



SENAATTI-KIINTEISTÖT

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2018

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki

Sennaatti
Teemme tilaa onnistumiselle

1. SISÄLLYSLUETTELO

2.	Toiminnallinen katsaus	3
2.1.	Keskeistä vuonna 2018.....	3
2.2.	Yleistä	4
2.3.	Vuoden 2018 toiminta	4
2.4.	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehykset.....	6
2.5.	Valtiovaraministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet.....	8
2.6.	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit	12
2.7.	Rahoitus	13
2.8.	Tutkimus- ja kehitystoiminta.....	13
2.9.	Henkilöstö	14
2.10.	Tulevaisuuden näkymät	14
2.11.	Tulosityhteenveto.....	16
3.	Corporate governance -selvitykset.....	18
3.1.	Hallinnointikoodi ja raportointi.....	18
3.2.	Hallinto	18
3.3.	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta.....	18
3.4.	Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet	19
4.	Konsernin tuloslaskelma.....	20
5.	Konsernin tase	21
6.	Konsernin rahoituslaskelma	22
7.	Liikelaitoksen tuloslaskelma	23
8.	Liikelaitoksen tase	24
9.	Liikelaitoksen rahoituslaskelma.....	25
10.	Tilinpäätöksen liitetiedot.....	26
10.1.	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	26
10.2.	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot.....	26
10.3.	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot	29
10.4.	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot	33
10.5.	Vakuudet ja vastuusitoumukset	35
10.6.	Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta	37
10.7.	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä.....	38
10.8.	Omistukset muissa yrityksissä	39
10.9.	Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 1.1. - 31.12.2018	40
10.10.	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväys, allekirjoitukset.....	41

2.1. KESKEISTÄ VUONNA 2018

- **Palvelutavoitteet ylitettiin**
 - **Senaatille tuli merkittäviä uusia kustannusvastuita – vuokrauksen tulostavoitteesta jäätiin**
 - **Strategia uudistettiin – sisäolosuhdeongelmiin nollatoleranssi, asiakastyytyväisyys keskiöön**
 - **Valtion vuokrajärjestelmää kehitettiin edelleen – valtiovuokralaisten tulos jatkossa lähes nolla**
- Senaatti-kiinteistöt (Senaatti) pääsi valtiovarainministeriön asettamiin tulos- ja palvelutavoitteisiin kaikilta muilta osin paitsi vuokrauksen tuloksen osalta.
 - Toimitilasäästöjen toteuttaminen on edennyt tavoite nopeammin. Kahdeksalle vuodelle asetettu 100 milj. euron tavoite on lähes saavutettu neljässä vuodessa. Vuoden 2018 aikana sovittiin 13,0 milj. euron uusista vuotuisista säästöistä koko vuoden tavoitteen ollessa 10,5 milj. euroa. Tähän mennessä vuositason säästöjä on saavutettu noin 90 milj. euroa ja kumulatiivisesti säästöjä on toteutunut jo noin 190 milj. euroa. Tilaratkaisuprojekteja toteutettiin vuonna 2018 noin 230 ja vuokrasopimusmuutoksia tehtiin noin 900.
 - Skaalaetujen hyödyntämisessä on edelleen onnistuttu erinomaisesti. KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttaman kiinteistöjen ylläpidon benchmark-tutkimuksen mukaan Senaatti pystyy hankkimaan kiinteistöjen ylläpito-palvelut noin 20 % edullisemmin kuin markkinatoimijat. Pitkjänteinen ylläpitoprosessin johtaminen mahdollistaa merkittävät kiinteistökulusäästöt valtiolle.
 - Senaatin kokonaistulos 63,8 milj. euroa alitti Senaatin sisäisen budjettitavoitteen 21,1 milj. eurolla. Vuokrauksen tulos 42,3 milj. euroa alitti budjetin 18,8 milj. eurolla. Vuokrauksen tulostavoitteista jäätiin, koska valtion vuokrajärjestelmässä kustannusvastuita siirrettiin muun muassa puolustusvoimilta ja Rajavartiolaitokselta Senaatille. Valtiolle tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen myynti jatkui vahvana. Vuoden 2018 toteutuneet myynnit olivat 117,7 milj. euroa. Päättyvän neljän vuoden strategiakauden kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden myynnit olivat yhteensä yli 800 milj. euroa.
 - Senaatin hallitus vahvisti uuden strategian vuosille 2019-2022. Strategian keskeinen tavoite on sisäolosuhteiden nollatoleranssi. Sisäolosuhteiden parantamiseksi investointien ja kunnossapidon määrää kasvatetaan 250 milj. eurolla strategiakauden aikana. Senaatin asiakastyytyväisyys on keskimäärin hyvää tasoa. Joukossa on kuitenkin asiakkaita, joiden tyytyväisyys Senaattiin tulisi olla selvästi parempi. Senaatti ei voi valtion sisäisenä palvelukeskuksena tyytyä tarkastelemaan vain keskimääräistä asiakastyytyväisyyttä, vaan kaikkien asiakkaiden on oltava vähintään kohtuullisen tyytyväisiä. Uudessa strategiassa ja jo tehdyissä vuokrajärjestelmän muutoksissa tähän on kiinnitetty erityistä huomioita.
 - Valtiontalouden tarkastusvirasto (VTV) ja Deloitte julkaisivat raportit (valtioneuvoston tutkimus- ja julkaisusarja), joissa otettiin kantaa Senaatin toimintaan ja valtion vuokrajärjestelmään. VTV:n tarkastuksen mukaan Senaatin toiminta on avointa, toimintamuoto liikelaitoksena on sen tehtävän näkökulmasta perusteltu ja liikelaitosmuotoisuus tuottaa valtiolle myös konsernitason hyötyjä. Deloitteen mukaan uusi vuokrajärjestelmä vastaa niihin eduskunnan tarkastusvaliokunnan vuonna 2014 esittämiin epäkohtiin, joiden perusteella vuokramalli päätettiin uudistaa. Senaatin toiminta ja vuokrajärjestelmä ovat siis perusteiltaan kunnossa.
 - Deloitteen raportissa tehtyjen vuokrajärjestelmän parannusehdotusten lisäksi Senaatti on itse tunnistanut kehitysalueita, joita talouspoliittinen ministerivaliokunta käsitteli syyskuun kokouksessaan. Sovittujen muutosten seurauksena Senaatin valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos laskee lähes nollaan vuoden 2020 alussa annettavan vuokranalennuksen jälkeen.

2.2. YLEISTÄ

Senaatti on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitiliasiantuntijana. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Senaatin tehtävänä on tuottaa valtionhallinnolle sen toimintaa tukevat ja tehokkaat työympäristöt kustannustehokkaasti valtion kokonaisuuteen huomioiden. Strategisena tavoitteena on valtion toimitilastrategian tavoitteiden mukaisten työympäristöratkaisujen tuottaminen asiakkaille ja organisaatioiden 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 asiakkaille. 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 asiantuntijapalveluihin. Periaatteena on, että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Senaatti huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista.

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 julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999).

Senaatin toiminta ja sidosyksikköasema perustuvat valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) ja sen perusteella annettuihin muihin säädöksiin. Senaatti muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 28 tytäryhtiötä.

2.3. VUODEN 2018 TOIMINTA

Tuoreet selvitykset toteavat uuden vuokrajärjestelmän toimivaksi

Valtion vuokrajärjestelmän toimivuutta vuonna 2014 arvioinut eduskunnan tarkastusvaliokunta edellytti, että uuden, vuonna 2016 voimaan astuneen vuokrajärjestelmän toimivuus tulee arvioida riippumattoman tahon toimesta. Valtioneuvoston tilasi selvityksen valtion vuokrajärjestelmästä konsulttiyhtiö Deloitteelta, jonka raportti julkaistiin maaliskuussa 2018 (valtioneuvoston tutkimus- ja julkaisusarja). Deloitteen arvion mukaan uusi vuokrajärjestelmä vastaa pääpiirteissään eduskunnan tarkastusvaliokunnan vuonna 2014 esiin nostamiin epäkohtiin. Deloitteen mukaan valtion uuden tilavuokrajärjestelmän arvioidaan helpottavan valtion tilakustannusten hallintaa, yksinkertaistavan vuokrasopimusten tekemistä ja lisäävän läpinäkyvyyttä. Järjestelmään nähdään sisältyvän kuitenkin muun muassa tilakustannusten kohdentumiseen sekä Senaatin monopoliasemaan liittyviä mahdollisia ongelmia, joihin olisi syytä kiinnittää jatkossa huomiota.

