Tilikauden voitto	198 849 914,01	137 202 826,93
	2 851 995 966,20	3 024 186 052,19
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	5 739 445,66	2 700 079,41
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	401 603 366,91	283 585 736,90
Lainat rahoituslaitoksilta	904 023 809,69	1 076 178 571,57
Muut velat	402 093,96	402 093,96
	1 306 029 270,56	1 360 166 402,43
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	218 563 493,32	80 949 605,82
Lainat rahoituslaitoksilta	172 154 761,88	215 190 335,03
Saadut ennakot	6 246 253,32	6 927 945,02
Ostovelat	35 145 360,12	36 190 325,13
Muut velat	1 933 826,60	2 527 563,17
Siirtovelat	8 518 364,19	9 298 581,54
	442 562 059,43	351 084 355,71
Vieras pääoma yhteensä	1 748 591 329,99	1 711 250 758,14
	4 606 326 741,85	4 738 136 889,74

8. LIIKELAITOKSEN RAHOITUSLASKELMA

	2015	2014
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	162 192 742,06	197 600 534,14
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-44 440 575,50	-29 119 926,96
Poistot ja arvonalentumiset	230 730 500,78	189 913 729,85
Pakolliset varaukset	3 039 366,25	-2 566 036,19
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-32 816 984,09	-41 675 749,08
Verot, netto	-1 402 417,31	-1 321 958,13
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	317 302 632,19	312 830 593,63
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	2 835 185,60	-1 580 907,35
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-2 474 115,52	-6 673 583,71
YHTEENSÄ	361 070,08	-8 254 491,06
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	317 663 702,27	304 576 102,57
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-263 955 556,98	-330 843 088,34
Pysyvien vastaavien myynnit	325 960 900,91	72 270 976,33
Investointiavustukset	3 129 838,05	1 427 314,00
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	65 135 181,98	-257 144 798,01
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-172 154 761,88	116 309 665,01
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	255 631 517,51	24 849 158,26
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-42 138 473,15	15 744 953,99
Voiton tuloutus valtiolle	-370 000 000,00	-140 000 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-328 661 717,52	16 903 777,26
RAHAVAROJEN MUUTOS	54 137 166,73	64 335 081,82
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	77 744 325,25	13 409 243,43
Rahavarat tilikauden lopussa	131 881 491,98	77 744 325,25

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

9. TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

9.1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Liite 1 Arvostus/jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Liikelaitoksen perustamisen 1.1.1999 yhteydessä käyttöomaisuus siirtyi liikelaitokselle virastomuotoiselta Valtion kiinteistölaitokselta kirjanpitoarvolla. Perustamisen jälkeen liikelaitoksen hallintaan siirretty omaisuus on arvostettu siirron yhteydessä käypään arvoon. Muut liikelaitoksen tekemät hankinnat on arvostettu hankintahintaan.

Käyttöomaisuuden hankintahinta jaksotetaan tilikausille poistosuunnitelman mukaisesti.

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Valtion Eläkerahastossa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

Liite 2 Tuloslaskelman esittämistavan muutos

Tilikaudella on muutettu tuloslaskelman esittämistapaa rahoitustuottojen ja -kulujen osalta siten, että sijoitusten myyntivoitot esitetään rahoitustuotoissa ja sijoitusten myyntitappiot rahoituskuluissa erässä Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista. Aikaisemmin myyntivoitot esitettiin liiketoiminnan muut tuotot –ryhmässä ja myyntitappiot liiketoiminnan muissa kuluissa. Vertailutieto on korjattu vastaamaan uutta esittämistapaa.

Liite 3 Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Senaatti-kiinteistöt –konsernin tilinpäätös on laadittu valtion liikelaitoksista annetun lain sekä kirjanpitolain ja –asetuksen mukaisesti.

Konserniyhtykset, joissa Senaatti-kiinteistöt hallitsee yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on yhdistetty hankintamenomenetelmällä. Osakkuusyhtiöistä on yhdistelty vain yliopistokiinteistöyhtiöt, jotka on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Muiden osakkuusyhtiöiden yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu vastaamaan liikelaitoksen laskentaperiaatteita. Konsernin sisäiset tuotot ja kulut sekä keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Hankinnan yhteydessä syntynyt konserniaktiiva ja –passiiva on kohdistettu kokonaisuudessaan tytäryhtiöiden omaisuuserien lisäykseksi tai vähennykseksi. Kohdistettu konserniaktiiva/passiiva poistetaan ao. omaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

Liite 4 Liikevaihdon jakautuminen

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Vuokraustoiminta	615 354 922	619 288 505	605 963 480	609 234 794
Palvelut	16 170 386	16 009 034	16 170 386	16 009 034
Yhteensä	631 525 309	635 297 539	622 133 867	625 243 828

Liite 5 Vuokraustoiminnan liikevaihto toimialoittain

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Toimistot	177 510 122	174 264 129	177 537 288	173 624 000
Ministeriöt ja kulttuuri	207 290 865	204 189 765	206 582 152	203 369 875
Puolustus ja turvallisuus	204 604 249	208 001 835	199 362 442	202 410 900
Kehitys- ja aluekiinteistöt	25 949 686	32 832 776	22 481 597	29 830 020
Yhteensä	615 354 922	619 288 505	605 963 480	609 234 794

Liite 6 Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden suunnitelman mukaiset poistot on laskettu hankintamenoista arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaisin tasapoistoin. Irtain omaisuus poistetaan poistosuunnitelman mukaisesti, jos hankintahinta on ollut yli 20.000 euroa ja taloudellinen vaikutusaika ylittää kolme vuotta. Muutoin irtaimen omaisuuden hankintamenot kirjataan hankintavuoden kuluksi. Olennaiset muutokset hyödykkeiden tulonodotuksissa on huomioitu yksittäisten hyödykkeiden poistosuunnitelman muutoksilla. Näistä muutoksista aiheutuneita poistoja sisältyy suunnitelman mukaisiin poistoihin yhteensä 5,7 M€.

Arvioidut poistoajat ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poisto- menetelmä	Poisto-aika v
Ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	2 - 3
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	5 - 20
Asuinrakennukset	tasapoisto	30 - 40
Toimistorakennukset	tasapoisto	30 - 40
Teollisuusrakennukset	tasapoisto	23 - 30
Kevyet varastot	tasapoisto	11 - 15
Tuotanto- ja varastorakennukset	tasapoisto	19 - 25
Palvelurakennukset	tasapoisto	23 - 30
Kasarnit, koulut, oppilajasuntolat	tasapoisto	30 - 40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	11 - 15
Väestönsuojat	tasapoisto	23 - 30
Muut rakennukset	tasapoisto	30 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	11 - 15
Autot	tasapoisto	4 - 5

Raskaat työkoneet	tasapoisto	8 - 10
Kevyet työkoneet	tasapoisto	5 - 7
Atk-laitteet ja oheislaitteet	tasapoisto	2 - 3
Toimistokoneet ja laitteet	tasapoisto	2 - 3
Puhelinkeskukset ja muut viest.	tasapoisto	4 - 5
Audiovisuaaliset koneet ja laitt.	tasapoisto	2 - 3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	2 - 3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5 - 7
Muut kalusteet	tasapoisto	5 - 7
Verkostot, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	19 - 25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	8 - 10

Liite 7 Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Aineettomat oikeudet	62 924	103 056	62 924	103 056
Liittymismaksut	47 439	23 933	42 856	19 350
Muut pitkävaikutteiset menot	1 290 330	1 258 185	1 290 330	1 258 185
Rakennukset ja rakennelmat	181 747 378	174 235 652	177 573 063	168 741 228
Koneet ja kalusto	775 021	657 947	398 021	271 101
Muut aineelliset hyödykkeet	8 760 114	8 139 503	7 539 343	7 203 368
Yhteensä	192 683 206	184 418 276	186 906 537	177 596 288
Arvonalent.pysyvien vastaavien hyödykkeistä	43 823 964	32 851 522	43 823 964	12 317 442
Yhteensä	43 823 964	32 851 522	43 823 964	12 317 442

Arvonalentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Ministeriöt- ja erityiskiinteistöt toimialalle 19 M€, Puolustus ja turvallisuus toimialalle 5,1 M€ ja Toimistot toimialalle 19,8 M€.