Valtiontalouden tarkastusvirasto VTV julkaisi kesäkuussa 2018 tarkastusraportin ”Valtion liiketoiminnan järjestäminen”. Tarkastuksen mukaan Senaatin toiminta on avointa, toimintamuoto liikelaitoksena on sen tehtävän näkökulmasta perusteltu ja liikelaitosmuotoisuus tuottaa valtiolle myös konsernitason hyötyjä. Tarkastusvirasto suositti, että valtiovarainministeriö yhdessä Senaatin kanssa varmistaa, että liikelaitoksen liiketoiminta täyttää sidosyksikköaseman vaatimukset. Tarkastuksen jälkeen valtiovarainministeriö on todennut Senaatin nykyisen liikelaitoslain mukaisen aseman ja sen ulosmyynnin olevan kunnossa suhteessa hankintalainsäädäntöön ja EU:n kilpailuoikeudellisiin vaatimuksiin. Hankintalakia ei sovelleta lainkaan valtion ja Senaatin välisiin sopimuksiin, koska valtion liikelaitokset eivät ole itsenäisiä oikeushenkilöitä vaan osa Suomen valtiota. Liikelaitoksena toimittaessa kuitenkin liikevaihto, joka muodostuu markkinoilla tapahtuvasta myynnistä, tulee olla kirjanpidollisesti eriytettyä, markkinaehtoista ja sen määrää

tulee seurata. Komission valtiontuenkäsitteestä antaman EU:n oikeuskäytäntöön perustuvan tiedonannon (C/2016/2946) mukaisesti kiinteistöinfrastruktuurin tarjoaminen valtion omaan käyttöön ei ole EU:n valtiontukisääntelyn soveltamisalaan kuuluvaa taloudellista toimintaa, vaikka osa tästä toiminnasta suuntautuisi markkinoille, silloin kun markkinoille suuntautuva toiminta katsotaan ns. liitännäistoiminnaksi. Liitännäistoiminnaksi katsotaan toiminta, joka liittyy suoraan infrastruktuurin toimintaan ja on sen kannalta välttämätöntä tai joka liittyy kiinteästi sen pääasialliseen muuhun kuin taloudelliseen käyttöön. Näin pitäisi katsoa olevan silloin, kun tällaiset taloudelliset toiminnot kuluttavat samoja tuotantopanoksia kuin pääasiallinen muu kuin taloudellinen toiminta, toisin sanoen materiaaleja, laitteita, työvoimaa tai kiinteää pääomaa. Tiedonannon mukaan sallitun liitännäistoiminnan yläraja on 20 prosenttia vuotuisesta kapasiteetista. Valtion liikelaitoksia ohjaavan liikelaitoslain säätämisen yhteydessä ulosmyynnin suuruudeksi on kuitenkin lainvalmistelussa lähtökohtaisesti asetettu noin 10 prosenttia, mitä rajaa tulee jatkossakin pitää Senaatissa muille kuin valtiolle tapahtuvan myynnin enimmäisliikevaihdon määränä.

Valtion nykyisen tilahallinnan toimintamallin toimivuudesta kertoo myös kansainvälisen, valtiollisten kiinteistöhallintojen PuRE-net-verkoston Belgian kiinteistöorganisaation Deloitteella teettämä vertailututkimus, jossa Suomen valtion toimitila- ja kiinteistöstrategiat sekä niiden toimeenpano todetaan kuuluvan eurooppalaisen vertailuryhmän parhaimmistoon.

Samaan aikaan, kun vuokrajärjestelmä ja Senaatin toiminta ovat perusteiltaan kunnossa, on vuokrajärjestelmässä ja sen toteuttamisessa tunnistettu Senaatin, valtiovarainministeriön ja asiakkaiden toimesta yksittäisiä seikkoja, joiden edelleen kehittäminen on perustelua. Vuokrajärjestelmän jatkokehittämiseen ovat osallistuneet valtionhallinnon asiakkaat, joiden näkemyksiä on kuultu muun muassa valtiovarainministeriön toteuttamalla kyselyllä sekä aihetta käsittelevässä seminaarissa. Syksyllä 2018 perustettiin valtiovarainministeriön päätöksellä vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämissyysryhmä, jonka tehtävä on edelleen kehittää vuokrajärjestelmää ja Senaatin toimintaa yhdessä Senaatin asiakkaiden kanssa. Kehittämissyysryhmän linjaukset päätetään kevään 2019 aikana.

Tila muuttuu palveluksi

Senaatin asiakaskunnassa kasvaa kysyntä entistä käyttövalmiimmille avaimet käteen -työympäristöratkaisuille. Senaatilta toivotaan kokonaisvaltaisempaa vastuuta tilan turvallisuudesta, toimivuudesta ja varusteluista sekä toimitilapalveluiden toimittamista. Samaan aikaan Senaatilta toivotaan entistä enemmän tukea uudistukseen liittyvän muutoksen johtamisessa ja henkilöstön osallistamisessa.

Muuttuvaan asiakastarpeeseen vastaaminen edellyttää työympäristöratkaisuja koskevan palvelutarjooman ja toimintamallien määrätietoista kehittämistä tiiviissä yhteistyössä asiakkaan ja palvelutoimittajien kanssa sekä oman henkilöstön valmentamista uusiin palvelumalleihin.

Uusien työnteon tapojen käyttöönotto etenee valtiolla hyvin. Jo reilut 19 000 eli noin neljäsosa valtion toimistotyötä tekevästä henkilöstä työskentelee monitilaympäristössä. Monipaikkaisten työskentelytapojen ja ICT-tekniikan kehittyminen luo edellytyksiä tilojen yhteiskäyttöisyyden lisäämiselle. Vastatakseen asiakkaiden toiminnallisiin yhteistyötarpeisiin sekä tilankäyttöä optimoidakseen myös Senaatti panostaa jatkossa vahvasti tilojen yhteiskäyttöisyyden edistämiseen. Tästä esimerkkinä on kasvava yhteiskäyttöisten Hupi-tilojen verkosto sekä uutuutena Senaatin Sesam -konsepti, jossa osa asiakkaan toimitiloista avataan muidenkin valtionhallinnon työntekijöiden käyttöön.

Valtion käytöstä vapautuvien kiinteistöjen myynti jatkui vahvana

Senaatin kiinteistöjen myynti- ja kehittämistoiminta on jo useamman vuoden ajan ollut tuloksellista. Päättävän neljän vuoden strategiakauden kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden myynnit olivat yhteensä yli 800 milj. euroa. Vuoden 2018 aikana tehtiin 118 kiinteistö- tai kiinteistöyhtiökauppaa, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 118 milj. euroa. Vuoden merkittävimmät kiinteistökaupat tehtiin pääkaupunkiseudulla: Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakortteleista myytiin kaksi rakentamatonta korttelia 17 milj. eurolla, Helsingistä Haartmaninkatu 1:n (Työterveyslaitos) kiinteistö myytiin 15 milj. eurolla, Vantaan Hakkilasta myytiin maa-alueita 10 milj. eurolla, Helsingistä Kaikukatu 5 kaupattiin 8 milj. eurolla ja Laippatie 4:n kiinteistö 7 milj. eurolla.

Toimitilojen turvallisuus

Turvallisuuteen liittyvät näkökohdat otetaan entistä kattavammin huomioon valtion toimitiloissa ja työympäristö-ratkaisuissa. Turvallisuuspalvelujen kysyntä on kasvanut asiakkaidemme keskuudessa, ja Senaatti on lähtenyt vastaamaan tähän kysyntään. Turvallisuuden kehittämishankkeita toteutettiin useita vuoden 2018 aikana.

Senaatin turvallisuuspalveluiden kehittämisen ja tuottamisen tavoitteissa korostuvat kustannustehokkuus, toimitilaturvallisuuden edelleen kehittyminen ja valtion kokonaisedun toteutuminen. Kustannustehokkuus saavutetaan palvelujen keskittämisellä, huolto- ja vikakorjausmenettelyn yhdenmukaistamisella, henkilöresurssien uudelleen kohdentamisella ja hankintojen skaalaetujen hyödyntämisellä. Toimitilaturvallisuuden edelleen kehittymiseen vaikutetaan hallitulla turvallisuuspalvelukokonaisuuden keskittämisellä, standardoitujen turvallisten ratkaisujen ja palvelujen käytöllä, yhtenäistämällä toiminta- ja sopimusmallit kaikissa turvallisuuspalveluissa sekä dokumentoimalla roolit, vastuut ja tehtävät. Valtion kokonaisedun toteutuminen saavutetaan tarjoamalla asiakkaille tilat käyttövalmiina myös turvallisuuden osalta, yhtenäistämällä toteutusprosessi (tarvemäärittely, suunnittelu, hankinta, toteutus ja ylläpito) sekä vahvistamalla Senaatin osaamista valtiohallinnon turvallisuuspalveluiden toimittajana.