Liite 8 Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	3 039 366	2 566 036	3 039 366	2 566 036

Liite 9 Rahoitustuotot ja rahoituskulut

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Tuotot osuuksista muissa yrityksissä				
Osinkotuotot omistusyhteisyryksistä	0	0	8 916 000	7 390 667
Osinkotuotot muista pysyvien vast. sijoituksista	39 880	44 713	32 843	44 672
Yhteensä	39 880	44 713	8 948 843	7 435 339
Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista				
Myyntivoitot osuuksista omistusyhteisyryksissä	52 035 532	807 179	71 503 151	807 179
Myyntivoitot muista pysyvien vast. sijoituksista	1 103 284	748 993	1 103 284	748 993
Yhteensä	53 138 816	1 556 172	72 606 435	1 556 172
Korkotuotot				
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	1 444 558	1 489 280
Tilisaamisista	163 776	177 128	163 724	176 914
Pankkitall. ja sijoituksista	3 226 225	3 316 409	3 223 915	3 313 275
Muut rahoitustuotot	181 786	-14 740	397 238	322 087
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	15 329 299	15 134 993	0	0
Yhteensä	18 901 087	18 613 790	5 229 436	5 301 556
Arvon alentumiset sijoituksista				
Arvon alent.pysyvien vast.sijoituksista	0	0	0	17 400 000
Sijoitusten myyntitappiot	1 729 862	1 741 929	1 729 862	1 741 929
Yhteensä	1 729 862	1 741 929	1 729 862	19 141 929
	72 079 783	18 658 503		
Rahoituskulut				
Korkokulut valtion lainasta	15 892 394	19 982 531	15 892 394	19 982 531
Muut korkokulut	12 886 966	16 951 628	11 715 025	15 551 615
Valtion takausmaksut	6 256 984	6 669 291	6 162 717	6 673 526
Muut rahoituskulut	7 554 182	6 363 530	13 225 126	12 204 973
Yhteensä	42 590 526	49 966 980	46 995 263	54 412 645

9.3. TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Liite 10 Vaihtuvat vastaavat, saamiset

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Pitkäaikainen				
Muut saamiset	17 512 333	22 586 000	17 512 333	22 586 000
Yhteensä	17 512 333	22 586 000	17 512 333	22 586 000
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	6 175 159	8 670 855	6 193 513	8 289 337
Muut saamiset	15 153 585	4 135 348	13 955 383	3 942 599
Siirtosaamiset	3 037 275	3 707 728	2 938 945	3 682 424
Yhteensä	24 366 020	16 513 931	23 087 841	15 914 359
Siirtosaamiset				
Tulojäämät	278 222	648 475	278 222	648 474
Menoennakot	2 727 251	3 048 413	2 660 722	3 033 950
Muut siirtosaamiset	31 802	10 839	0	0
Yhteensä	3 037 275	3 707 728	2 938 945	3 682 424

Liite 11 Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Aineettomat oikeudet				
Hankintamenot 1.1.	872 702	872 702	871 468	871 468
Vähennykset tilikaudella	-1 000	0	-1 000	0
Hankintameno 31.12.	871 702	872 702	870 468	871 468
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-795 953	-692 898	-794 719	-691 663
Tilikauden poisto	-62 924	-103 056	-62 924	-103 056
Kertyneet poistot 31.12.	-858 877	-795 953	-857 643	-794 719
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 825	76 749	12 825	76 749
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintamenot 1.1.	17 318 290	13 931 882	17 046 242	13 659 833
Lisäykset tilikaudella	408 382	2 170 129	408 382	2 170 129
Vähennykset tilikaudella	-393 038		-393 038	
Siirrot erien välillä	0	1 216 279		1 216 279
Hankintameno 31.12.	17 333 634	17 318 290	17 061 585	17 046 242
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-14 184 102	-12 520 490	-13 934 752	-12 271 140
Vähennysten kertyneet poistot	273 067	-405 426	273 067	-405 426
Tilikauden poisto	-1 290 330	-1 258 185	-1 290 330	-1 258 185
Kertyneet poistot 31.12.	-15 201 365	-14 184 102	-14 952 015	-13 934 752
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 132 269	3 134 188	2 109 570	3 111 490
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2 145 094	3 210 937	2 122 395	3 188 238