Turvallisuuspalveluiden toteuttamisessa edettiin pilottiasiakaskohtaisesti. Toiminnan organisoinnissa luotiin Senaattiin turvallisuusyksikkö ja valtakunnallinen turvapalveluiden verkosto. Henkilöiden hyväksyttämiseen liittyvän tiedonhallinnan helpottamiseksi kehitettiin tietojärjestelmä Senaatin Luparekisteri, jossa hallinnoidaan keskitetysti Senaatin palveluntuottajien henkilöiden hyväksyttämisiin liittyviä tietoja ja dokumentteja.

Senaatin Asema-alueet Oy:n perustaminen ja Maakuntien tilakeskus Oy

Valtioneuvosto sopi osana vuosien 2019–2022 julkisen talouden suunnitelmaa, että valtion ja valtionyhtiöiden kiinteistöomistukset (mm. asemaseuduilla) selvitetään ja asuntorakentamiseen tai yritystoimintaan soveltuva ei-strateginen maaomaisuus keskitetään Senaattiin. Senaatti aloitti keväällä 2018 näiden maa-alueiden selvitystyön, jonka perusteella käynnistettiin 22 paikkakunnalla sijaitsevien asema-alueiden kiinteistöjen keskittäminen sekä tätä varten perustettavan tytäryhtiön valmistelut. Valtioneuvosto valtuutti marraskuussa 2018 Senaatin perustamaan tytäryhtiön, Senaatin Asema-alueet Oy:n. Yhtiö perustettiin joulukuussa 2018. Yhtiön toiminta alkaa asetetun tavoitteen mukaisesti vuoden 2019 alussa.

Valtioneuvosto päätti 19.1.2017 valtuuttaa Senaatin perustamaan tulevien 18 maakunnan omistukseen siirtyvän toimitila- ja kiinteistöhallinnon palvelukeskuksen. Maakuntien tilakeskus Oy toimii perustamisvaiheessa Senaatin tytäryhtiönä. Maakuntien tilakeskus Oy:n perustamistyötä on tehty tiiviissä yhteistyössä maakuntien toiminnan valmistelijoiden kanssa. (Maakuntien tilakeskus Oy käsitellään tarkemmin kohdassa Palvelutavoitteet).

Uusi strategia vuosille 2019–2022 valmistui

Senaatin strategian uudistaminen käynnistyi alkuvuodesta. Strategiatyöhön osallistettiin laajasti Senaatin henkilöstöä ja keskeisiä teemoja käsiteltiin myös asiakkaiden kanssa muun muassa asiakasfoorumissa ja haastattelulla. Senaatin hallitus hyväksyi strategian marraskuussa 2018. (Uusi strategia käsitellään tarkemmin Tulevaisuuden näkymät -osiossa)

2.4. EDUSKUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET JA KEHYKSET

Eduskunta on vuoden 2018 talousarvioesityksen yhteydessä esittänyt Senaatille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja ja lainanottoja koskevat kehukset. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty 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 talousarvioon otetuilla määrärahoilla.

Investoinnit

Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2018 enintään 250 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 230 milj. euroa. Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin peruskorjaus-investointeihin sekä toimitilatehokkuutta kasvattaviin investointeihin. Investointikehys ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Yleinen taloudellinen tilanne on ohjannut valtion virastojen ja laitosten toimintaa siten, että pääsääntöisesti vain välttämättömät ja tilatehokkuutta lisäävät investoinnit ovat edenneet päätöksenteossa.

Vuoden 2018 investoinnit olivat kokonaisuudessaan 240,3 milj. euroa. Summa jakautui perusparannuksiin ja -korjauksiin 153,5 milj. euroa, uudisinvestointeihin 34,1 milj. euroa, rahastosuorituksiin kiinteistöosakeyhtiöille 5,0 milj. euroa sekä käyttöomaisuuden ostoihin 34,6 milj. euroa. Lisäksi investointeihin sisältyy 13,0 milj. euroa Maakuntien tilakeskus Oy:n ja 0,1 milj. euroa Senaatin Asema-alueet Oy:n pääomistusta.

Investoinnit jakautuivat eri toimialojen ja tukitoimintojen kesken seuraavasti: Toimistot-toimiala 91,6 milj. euroa, Puolustus ja turvallisuus -toimiala 79,2 milj. euroa, Ministeriöt ja erityiskiinteistöt -toimiala 69,4 milj. euroa sekä tukitoiminnot 0,1 milj. euroa.

Vuoden 2018 aikana valmistui 30 yli miljoonan euron suuruista hanketta, joista suurimmat olivat Hämeen poliisilaitoksen uudet tilat, Lahti (28 milj. euroa), Aleksanterinkatu 4-10, TEM 2 vaihe, Helsinki (21 milj. euroa), Helsingin vankila, selliosastojen perusparannus, Helsinki (20 milj. euroa), Poliisin tilojen peruskorjaus, Lappeenranta (15 milj. euroa) sekä Kasarmi 32 peruskorjaus, Säköylä (9 milj. euroa).

Senaatti teki kesäkuussa kiinteistökaupan esisopimuksen Skanskan tytäryhtiön kanssa rakenteilla olevasta Kaikukatu 6:n toimistokiinteistöstä Helsingin Lintulahden kampuksella. Investoinnin kokonaissumma on noin 53 milj. euroa, joka jakaantuu vuosille 2018 ja 2019, vuoden 2018 osuus oli 32,9 milj. euroa.

Vuoden 2018 aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 202 milj. euron suuruiset menot.

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

Senaatin hallitus päätti 27.8.2018 kokouksessaan 2,4 milj. euron suuruisen omavelkaisen takaussitoumuksen antamisesta tytäryhtiö IP Kiinteistöt Oy:lle.

Lainanotto

Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2018 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 70 miljoonaa euroa.

Senaatin 2018 vuoden lainanotto oli 360 milj. euroa. Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 372,5 milj. eurolla. Nettomääräinen lainanotto jäi negatiiviseksi -12,5 milj. euroon (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja). Hallinnansiirtojen kautta tuli uutta velkaa 4,0 milj. euroa.

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

Palvelutavoitteet

Toteuttaa valtion vuokrajärjestelmän ja toimitilastrategian tavoitteita ja aikaansaa nopeutetussa aikataulussa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Tavoitteena on 100 miljoonan euron koko valtionhallintoa koskevan vuosittaisen säästön aikaansaaminen vuosina 2015–2022 ja 50 miljoonan euron lisäsäästö vuosina 2023–29. Ennen vuotta 2018 on yhteistyössä virastojen kanssa sovittu yhteensä 77 milj. euron säästöistä. Vuoden 2018 aikana sovitaan uusista 10,5 milj. euron säästöistä.

Senaatti on vuoden 2018 aikana sopinut yhteensä 13 milj. euron säästöistä. Säästöt syntyivät vuoden aikana sovituista toimitilaprojekteista (234 kpl), jotka aikaansaavat yhteensä 10,1 milj. euron säästöt asiakkaille sekä myymällä tappiollisia kohteita 2,9 milj. euron edestä. Vuoden 2018 säästö tavoite 10,5 milj. euroa on siis ylitetty lähes 24 %.

Strategisesta 100 milj. euron tavoitteesta on nyt saavutettu 90 milj. euroa ja tavoite uskotaan saavutettavan kokonaisuudessaan vuoden 2019 loppuun mennessä 3 vuotta aikataulua edellä. Senaatti jatkaa määrätietoisesti työtään asetettujen lisätavoitteiden saavuttamiseksi. Säästöjen aikaansaaminen jatkossa tulee kuitenkin edellyttämään valtiokonsernissa vahvemmin yhteiskäyttöisiin tiloihin siirtymistä.

Jatkaa virastojen ja laitosten tekemien valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmien tehokasta toimeenpanoa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa. Vuonna 2018 panostetaan erityisesti käyttösidonnaisten tilojen tilankäytön tehostamiseen. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite on 100 milj. euroa vuonna 2018.

Toimitilastrategian toimeenpanoa on virtaviivaistettu Senaatin toimitilaprojektien kokonaissuunnittelun ja asiakkaiden vuosisuunnittelun synkronoinnin muodossa. Proffa-portfoliosuunnittelutyökalun käyttöä on laajennettu ja projektien suunnitteluhorisonttia saatu näin vietyä pidemmälle tulevaisuuteen. Käyttösidonnaisissa kiinteistöissä toimivien asiakkaiden kanssa on kehitetty eteenpäin toiminnallisia konsepteja, mm. puolustusvoimien työ- ja oppimis-ympäristökonsepti sekä vankilakonsepti. Näiden konseptien hyötyinä saadaan toimitilojen käytön tehostumisen lisäksi paremmin asiakkaiden tuloksellista toimintaa tukevat tilat ja työympäristöt.

Vuonna 2018 valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myynnin euro- ja kappalemääräinen vauhti on jatkunut hyvänä. Senaatin vuoden 2018 toteutuneet kiinteistömyynnit ylittivät 100 milj. euron tavoitteen ja olivat yhteensä 117,7 milj. euroa. Myös tulevien vuosien kiinteistömyyntien valmistelu on edistynyt suunnitelmien mukaan.

Vuoden aikana kiinteistökehityksen ja -myynnin sisäisen prosessin operatiivinen kuvaus päivitettiin, ja hallitus hyväksyi kiinteistömyynnin yleisperiaatteet. Tämän lisäksi kehitystoiminnan painopistealueena oli viranomaisyhteistyön edelleen kehittäminen, jonka mukaisesti toteutettiin ensimmäinen virkamiesvaihto-ohjelma pilottikokeiluna yhteistyössä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Tukee muutosjohtamisen avulla uusien työn tekemisen tapojen käytäntöön viemistä uusia työympäristöjä ja digitalisaation mahdollisuuksia hyödyntäen. Tavoitteena on edesauttaa valtio-organisaation suorituskyvyn merkittävää paranemista.

Valtion toimitilastrategian ja sen toteuttamista helpottamaan kehitetyn valtion työympäristökonseptin mukaiset monitilaympäristöratkaisut ovat vakiinnuttaneet asemansa toimistotyötä tekevissä organisaatioissa. Senaatin tietotyön suorituskykymittaukseen perustuvien ja Valtiokonttorin analyttikkojen todentamien tutkimustulosten mukaan tietotyön subjektiivisesti arvioitu suorituskyky nousi 13 % monitilaympäristöön muuton jälkeen.

Toimitilastrategian toimeenpanon painopiste on siirtynyt yhä enemmän kohti käyttösidonnaisia tiloja. Senaatti on vahvistanut osaamistaan prosessianalytiikan ja vaikuttavuusarvioinnin alueilla. Niiden avulla haastetaan asiakas kehittämään prosessejaan keskeisten toimintojensa kustannushyötyjen ja laadullisten hyötyjen aikaansaamiseksi. Työn alla on ollut vankilan toimintakonseptin laaja kehittämishanke sekä edellisvuonna käynnistetyt puolustusvoimien työ-

ja oppimisympäristö- sekä koulukotikonsepteihin liittyvät toiminto- ja vaikutusanalysit. Tavoitteena on yhdessä asiakkaan kanssa saada prosessianalytiikan keinoin aikaan ratkaisu, joka tukee asiakkaan ydintehtävää. Muita vastaavia toiminnallisten konseptien kehittämisiä on käynnissä.

Fiksun työn (SmartWoW) -kyselyyn perustuvia tietotyön suorituskyvyn mittauksia on toteutettu useissa asiakasorganisaatioissa. Kyselyn täydennykseksi kehitettiin johdon ja avainhenkilöiden haastatteluihin perustuva organisaatioiden kypsyysarviointi, joka otetaan käyttöön uudella strategiakaudella.

Senaatti on ollut aktiivisesti mukana ohjaamassa Työ 2.0 -verkoston toimintaa ja verkostoa on syksyn aikana laajennettu turvakriittisten 24/7-työtä tekevien organisaatioiden suuntaan. Senaatti tuotti alkuvuodesta Fiksun työn -konseptin, joka toimii pohjana työnteon tapojen uudistamiselle monitilaympäristömuutosten yhteydessä. Konseptia on sovellettu jo useissa eri tyyppistä tietotyötä tekevissä organisaatioissa.

Helmikuussa 2018 Senaatti avasi ensimmäisen valtion yhteiskäyttöisen monitilaympäristön Helsinkiin omien tilojensa yhteyteen ja vuoden loppupuolella Kuopioon. Ratkaisu on osoittautunut menestykseksi, ja vajaan vuoden aikaan tiloissa on työskennellyt noin 3000 valtion työntekijää. Saatua kokemuksia hyödynnetään jo vuonna 2019 ja yhteiskäyttöisten tilojen määrää tullaan lisäämään.

Toteuttaa ne tehtävät, jotka on sille annettu sote- ja maakuntauudistuksen yhteydessä. Tavoitteena on sujuvoittaa hallinnon rakennemuutosta sekä varmistaa omalta osaltaan toiminnan häiriötön jatkuminen, taloudellinen kestävyys ja tasapuolisuus.

Valtioneuvosto päätti 19.1.2017 valtuuttaa Senaatin perustamaan tulevien 18 maakunnan omistukseen siirtyvän toimitala- ja kiinteistöhallinnon palvelukeskuksen. Maakuntien tilakeskus Oy toimii perustamisvaiheessa Senaatin tytäryhtiönä. Kesällä 2018 sote- ja maakuntauudistuksen valmisteluajaa jatkettiin vuodella, ja näin ollen uudistuksen on tarkoitus astua voimaan vuoden 2021 alussa. Hanketta johdetaan projektijohtamisen periaattein. Muuttuneen aikataulun vaatimat muutokset on päivitetty projektisuunnitelmaan, jotta valmistelun laatu ja kustannustehokkuus voidaan varmistaa sekä saavuttaa valmistelulle asetetut tavoitteet muuttuneissa olosuhteissa. Yhtiö siirtyy maakuntien omistukseen viimeistään vuoden 2020 loppuun mennessä.

Maakuntien tilakeskuksen perustamistyötä tehdään tiiviissä yhteistyössä maakuntien toiminnan valmistelijoiden kanssa. Yhtiö keskittyy alkuvaiheessa tulevien maakuntien mittavan, miljoonia neliömetrejä kattavan tila- ja sopimuskannan selvittämiseen, yhtiön toiminta- ja rahoitusmallin sekä keskeisten prosessien ja ICT-järjestelmien rakentamiseen. Ensisijaisena tavoitteena on varmistaa toiminnan häiriötön jatkuvuus muutostilanteessa sekä luoda edellytykset kiinteistöhallinnon kustannustehokkuuden parantamiseen pidemmällä aikavälillä. Tavoitteena on tarjota maakunnille entistä toiminnallisempia tiloja, sekä hallita toimitiloihin kohdistuvia muutoksia ja tuottaa maakunnille tilajohtamiseen tarvittavaa tietoa. Ensimmäiset arviot maakuntakohtaisista vuokrista maakuntatalouden mallintamisen pohjaksi julkaistiin toukokuussa. Yhtiö on tehnyt ensimmäiset suuremmat järjestelmähankinnat mm. ylläpidon, talouden, tilatiedon ja hankehallinnan tietojärjestelmiä koskien. Yhtiö pyrkii tukemaan maakuntien valmistelua jo ennen vuotta 2021 tarjoamalla tiloihin liittyvää tietoa tilahallintajärjestelmän pilottihankkeilla.

Perustamisvaiheessa Senaatti rahoittaa yhtiön toiminnan oman pääoman ehtoisilla sijoituksilla. Sijoitettava oma pääoma on kerätty Senaattiin valtiolle tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen myyntivoitoilla.

Rakentaa ennakoivia toimintatapoja sisäolosuhdeongelmien välttämiseksi, energiankäytön tehostamisessa sekä harmaan talouden torjunnassa rakennusalalla yhteistyössä alan toimijoiden ja asiakkaiden kanssa. Senaatti-kiinteistöt vie laajamittaisesti läpi kiinteistökatsaukset ja selvittää kohteet, joissa on syytä aloittaa peruskorjaus sisäolosuhde-ongelmien välttämiseksi.

Senaatti aloitti vuonna 2015 ennakoivan sisäolosuhdeohjelman, jonka tavoitteena on lisätä valtion työntekijöiden työssä viihtymistä, työn tuottavuutta sekä vähentää sisäolosuhdeongelmien aiheuttamia kustannuksia ja toiminnallisia haittoja. Ohjelma tukee Valtion toimitilastrategian tavoitteiden saavuttamista. Osana ennakointiohjelmaa Senaatti on liittänyt yli 100 kohdetta jatkuvaan sisäolosuhdeseurantaan. Tavoitteena on lähivuosina liittää jatkuvaan sisäolosuhdeseurantaan kaikki merkittävimmät kiinteistökohteet. Ennakoivassa sisäolosuhdeohjelmassa on tuotettu sisäolosuhdeasioiden huomioimiseksi ohjeita, malleja ja toimintatapoja rakennuttamis-, ylläpito- ja ratkaisuprosesseille. Tällä hetkellä näitä työkaluja viedään käytäntöön osaksi arkipäivän toimintaa.

Senaatti kehitti vuonna 2016 rakenteiden ja ilmanvaihdon ennakoivan katsastusmallin. Vuonna 2018 ennakoivan katsastuksen piiriin otettiin noin 70 uutta rakennusta, ja katsastusten piirissä nyt on kaikkiaan 150 rakennusta. Tavoitteena on, että lähivuosina mukana otetaan kaikki merkittävimmät rakennukset. Katsastustulosten pohjalta kohdennettiin huoltoa, kunnossapitoa ja peruskorjauksia sisäolosuhteita parantaviin toimenpiteisiin. Toimenpiteiden valmistumisen jälkeen tehtiin uudelleenkatsastukset.