AINEELLISET HYÖDYKKEET

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Maa- ja vesialueet				
Hankintamenot 1.1.	580 938 749	564 894 893	592 192 878	577 170 979
Lisäykset tilikaudella	9 957 188	24 889 746	9 957 188	23 496 570
Vähennykset tilikaudella	-23 456 795	-8 845 890	-23 391 173	-8 474 672
Siirrot erien välillä	261 877	0	261 877	0
Hankintameno 31.12.	567 701 019	580 938 749	579 020 770	592 192 878
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 439 292	-2 574 420	-2 430 125	-2 569 837
Vähennysten kertyneet poistot	1 584 195	187 292	1 584 195	187 292
Tilikauden poisto	-47 439	-23 933	-42 856	-19 350
Arvonlennukset	-60 000	-28 230	-60 000	-28 230
Kertyneet poistot 31.12.	-962 536	-2 439 292	-948 786	-2 430 125
Kirjanpitoarvo 31.12.	566 738 483	578 499 457	578 071 984	589 762 753

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintamenot 1.1.	5 421 409 181	5 240 662 997	5 209 526 564	5 027 658 558
Lisäykset tilikaudella	216 724 252	254 117 675	216 641 762	250 914 260
Vähennykset tilikaudella	-108 233 690	-72 155 212	-106 632 440	-67 829 974
Siirrot erien välillä	-261 877	-1 216 279	-261 877	-1 216 279
Hankintameno 31.12.	5 529 637 867	5 421 409 181	5 319 274 009	5 209 526 564
	-2 033 432	-1 862 304		
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	759	896	-1 928 628 926	-1 784 825 961
Vähennysten kertyneet poistot/muut poistot	71 387 928	35 917 295	71 387 928	37 227 475
Tilikauden poisto	-181 747 378	-174 235 652	-177 573 063	-168 741 228
Arvonlennukset	-43 763 964	-32 809 506	-43 763 964	-12 289 212
Kertyneet poistot 31.12.	173	759	-2 078 578 025	-1 928 628 926
Arvonkorotukset 1.1. mennessä	2 565 878	2 565 878	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 344 647 572	3 390 542 301	3 240 695 985	3 280 897 638

Arvonkorotus on tehty konsernin tytäryhtiössä
Töölön urheilu- ja terveystalo Oy

Koneet ja kalusto

Hankintamenot 1.1.	7 866 340	7 153 900	2 458 356	1 745 916
Lisäykset tilikaudella	1 149 189	716 538	1 149 189	716 538
Vähennykset tilikaudella	0	-4 098	0	-4 098
Hankintameno 31.12.	9 015 529	7 866 340	3 607 545	2 458 356
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-3 688 441	-3 020 806	-1 176 653	-909 650
Vähennysten kertyneet poistot/muut poistot	0	4 098	0	4 098
Tilikauden poisto	-775 021	-657 947	-398 021	-271 101
Arvonlennukset	0	-13 786	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	-4 463 461	-3 688 441	-1 574 674	-1 176 653
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 552 067	4 177 899	2 032 871	1 281 703