Senaatin sisäympäristötiimi tekee sisäolosuhdeasioiden sisäistä ohjaus- ja koordinoitua työtä sekä keskittyy erityisesti tämän työn tuotosten sisäiseen viestintään ja koulutukseen. Vuoden 2018 aikana kaikki senaattilaiset suorittivat sähköisen sisäolosuhdekoulutuksen, minkä lisäksi on toteutettu syventävät koulutukset ko. asioiden kanssa tekemisissä oleville senaattilaisille. Myös tilojen käyttäjille suunnattuun viestintään on panostettu.

Senaatti on osallistunut valtioneuvoston käynnistämään Terveet Tilat 2028 -toimenpideohjelman valmisteluun. Senaatin kehittämiä toimintamalleja hyödynnetään jatkossa myös kuntapuolella.

Senaatti jatkaa edelleen talousrikollisuuden torjuntaan liittyviä tarkastuksia työmailla, kiinteistökohteissa ja yrityksissä. Vuoden 2018 aikana tehtiin 29 tarkastusta. Muutamassa kohteessa tarkastettiin myös työmaan tietoturvallisuuteen liittyvät asiat. Tarkastusten yhteydessä ei havaittu oleellisia puutteita verrattuna Senaatin talousrikollisuuden torjunnan sopimusehtoihin.

Energiankäytön vähentämiseen pyritään edelleen aktiivisesti seurannan, valvonnan, sopimusmallien ja ohjeistuksen avulla. Energiasäästö on tavoitteena senaattilaisten henkilökohtaisissa tulokorteissa sekä kiinteistönhoidon hankinta-sopimuksissa. Syksyllä 2018 käynnistettiin Senaatin energiatehokkuussuunnitelman päivitystyö.

Senaatti on mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen toimenpideohjelmassa (TETS) kaudella 2017 - 2025. Vuonna 2017 suoritettujen energiasäästötoimenpiteiden (97 kpl) säästövaikutus oli yhteensä 4134 MWh. TETS-raportoinnin yhteydessä seurataan myös EU:n energiatehokkuusdirektiivin (EED) 5. artiklan mukaista keskushallinnon rakennuksissa toteutunutta säästöä. Koko 5. artiklan mukainen energiasäästö tavoite (8 225 MWh) on vuosien 2014 – 2017 toimin jo saavutettu. Vuoden 2018 tulokset valmistuvat maaliskuussa 2019.

Tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on huomioon ottaen edellä mainitut palvelutavoitteet sekä vuoden 2018 ennakoitu tulos asettanut Senaatti-kiinteistöjen

1) vuokrauksen tulostavoitteeksi 60 milj. euroa vuodelle 2018

2) vuoden 2017 tuloksesta vuonna 2018 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 75 milj. euroa, joka 2017 vuoden tilinpäätöksen yhteydessä täsmentyi 135 milj. euroon

Vuokrauksen 60 milj. euron tulostavoitteesta toteutui 42,3 milj. euroa. Vuokrauksen tulosta heikensi merkittävästi tilikauden aikana kirjatut arvonalentumiset sekä pakolliset varaukset. Arvonalentumisten määrä oli yhteensä 33,4 milj. euroa ja uusien pakollisten varausten määrä 24,7 milj. euroa. Talouspoliittisen ministeriövaliokunnan syyskuun 2018 linjausten mukaan valtion suljettujen alueiden rakennusten purkuvastuu siirtyy Senaatille vuoden 2019 alusta lähtien. Arvonalentumisista 5,3 milj. euroa ja pakollisista varauksista 24 milj. euroa liittyy suljettujen alueiden rakennuksiin.

Senaatti suoritti vuoden 2017 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 135 milj. euron tuloutuksen kesäkuussa 2018.

Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko		
Milj. euroa	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos	60,0	42,3
Investoinnit	250,0	240,3
perusparannukset ja -korjaukset	200,0	153,5
rahastosuoritukset	0,0	5,0
omaisuuden ostot	0,0	34,6
tytäryhtiöiden pääomitus	0,0	13,1
uudisinvestoinnit	50,0	34,1
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	230,0	202,0
Lainanottovaltuus, netto	70,0	-12,1

Muut raportoitavat asiat

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

Senaatin vuoden kiinteistömyynnit olivat 117,7 milj. euroa velattomin kauppahinnoin. Ilman ostajille siirtyneitä kiinteistöyhtiöiden velkaosuuksia myynnit olivat 114,3 milj. euroa. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 53,3 milj. euroa ja myyntitappiot 20,0 milj. euroa. Kauppahinnaltaan suurimmat kohteet olivat Työterveyslaitoksen käytössä ollut Helsingin Haartmaninkatu 1 (15,0 milj. euroa), Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakorttelien tontit 17107 (10,1 milj. euroa) ja 17107 ARA (6,5 milj. euroa), Vantaan Hakkilan maa-alueet (10,0 milj. euroa), Helsingin Kaikukatu 5 (8,2 milj. euroa) ja Helsingin Laippatie 4 (7,1 milj. euroa).

Senaatti myi Helsingissä Uudenmaankatu 1-5 sijaitsevan arvokiinteistön Lapis Rakennus Oy:n perustamille asunto-osakeyhtiöille 26,5 miljoonalla eurolla siten, että kohteen omistusoikeus siirtyi joulukuussa 2016 (ehdollinen kauppakirja allekirjoitettu 21.12.2015). Ostaja laiminlöi viimeisen kauppahintaerän 14,5 milj. euroa maksamisen. Senaatilla oli siten vuoden 2017 elokuusta alkaen kaupasta saatavina 14,5 milj. euron kauppahintaerä viivästyskorkoineen sekä muut Senaatille aiheutuneet kulut. Maksamattoman kauppahinnan ja muiden kulujen vakuudeksi kauppakirjassa sovittu kiinteistöpantti (myyty kiinteistö) on Senaatin hakemuksesta realisoitu Tampereen ulosottoviraston toimesta 5.10.2018. Ulosottoviraston päätösten lainvoimaisuuden jälkeen marraskuussa 2018 vouti tilitti Senaatille maksamattoman kauppahinnan 14,5 milj. euroa viivästyskorkoineen sekä Senaatille aiheutuneet kulut. Viivästyskorkojen määrä oli 1,4 milj. euroa.

Kiinteistöomaisuuden ostojen keskeisin erä oli Kaikukatu 6 –toimistokiinteistön 32,9 milj. euron ennakkomaksu.

Senaatin vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista oli tilinpäätöshetkellä yhteensä 403,1 milj. euroa. Näistä sitoumuksista eräännyy vuoden 2019 aikana 16,7 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste kauden lopussa oli 5,9 %. Vajaakäyttöaste on laskenut muun muassa tyhjää tilaa sisältävien kohteiden myyntien kautta.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2018	31.12.2017
Puolustus ja turvallisuus	4,5	4,1
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	9,7	8,5
Toimistot	6,9	9,5
Senaatti-kiinteistöt	5,9	6,0

Seuraavassa taulukossa on esitetty **kokonaisvuokrakohteiden** toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain.

Neliövuokrat, euroa/m²/kk *)	Keskiarvo 2018	Keskiarvo 2017	Muutos-%	Laajuus (1 000 m²)
Puolustus ja turvallisuus	11,05	9,98	10,7	196
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	15,96	15,69	1,8	855
Toimistot	13,71	13,01	5,4	966
Senaatti-kiinteistöt	14,43	13,86	4,1	2 017

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrakohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Senaatin vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 5,9 milj. m².

Puolustus- ja turvallisuus -toimialan neliövuokrien nousu johtuu pääosin Rikosseuraamuslaitoksen siirtymisestä kokonaisvuokraan, jolloin Senaatti vastaa kiinteistöjen ylläpidosta. Puolustus ja turvallisuus -toimialan kuukausi-neliövuokra oli noin 5 euroa, kun mukaan lasketaan myös pääoma- ja jaetun vuokran sopimukset. Senaatin neliövuokrat nousivat 4,1 % vuoteen 2017 verrattuna (toimitilasopimusten keskimääräinen neliövuokra kokonaisvuokrakohteissa). Neliövuokria nostavat elinkustannusindeksi, virastoilta ja laitoksilta Senaatin edelleenvuokraukseen siirtyvien yksityisten omistamien tilojen vuokrat, investoinnit uusiin tiloihin, uudet tehokkaat monitilaympäristöt sekä kiinteistöihin tehtävät perusparannukset. Senaatin omistamien kohteiden liikevaihto kasvoi kokonaisuudessaan 1,2 % vuodentakaiseen verrattuna.

Senaatin toteuttamat toimistokiinteistöjen tilaratkaisuprojektit johtavat tilakustannuksissa keskimäärin 22 % säästöön (euroa/HTV). Valtion keskimääräinen toimistotilojen vuokrakustannus oli noin 4 500 euroa vuodessa per työntekijä.

2.6. MERKITTÄVIMMÄT KÄYNNISSÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

Vuoden aikana saatiin päätökseen muutama merkittävä ja kymmenkunta pienempää oikeudenkäyntiä ja erimielisyyttä ml. Senaatin ja YIT Rakennus Oy:n sekä Caverion Oy:n välinen erästä urakkaa koskeva pitkäaikainen riita, jossa Senaattia kohtaan esitettyjen vaatimusten suuruus käräjäoikeudessa tehtyjen täsmennysten jälkeen oli noin 1,95 miljoonaa euroa lisättyä viivästyskoroilla. Asiat saatiin sovittua siten, että Senaatille jäi maksettavaa yhteensä 800 000 euroa. Lisäksi urakkasopimuksen sanamuodon tulkintaa koskeva riita-asia Näätätien Rakennuspalvelut Oy:n konkurssipesän kanssa ratkaistiin käräjäoikeudessa Senaatin hyväksi säästäten 214 000 euroa. Tapausta voidaan pitää rakennusalan kannalta merkittävänä ja heijasteiltaan laajana, sillä riidan kohteena olivat alan yleisen sopimustradition mukaisen tavoite- ja kattohintaisen projektihoitourakkasopimuksen palkkionmääräytymisperusteiden tulkinta. Mikkelin vankilan purku-urakkaa koskevat erimielisyydet eri urakoitsijoiden kanssa saatiin viimein päätökseen.

Senaatilla oli vuoden lopussa vireillä kaksi hankinta-asiaa, yksi markkinaoikeudessa ja toinen korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Riita-asioita oli vireillä hovioikeudessa yksi ja käräjäoikeudessa muutama, mutta toistaiseksi reklamaatioprosessissa olevia tapauksia oli enemmän. Reklamaatioprosessin vähäistä suuremmista erimielisyyksistä muutama päätynee lähikuukausina käräjäoikeuden ratkaistaviksi. Senaatti on muun muassa esittänyt noin 300 000 euron suuruisen korvausvaatimuksen Skanskalle Rovaniemen tietotekniikkakeskuksen urakkaa koskevista rakennusvirheistä ja vaatinut Pasilan virastokeskuksen ylläpitopalvelujen toimittajalta sopimussakkoina n. 600 000 euroa.

Korkeimmassa hallinto-oikeudessa vireillä olevassa hankinta-asiassa Rakennusliike Omera Oy on vaatinut hyvitysmaksuna noin 170 000 euroa. Markkinaoikeus hyväksyi Senaatin perustelut asiassa ja hylkäsi valittajan vaatimukset, mutta oikeustila on käsiteltävänä olevan kysymyksen kannalta vähintään tulkinnanvarainen eikä jutun lopputulemaa voida varmuudella ennustaa. Asia on periaatteellinen ja KHO:n ratkaisulla tulee olemaan merkittävää ennakkopäätös-arvoa.

Hovioikeudessa vireillä oleva riita-asia oli Senaatin ja Sähköarina Oy:n (entinen LVI-Arina Oy) välinen urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 400 000 euroa lisättyä viivästyskoroilla. Käräjäoikeus ratkaisi asian aikanaan Senaatin eduksi, mutta Sähköarina Oy haki hovioikeudelta jatkokäsittelylupaa, jonka hovioikeus myönsi. Hovioikeuden pääkäsittely pidettiin marraskuussa 2018, mutta tuomiota ei ole vielä saatu.

2.7. RAHOITUS

Liikelaitoksen omavaraisuusaste pysyi kertomusvuoden aikana korkeana 64 % (65 %).

Korolliset velat (valtio- ja rahoituslaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 512,6 milj. euroa (1 520,7). Lainoista valtionlainaa oli 1 213,9 milj. euroa (1 153,3) ja lainaa rahoituslaitoksilta 298,6 milj. euroa (367,4). Senaatti lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 303,7 milj. euroa (318,3) ja muita lainoja 68,8 milj. euroa (462,9). Valtionlainojen korkoja maksettiin 9,5 milj. euroa ja rahoituslaitosten lainojen korkoja 2,4 milj. euroa, yhteensä 11,9 milj. euroa (14,8). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 1,8 milj. euroa (3,0). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorin kautta uutta lainaa 360 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste pysyi vakaana 49 % (50 %). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 3,2 (4,0) vuotta.

Vuoden 2018 aikana Senaatti ei tehnyt uusia koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla on varmistettu, että vieraan pääoman suojausaste ja -aika pysyvät rahoituspolitiikan määrittelemissä rajoissa. Koronvaihtosopimuksia on kuusi. Senaatilla on yksi valuutanvaihtosopimus, jonka kautta valuuttamääräisen rahoituslaitoslainan valuutariskiltä on suojauduttu täysimääräisesti.

Koronvaihtosopimusten ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa -5,9 milj. euroa (-6,8). Negatiivinen markkina-arvo johtuu alhaisesta markkinakorkotasosta. Korkosuojausten nettokulut olivat kertomusvuonna 3,0 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 4,4 (5,3) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojausaste oli 71 % (82).

Suojauskustannukset ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatin lainojen keskimääräinen korko oli 1,1 % (1,3) ja rahoituslaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 1,6 %. Valtiokonttorin kautta otettujen lainojen keskimääräinen korko oli 1,0 %.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 127,1 milj. euroa (60,3).

2.8. TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

Pääosa Senaatin kehitystoiminnasta tehdään sisäisissä projekteissa, joihin useimmiten liittyy tietotyökalujen ja toimintatapojen kehittämistä. Senaatti on myös osallistunut kehittämishankkeisiin, joissa on muita osapuolia, esimerkkinä hallituksen KIRA-DIGI -kärkihanke. KIRA-DIGI -ohjelman puitteissa Senaatilla oli yksi oma hanke, jonka lisäksi osallistuttiin laajempaan Platform of Trust -kehittämishankkeeseen. Toimintavuonna käynnistyi myös VTT:n koordinoima Human Tool -hanke. Hankkeessa kehitetään yksilöllisten tarpeiden mukainen lämpöolosuhteidensäätö-konsepti, jolla parannetaan tilojen käyttäjien hyvinvointia ja vähennetään energiankulutusta.

Senaatin tutkimus- ja kehitystoiminta suuntautui toimintavuonna älykkään työympäristön kehittämiseen, digitalisaatioon liittyviin palveluihin ja työkaluihin sekä sisäolosuhteiden ennakoivaan laadunhallintaan. Robotiikan ja tekoälyn käyttöä harjoiteltiin kokeiluhankkeissa, joissa tavoitteena oli tiedon laadun parantaminen ja rutiinitehtävien automatisointi. Prosessianalytiikan osaamista kehitettiin yhdessä asiakkaiden kanssa. Prosessianalytiikkaa käytetään asiakkaiden toiminnallisten muutosten vaikutusten arvioimiseen. Toimintavuonna uudistettiin myös keskeisiä tiedonhallinnan työkaluja, kuten rakennuttamisen projektinhallinnan järjestelmä sekä talouden suunnittelujärjestelmä. Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat asiakkaiden toimitilakustannusten suunnitteluvälineen käyttöönotto, rakennushankkeiden ympäristöluokitusvälineen jalkauttaminen toimintaan, sisäolosuhteiden hallinta sekä suojeltujen arvorakennusten korjausmenetelmien kehittäminen. Lisäksi jatkettiin luontoselvityksiä ja kehitettiin niiden käyttökelpoisuutta kiinteistöjen johtamisessa.

Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin kertomusvuonna 0,9 milj. euroa (1,0), mikä on 0,1 % (0,2) liikevaihdosta.

2.9. HENKILÖSTÖ

Corporate Spirit Oy myönsi alkuvuodesta 2018 Senaatille Suomen innostavimmat työpaikat 2018 -tunnustuksen. Senaatti on yksi vuoden 2017 henkilöstötutkimuksessaan parhaimpiin tuloksiin yltäneistä suomalaisorganisaatioista. Taso pysyi vuoden 2018 tutkimuksessa samalla hyvällä tasolla kuin vuonna 2017. Vuoden 2018 tutkimuksessa suurin muutos tapahtui johtamisindeksin nousussa. Indeksi koostuu työn hallintaan, esimiestyöhön ja johtamiskulttuuriin liittyvistä kysymyksistä. Yhtiön johtamiskulttuuri on kehittynyt erittäin myönteiseen suuntaan ja parannus edellisvuoteen on suuri. Ulkoiseen normiin verrattuna Senaatin tulokset ovat kokonaisuutena edelleen paremmalla tasolla.

Edellisen vuoden aikana Senaatille rakennettiin strategiasta johdettu osaamispuu, johon kuvattiin strategian kannalta keskeisimmät tavoitteet osaamisen näkökulmasta. Kevään 2018 aikana analysoitiin osaamiskartoituksessa esiin nousseet osaamisaukot ja saatiin valmiiksi tähän liittyvien toimenpiteiden suunnittelu.