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintamenot 1.1.	171 780 940	157 129 127	152 184 802	141 713 528
Lisäykset tilikaudella	7 727 495	15 646 670	7 536 810	11 466 131
Vähennykset tilikaudella	-3 789 924	-994 857	-3 660 136	-994 857
Hankintameno 31.12.	175 718 511	171 780 940	156 061 476	152 184 802
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-64 053 287	-56 657 210	-60 203 733	-53 743 791
Vähennysten kertyneet poistot/muut poistot	2 638 583	743 426	2 638 583	743 426
Tilikauden poisto	-8 760 114	-8 139 503	-7 539 343	-7 203 368
Kertyneet poistot 31.12.	-70 174 817	-64 053 287	-65 104 492	-60 203 733
Kirjanpitoarvo 31.12.	105 543 694	107 727 654	90 956 984	91 981 070
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Kirjanpitoarvo 1.1.	148 451 181	107 591 434	148 428 286	106 621 174
Lisäykset tilikaudella	140 753 520	118 079 005	140 753 520	118 079 005
Vähennykset tilikaudella	-120 380 652	-77 219 257	-120 356 891	-76 271 893
Kirjanpitoarvo 31.12.	168 824 049	148 451 181	168 824 915	148 428 286
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 190 305 865	4 229 398 492	4 080 582 738	4 112 351 450

SIJOITUKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintamenot 1.1.	0	0	86 964 258	90 492 843
Vähennykset	0	0	-1 145 826	-3 528 585
Hankintameno 31.12.	0	0	85 818 432	86 964 258
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-24 593 032	-24 593 032
Arvonalentumiset	0	0	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-24 593 032	-24 593 032
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	61 225 400	62 371 226
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Hankintamenot 1.1.	0	0	14 999 000	33 259 000
Vähennykset			-860 000	-860 000
Arvonalentumiset			0	-17 400 000
Hankintameno 31.12.	0	0	14 139 000	14 999 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	14 139 000	14 999 000

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Osuudet omistusyhteisyrityksissä				
Hankintamenot 1.1.	381 372 124	374 977 309	354 864 280	356 213 792
Lisäykset	5 459 669	193 310	5 459 669	193 310
Vähennykset	-171 327 441	-1 542 821	-155 989 134	-1 542 821
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta/osingot	2 283 987	7 744 327	0	0
Hankintameno 31.12.	217 788 339	381 372 124	204 334 815	354 864 280
Arvon alentumiset 1.1.	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Arvon alentumiset 31.12.	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Kirjanpitoarvo 31.12.	208 933 739	372 517 524	195 480 215	346 009 680
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Hankintamenot 1.1.	70 175 338	72 330 906	70 175 338	72 330 906
Vähennykset	-2 152 602	-2 155 568	-2 152 602	-2 155 568
Hankintameno 31.12.	68 022 736	70 175 338	68 022 736	70 175 338
Kirjanpitoarvo 31.12.	68 022 736	70 175 338	68 022 736	70 175 338
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET				
Hankintamenot 1.1.	13 445 528	14 110 570	13 246 134	13 910 896
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	-524 680	-665 042	-524 680,06	-664 761
Hankintameno 31.12.	12 920 848	13 445 528	12 721 454	13 246 134
Arvon alentumiset 1.1.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Arvon alentumiset 31.12.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 471 986	12 996 666	12 272 592	12 797 272
SIJOITUKSET Yhteensä	289 428 460	455 689 528	351 139 943	506 352 517

Liite 12 Selvitys omaisuuteen kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2010	235 130
Rakennukset ja rakennelmat	2011	3 157 226
Rakennukset ja rakennelmat	2012	820 000
Rakennukset ja rakennelmat	2013	0
Rakennukset ja rakennelmat	2014	0
Rakennukset ja rakennelmat	2015	4 557 152
Avustus Yhteensä 2010-2015		8 769 508

9.4. TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

Liite 13 Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Peruspääoma				
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Osakepääoma 31.12.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma				
Muu oma pääoma 1.1.	1 530 396 134	1 531 916 688	1 530 396 134	1 531 916 688
VM:lle luovutettu omaisuus	-1 040 000	-1 520 554	-1 040 000	-1 520 554
Muu oma pääoma 31.12	1 529 356 134	1 530 396 134	1 529 356 134	1 530 396 134
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	683 171 117	692 958 718	683 835 385	701 410 279
Ed.tilikauden tuloksen siirto	144 781 680	130 212 399	137 202 827	122 425 107
Tuloutus VM:lle	-370 000 000	-140 000 000	-370 000 000	-140 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	457 952 797	683 171 117	451 038 212	683 835 385
TILIKAUDEN VOITTO				
Tilikauden voitto 31.12.	188 643 777	144 781 680	198 849 914	137 202 827
Oma pääoma Yhteensä 31.12.	2 848 704 414	3 031 100 637	2 851 995 966	3 024 186 052