Kevään suurin ponnistus oli osallistaa kaksi kolmasosaa senaattilaisista mukaan uuden strategian työstöön kymmenien teemaryhmien avulla. Teemaryhmien tuotosten esittely ja jatkokomentointi koko henkilöstölle pidettiin vuotuisten henkilöstöpäivien yhteydessä toukokuussa.

Kiinteistöpäällikön tehtävän kehittämisprojektiin osallistuivat kaikki kiinteistöpäälliköt operatiivisen yksikön johdolla. Toimialat työstivät asiakaspäällikön tehtäväkuvaa osana laajempaa asiakastyön kehittämistyötä. Asiakaskokemusohjelman työ jatkui määrittelemällä asiakaskokemuksen tavoitteet kohtaamisissa ja asiakaspolun vaikutuspisteet.

Syksyllä aloitti järjestyksessään toinen rakennuttamisen kaksivuotinen valmennusohjelma. Lisäksi suunniteltiin ja toteutettiin kiinteistöpäällikön tehtävään valmentavan ensimmäisen Kisälli-ohjelman rekrytointiprosessi.

Henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2018 lopussa 353 (348). Henkilötyövuosien määrä vuonna 2018 oli 337 (320). Henkilöstön lukumäärän kasvu johtui pääasiassa siitä, että Senaatin vahvistuva rooli valtion palvelukeskuksena on tuonut mukaan uusia tehtäviä. Merkittävin henkilöstön kasvu oli turvallisuuspalveluissa. Lisäksi ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen omaksi tehtäväksi jatkui. Syksyllä aloitti 7 uutta rakennuttamisen traineeta. Luvuissa on mukana myös kolme Maakuntien tilakeskus Oy:lle töitä tekevää henkilöä, joille maksettiin Senaatin kautta palkkaa vuonna 2018. Yli 90 prosenttia Senaatin työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 225 ja muualla Suomessa 128. Vakinaisessa työsuhteessa oli 97 % (96 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 46,7 vuotta (46,7). Henkilöstöstä naisia oli 48,7 % ja miehiä 51,3 %. Korkeakoulututkinon suorittaneita oli 73 % (73 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuuraporttia.

2.10. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Senaatin uuden strategian keskeisenä uutena tavoitteena ja pääteemana on sisäolosuhteisiin liittyvä nollatoleranssi. Nollatoleranssi-ohjelmalla Senaatti tähtää kattavasti ja monipuolisesti valtion toimitilojen sisäolosuhteiden laadun parantamiseen ja ongelmien selättämiseen. Strategiakauden tavoitteena on alentaa sisäolosuhdeongelmista aiheutuvia työtehoon, terveyteen ja kiinteistötalouteen liittyviä kustannuksia 40 milj. eurolla vuoteen 2022 mennessä. Nollatoleranssin saavuttaminen edellyttää sekä ennakoivan että korjaavan toiminnan uudelleenajattelua. Tavoittelemme tilannetta, jossa sisäolosuhdeongelmat eivät pääse yllättämään. Erityisesti panostetaan proaktiiviseen toimintaan, jossa tutkimalla ja toimimalla systemaattisesti ja ajoissa mahdolliset sisäolosuhteisiin liittyvät puutteet huomataan ennen kuin niistä syntyy ongelmaa. Mikäli ongelmia esiintyy, niihin tartutaan nopeasti, riittäviä resursseja ja kaikkia tarvittavia keinoja käyttäen. Tähän liittyen Senaatti lisää strategiakaudella kiinteistöjänsä kunnossapidon rahoitusta, ja kiinteistöjen käytettävyyden varmistamiseen ja korjausvelan poistamiseen on luotu nopeutettu

korjausohjelma. Otamme myös laajemman vastuun valtionhallinnon ja julkisen sektorin tavoista käsitellä sisäolo-suhteisiin liittyviä ongelmia. Tavoitteena on päästä tilanteeseen, jossa keskustelu eri osapuolten kesken on rakentavaa ja ratkaisuja hakevaa. Luottamuksen rakentamisella ja avoimuudella on tässä keskeinen rooli.

Strategian toisena keskeisenä tavoitteena on syventää asiakasyhteistyötä ja auttaa asiakasta onnistumaan toimintansa tehostamisessa tarjoamalla tukea toimitilojen johtamiseen ja kehittämiseen. Toimitilajohtamisen mandaatin saavuttaminen vaatii senaattilaisilta näkemystä asiakkaidensa toiminnoista ja riittävää osaamista tuottaa analyysejä, toiminnallisia konsepteja ja johtamismalleja toimitila-asioissa sekä asiakastyytyväisyyden tason nostoa. Senaatti on jo käynnistänyt systemaattisen asiakasyhteistyön toimintamallin rakentamisen asiakaskokemuksen parantamiseksi.

Strategian kolmas päätavoite on jatkaa toimitilasäästöjen tuottamista valtiolle osana valtion toimitilastrategian toimeenpanoa. Säästöjen aikaansaaminen toteutetaan uudistamalla työn tekemisen tapoja ja tarjoamalla niitä tukevia työympäristöjä, jotka ovat tehokkaita, turvallisia, terveellisiä ja viihtyisiä. Vuoden 2019 aikana tavoitteena on sopia vähintään 8 milj. euron uusista tilakustannussäästöistä. Käynnissä on lukuisia tilankäytön tehostamis- ja ratkaisuprojekteja.

Talouspoliittinen ministerivaliokunta käsitteli syyskuun kokouksessaan eräitä nopeasti toteutettavia uudistuksia liittyen valtion vuokrajärjestelmään. Suunnitellut muutokset vaikuttavat tulevaisuudessa laskevasti Senaatin taloudelliseen tulokseen. Vuoden 2020 alussa tapahtuva kuuden prosentin alennus kohdistetaan Senaatin omistamissa kiinteistöissä vuokralaisina oleville valtioasiakkaille. Vuokranalennus laskee Senaatin liikevaihtoa ja tilikauden tulosta noin 30 milj. euroa, minkä seurauksena valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos laskee lähes nolnaan. Syksyllä 2018 perustettiin valtiovarainministeriön päätöksellä vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämisryhmä, jonka tehtävä on edelleen kehittää vuokrajärjestelmää ja Senaatin toimintaa yhdessä Senaatin asiakkaiden kanssa. Kehittämisryhmän linjaukset päätetään kevään 2019 aikana.

Eduskunnan asettama investointikehys vuodelle 2019 on 290 milj. euroa. Senaatilla on käynnissä ja suunnitteilla useita merkittäviä investointeja. Käynnissä olevien ja jo päätettyjen investointien ennustettu rahankäyttö vuodelle 2019 kattaa jo lähes kokonaan 290 milj. euron investointikehysten. Tämä tarkoittaa sitä, että uusia investointeja ei voida käynnistää vuoden 2019 aikana vahvistetun valtion talousarvion puitteissa, ellei päätettyjen investointien rahankäyttö supistu ennustetusta. Senaatti on esittänyt vuoden 2019 ensimmäiseen lisätalousarvioon 50 milj. euron korotusta investointikehukseen.

Valtioneuvoston päättämän asema-alueiden kehittämiseen keskittyvän tytäryhtiön Senaatin Asema-alueet Oy:n operatiivinen toiminta alkaa vuoden 2019 alussa. Ensimmäiset kiinteistökaupat ja -siirrot toteutetaan alkuvuonna 2019. Tämän jälkeen ensimmäisenä tehtävänä on siirtyvien kiinteistöjen haltuun ottaminen ja perustoimintojen jatkuvuuden varmistaminen. Yhtiön ensimmäiset asema-alueiden kiinteistökehityshankkeet julkaistaan alkuvuonna 2019.

2.11. TULOSYHTEENVETO

M€		KUM TOT	VUOSI BUD	KUM EDV
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	638,5	623,6	620,8
	Liiketoiminnan muut tuotot	49,5	48,0	101,2
	Tilikauden tulos	63,8	84,9	157,5
Vuokraus	Liikevaihto	638,5	623,6	620,8
	Tulos	42,3	61,2	78,3
Suoravuokraus	Liikevaihto	537,0	532,2	531,2
	Tulos	41,3	59,2	81,1
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	84,2	74,9	73,2
	Tulos	0,6	1,8	-3,4
Palvelut	Liikevaihto	17,3	16,5	16,4
	Tulos	0,4	0,2	0,6
Kiinteistömyynti	Myynnit	117,7	100,0	170,3
	Myyntivoitot/-tappiot	33,3	34,0	89,6
	Tulos	21,5	23,8	79,2

Senaatin vuoden tulos oli 63,8 milj. euroa (2017: 157,5 milj. euroa). Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 42,3 milj. euroa sisältäen yliopistokiinteistöyhtiöltä saadut osinkotuotot 4,9 milj. euroa ja kiinteistömyynnin tuloksesta 21,5 milj. euroa.