Liite 14 Vieraan pääoman erät

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Pitkäaikainen				
Lainat valtiolta	214 347 909	283 585 737	214 347 909	283 585 737
Lainat Valtiokonttorilta	185 000 000	0	185 000 000	0
Emissiovoitto, Valtiokonttorin laina	2 255 458	0	2 255 458	0
Lainat rahoituslaitoksilta	954 568 685	1 134 681 852	904 023 810	1 076 178 572
Muut velat	453 850	453 850	402 094	402 094
Yhteensä	1 356 625 902	1 418 721 438	1 306 029 271	1 360 166 402
Lyhytaikainen				
Lainat valtiolta	68 304 493	80 949 606	68 304 493	80 949 606
Lainat Valtiokonttorilta	150 000 000	0	150 000 000	0
Emissiovoitto, Valtiokonttorin laina	259 000	0	259 000	0
Lainat rahoituslaitoksilta	176 864 328	218 974 937	172 154 762	215 190 335

Saadut ennakot	6 250 329	6 972 406	6 246 253	6 927 945
Ostovelat	36 018 896	37 129 716	35 145 360	36 190 325
Muut velat	2 367 512	2 873 670	1 933 827	2 527 563
Siirtovelat	8 728 809	9 606 185	8 518 364	9 298 582
Yhteensä	448 793 367	356 506 521	442 562 059	351 084 356

Vieras pääoma yhteensä	1 805 419 269	1 775 227 960	1 748 591 330	1 711 250 758
-------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

Lyhytaikaiset lainat ovat vuoden 2016 aikana erääntyviä pitkäaikaisten lainojen lyhennyksiä.

Liite 15 Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2020 jälkeen

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Lainat valtiolta	272 695 165	106 041 968	272 695 165	106 041 968
Lainat rahoituslaitoksilta	361 042 938	493 724 313	343 833 334	470 416 667
Yhteensä	633 738 103	599 766 282	616 528 499	576 458 635

Liite 16 Siirtovelkoihin sisältyvät erät

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	4 408 271	4 135 971	4 408 271	4 135 971
Muut siirtovelat	4 320 538	5 470 215	4 110 093	5 162 611
Yhteensä	8 728 809	9 606 185	8 518 364	9 298 582

Liite 17 Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Pakolliset varaukset				
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	5 739 446	2 700 079	5 739 446	2 700 079
Yhteensä	5 739 446	2 700 079	5 739 446	2 700 079

Liite 18 Vakuudet ja vastuusitoumukset

Kiinteistökiinnitykset ja takaukset	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Kiinteistökiinnitykset	11 744 628	12 304 628	0	0
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	77 326 170	77 326 170	77 326 170	77 326 170

Vuoden 2015 aikana Senaatti-kiinteistöjen hallitus on myöntänyt 15 milj. euron takauksen IP-kiinteistöt Oy:lle. Lainaa ei oltu nostettu 31.12.2015 mennessä.

Leasingvastuut	Konserni	Liikelaitos
Vuonna 2016 erääntyvät leasingvastuut	456 470	456 470
Vuoden 2016 jälkeen erääntyvät	453 920	453 920

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Alkuperäinen laina €	Maturiteetti	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä oleva suojattu pääoma €	Koronvaihtosopimuksen osapuoli
Handelsbanken	60 000 000	10v	60 000 000	36 000 000	HB
SEB	50 000 000	10v	50 000 000	32 500 000	Nordea
Handelsbanken	25 000 000	10v	25 000 000	18 750 000	Nordea
Handelsbanken	85 000 000	10v	85 000 000	72 250 000	HB
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	10v	85 000 000	72 250 000	Nordea
Handelsbanken	170 000 000	10v	85 000 000	76 500 000	Nordea

Valuutanvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Lainan valuutta	Alkuperäinen laina €	Maturiteetti	Suojattu pääoma €	Lainan pääoma 31.12.15	Valuutanvaihtosopimuksen osapuoli
Nordea	GBP	60 000 000	5v	60 000 000	6 000 000	Nordea
Nordea	GBP	20 000 000	5v	20 000 000	8 571 429	Nordea
Danske	SEK	20 000 000	10v	20 000 000	11 000 000	Danske

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti. Koronvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 3,4 milj. euron kustannukset v. 2015. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa arvioitu olevan - 6 151 610 euroa.

Vuokravastuut

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimuksiin liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 355,2 miljoonaa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 4,0 milj. euroa erääntyy vuoden 2016 aikana.

Muut vastuut

Liikelaitos on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraustoimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2008-2015 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 224,8 milj., sekä keskeneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonlisäveroja 40,5 milj. Vuokrasopimukset kohteissa on pääsääntöisesti pitkäaikaisia. Tytäryhtiöiden vuosina 2008-2015 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 11,7 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on vuokrannut Dynamicum –nimisessä rakennuksessa olevat toimitilat rakennuksen omistavalta OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:ltä (nykyisin Pohjola Pankki Oy) 28.2.2035 asti voimassa olevalla leasingopimuksella. Senaatti-kiinteistöt on vuokrannut kaikki tilat edelleen Ilmatieteenlaitokselle vastaavalla vuokra-ajalla. Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa oleva tontti on vuokrattu Pohjola Pankki Oy:lle määräaikaisella maanvuokrasopimuksella 31.12.2065 saakka. Senaatti-kiinteistöillä on leasingopimuksen mukainen oikeus ostaa rakennus vuokra-aikanaan sopimuksessa ennalta sovitulla hinnalla. Senaatti-kiinteistöillä oli mahdollisuus käyttää osto-oikeuttaan ensimmäisen kerran 1.10.2015. Senaatti-kiinteistöt ei kuitenkaan ole käyttänyt osto-oikeuttaan toimitusjohtajan 17.11.2015 tekemän päätöksen mukaisesti. YIT Rakennus Oy on sitoutunut ostamaan rakennuksen vuokra-ajan jälkeen, mikäli Senaatti-kiinteistöt ei itse osta rakennusta tai löydä muuta Pohjola Pankki Oy:n hyväksymää ostajaa rakennukselle.

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2015 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 186 milj. euroa

Liite 19 Henkilöstö

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Henkilöstön lukumäärä *)				
Johto ja sisäinen tark.	4	4	4	4
Toimialat	69	58	67	56
Palveluyksiköt	86	83	86	83
Alueet	152	138	152	138
Yhteensä	311	283	309	281

*) henkilöstön lkm vuoden lopussa

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot				
Hallitus ja toimitusjohtaja **)	291 461	296 839	291 461	296 839
Muut palkat	17 663 034	16 343 353	17 533 901	16 225 880
Luontoisedut	429 203	389 799	429 203	389 799
Eläkekulut	3 379 358	3 253 949	3 353 272	3 223 600
Muut henkilösivukulut	766 873	773 482	761 406	743 388
Yhteensä	22 529 929	21 057 421	22 369 243	20 879 507

**) ks. tarkempi erittely erikseen julkaistavassa yhteiskuntavastuuraportissa.

Liite 20 Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni		Liikelaitos	
	2015	2014	2015	2014
Osuudet saman liikel.konsernin yrit.	0	0	61 225 400	62 371 226
Yhteensä	0	0	61 225 400	62 371 226
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	208 933 738	372 517 524	195 480 215	346 009 681
Yhteensä	208 933 738	372 517 524	195 480 215	346 009 681
Muut osakkeet ja osuudet				
Kiinteistöosakkeet	6 513 007	6 513 007	6 513 007	6 513 007
Asunto-osakkeet	4 912 631	5 385 116	4 912 631	5 385 116
Muut osakkeet ja osuudet	1 046 348	1 098 543	846 954	899 149
Yhteensä	12 471 986	12 996 666	12 272 592	12 797 272

Liite 21 Tiedot tytäryrityksistä

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.15
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku	100,00 %
Kiint. Oy Altor	Nurmijärvi	100,00 %
Kiint. Oy Helsingin Kulttuuritalo	Helsinki	100,00 %
Kiint. Oy Kuopion Asemakatu 38-40	Kuopio	100,00 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan Poliisitalo	Hämeenlinna	100,00 %
IP-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00 %
Pasilan Asema Oy	Helsinki	100,00 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	83,75 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,53 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,73 %
Töölön urheilu- ja terveystalo Oy	Helsinki	74,55 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan lyseonkulma	Hämeenlinna	74,50 %
Kiint. Oy Orimattilan virastotalo	Orimattila	72,98 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju	72,47 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus	69,76 %
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,36 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,11 %
Kiint. Oy Siilinkeskus	Siilinjärvi	57,55 %
Kiint. Oy Karttulan valtioneito	Karttula	56,43 %
Lieksan Virastotalo Oy	Lieksa	52,02 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,74 %

Liite 22 Tiedot yhtiöistä, joiden osakkeista liikelaitoksen hallinnassa on merkittävä osuus

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma 31.12.2014	Tilikauden tulos 2014
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	47,97 %	80 816 547,46	-1 820 531,47
As. Oy Asulantie	Alavus	46,32 %	218 552,42	1 158,40
Kiint. Oy Antti Korpintie	Helsinki	45,32 %	1 932 402,46	-0,05
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32 %	741 922,43	-40 322,18
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	42,87 %	665 835,00	-77 475,00
Kiint. Oy Kauppa-Suvanto	Joensuu	42,12 %	2 250 560,44	0,00
Kiint. Oy Hangon kirjasto- ja virastotalo	Hanko	40,00 %	3 991 032,39	-3 482,38
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46 %	2 431 882,74	-39 406,93
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10 %	808 784,28	219,85
Kiint.Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71 %	1 651 822,85	24,37
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37 %	4 936 712,42	9 554,02
Kiint. Oy Ilomantsin virastotalo	Ilomantsi	25,99 %	5 679 053,16	8,79
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	23,98 %	3 979 911,19	16 491,47
Tikkurilan Asemakeskus	Vantaa	23,79 %	8 595,12	0,00
Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9	Helsinki	22,00 %	15 401 943,82	28,02
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33 %	579 100 000,00	20 300 000,00

Kirjanpitokirjat

Päiväkirja

Sähköinen arkisto

Pääkirja

Sähköinen arkisto

Tositelajit ja säilyttämistapa

Tiliotteet

Sähköinen arkisto

Ostolaskut

Sähköinen arkisto

Ostoreskontran maksut

Sähköinen arkisto

Ostoreskontran muistiot

Sähköinen arkisto

Myyntilaskut

Sähköinen arkisto

Myyntisuoritukset

Sähköinen arkisto

Palkkatositteet

Sähköinen arkisto

Matkalaskut

Sähköinen arkisto

Kassamuistiot

Paperitositteina

Pääkirjamuistiot

Sähköinen arkisto

Käyttöomaisuustositteet

Sähköinen arkisto

**HALLITUKSEN ESITYS VOITON KÄYTTÄMISESTÄ SEKÄ TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN PÄIVÄYS
JA ALLEKIRJOITUKSET**

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan valtiolle 100.000.000,00 tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 22. päivänä helmikuuta 2016

Jarmo Vaittinen
puheenjohtaja

Kari Ruohonen

Riku Jylhänkangas

Riitta Laitasalo

Pekka Mähönen

Jari Sarjo
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä 23. päivänä helmikuuta 2016

Heikki Lassila
KHT
PricewaterhouseCoopers Oy

Outi Koskinen
JHTT, KHT
PwC Julkistarkastus Oy