Tilikauden budjetoitu tulos oli 84,9 milj. euroa. Budjetoitu tulos alitettiin 21,1 milj. eurolla. Vuokrauksen tulos alitti budjetin 18,8 milj. eurolla ja kiinteistömyynnin tulos 2,3 milj. eurolla.

Vuokrauksen tulosta heikensi merkittävästi tilikauden aikana kirjatut arvonalentumiset sekä pakolliset varaukset. Arvonalentumisten määrä oli yhteensä 33,4 milj. euroa ja uusien pakollisten varausten määrä 24,7 milj. euroa. Vuoden 2018 arvonalentumisten määrä ei olennaisesti poikkea viime vuosien tilinpäätöksien arvonalentumisten määrästä. Talouspoliittisen ministeriövaliokunnan syyskuun 2018 linjausten mukaan suljettujen alueiden rakennusten purkuvastuu siirtyy Senaatille vuoden 2019 alusta lähtien. Näitä rakennuksia on puolustusvoimilla, Rajavartiolaitoksella ja Rikosseuraamuslaitoksella. Senaatti on arvioinut purettavat rakennukset, niiden alustavan purkuaikataulun ja purkukustannukset. Arvonalentumisista 5,3 milj. euroa ja pakollisista varauksista 24 milj. euroa liittyy suljettujen alueiden rakennuksiin.

Kiinteistömyynnin tulos jäi niukasti budjetista johtuen budjetoitua suuremmista myyntitappioista, joista suurin oli Laippatie 4:n myyntitappio 8 milj. euroa.

Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto laski 0,7 %:iin, valtion vuokrajärjestelmän tavoitteen olleessa 1,5 %. Keskeisin syy tavoitetta merkittävästi alhaisempaan oman pääoman tuottoon oli 24 milj. euron pakollinen varaus suljettujen alueiden rakennusten purkukustannuksista.

Vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen, milj. euroa		
Toimiala	Liikelaitos	Osuus-%
Puolustus ja turvallisuus	230,6	36
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	199,5	31
Toimistot	207,3	32
Yhteensä	638,5	100

Keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	2018	2017	2016
Liikevaihto	638,5	620,8	598,5
Liikevoitto	76,4	186,4	206,6
Liikevoitto-%	12,0	30,0	34,5
Vuokrauksen käyttökate	286,0	325,8	319,3
Vuokrauksen käyttökate-%	44,8	52,5	53,3
Oman pääoman tuotto-%	2,2	5,4	6,1
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus, valtioasiakkaat	0,7	2,1	1,7
Omavaraisuusaste-%	64,0	65,2	62,4
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ed. 12 kk, Senaatti	2,0	4,3	4,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	1,5	2,5	2,4

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100
- Käyttökate-% = käyttökate / vuokrauksen liikevaihto x 100
- Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100
- Oman pääoman tuotto-% = vuoden nettotulos / oma pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- Sijoitetun pääoman tuotto-% = vuoden (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo

3. CORPORATE GOVERNANCE -SELVITYKSET

3.1. HALLINNOINTIKOODI JA RAPORTOINTI

Selvitys toimintavuoden hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä hallitusten kokoonpanoa ja toimintaa koskevat tarkemmat tiedot esitetään osana Senaatin yhteiskuntavastuuraporttia. Yhteiskuntavastuuraportista löytyy myös toimitusjohtajaa ja muuta johtoa koskevat tiedot. Hallinnointikoodi ja sitä koskevat poikkeamiset perusteluineen on löydettävissä Senaatin internet-sivuilta.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistyksen Suomen listayhtiöille laatiman hallinnointikoodin suositusten mukaisesti yllä kuvatulla tavalla. Selvitys sisältää myös ajantasaisen palkka- ja palkkioselvityksen sekä tiedot suosituksesta poikkeamisista perusteluineen.

3.2. HALLINTO

Senaatin hallituksen toimikausi päättyi 31.12.2018. Hallituksen puheenjohtajana toimi agronomi, MML, ekonomi Jarmo Vaittinen ja varapuheenjohtajana DI Kari Ruohonen. Jäseninä toimivat rehtori Mari Walls ja lainsäädäntöneuvos Markus Siltanen ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana projektipäällikkö Sonja Nybonn, henkilövarajäsenenään asiantuntija Ritva Peiponen. Hallitus piti vuoden aikana 15 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamina tilintarkastusyhteisöinä Senaatissa on toiminut vuonna 2018 PricewaterhouseCoopers Oy ja PwC Julkistarkastus Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Tuomas Honkamäki sekä JHT-, KHT-tilintarkastaja Mikko Luoma varatilintarkastajanaan JHT-, KHT-tilintarkastaja Outi Koskinen.

3.3. RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

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

Hallinnointikoodin perusteella Senaatin sisäistä valvontaa tukemaan on organisoitu compliance-toiminto, josta vastaa lakiasiainpäällikkö. Toiminnon päätarkoituksena on organisaation toiminnan laillisuuden ja säännönmukaisuuden tukeminen sekä toimitusjohtajan ja muun johdon päätöksenteon laadunvarmentaminen.

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 2018 aikana laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma ja seuranta. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaiset toimenpiteet ja riskit raportoidaan suunnitellusti vuoden 2019 maaliskuussa hallitukselle.

Vuoden 2018 aikana ei ole toteutunut olennaisia liiketoimintaan vaikuttavia riskejä. Vuoden aikana on kuitenkin jatkettu jo edellisen vuoden aikana toteutuneiden sisäolosuhdehallintaan liittyvien riskien hoitamista. Nämä ovat aiheuttaneet merkittävästi ylimääräistä hallinnollista työtä sekä haastaneet Senaatin ja Poliisihallinnon asiakassuhdetta. Taloudelliset vaikutukset vuodelle 2018 riskin toteutumisesta näkyvät Senaatin tuloksesta tehtävissä alikirjauksissa. Oulun oikeus- ja poliisitalosta tehtiin 5,0 milj. euron ja Kuusamon poliisitalosta 1,4 milj. euron arvonalennus tilikauden aikana.

Keskeisimmät riskit sekä niiden riskienhallinnan toimenpiteet ja toteuttaminen raportoidaan tarkemmin yhteiskunta-vastuuraportissa.

3.4. JOHDON PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS SEKÄ LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Hallinnointikoodin mukaisesti Senaatin hallituksen sekä ylimmän johdon ja tilintarkastajien palkka- ja palkkiotiedot raportoidaan vuosittain toimintakertomuksen tai yhteiskuntavastuuraportin yhteydessä. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten kiinteä palkanosa sisältää kuukausipalkan ja luontaisedut (auto ja puhelinetu) sekä lomarahaa. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2018 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Senaatti-kiinteistöt on hankkinut tilikauden 2018 aikana asiantuntija- ja neuvonantopalveluja Senaatti-kiinteistöjen hallituksen jäsenenä toimivalta Kari Ruohoselta yhteensä 16 858 euron (sis. alv 24 %). Ostetut palvelut ovat liittyneet Senaatti-kiinteistöjen 100 % omistukseen tulleen Senaatin Asema-alueet Oy:n perustamiseen, organisointiin ja kiinteistöselvityksiin.

Palkkoja ja palkkioita koskeva päätöksentekojärjestys ja keskeiset periaatteet raportoidaan osana Senaatin vuosittaista yhteiskuntavastuuraporttia.

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN HALLITUKSEN JÄSENILLE, TOIMITUSJOHTAJALLE SEKÄ JOHTORYHMÄLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT SEKÄ TILINTARKASTAJIEN LAKISÄÄTEISESTÄ TILINTARKASTUKSESTA MAKSETTU PALKKIO	2018 EUROA
Senaatti-kiinteistöjen hallitus	
Jarmo Vaittinen (osallistunut 15/15 kokoukseen)	17 550
Kari Ruohonen (osallistunut 15/15 kokoukseen)	14 070
Markus Siltanen (osallistunut 14/15 kokoukseen)	13 820
Mari Walls (osallistunut 12/15 kokoukseen)	13 320
Sonja Nybonn (osallistunut 14/15 kokoukseen)	13 820
Ritva Peiponen (varajäsen) (osallistunut 1/15 kokoukseen)	250
Senaatti-kiinteistöjen johto	
Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa	244 376
Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa	53 505
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa	1 863 470
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa	127 801
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy ja PwC Julkistarkastus Oy)	
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	31 778
Muut palvelut	35 164

4. KONSERNIN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.	2018	2017
LIKEVAIHTO	642 086 269	624 752 468
Liiketoiminnan muut tuotot	49 529 785	101 228 226
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-53 894 378	-49 560 888
Ulkopuoliset palvelut	-169 121 074	-107 346 391
	-223 015 452	-156 907 280
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-23 443 251	-21 511 931
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3 740 978	-3 263 065
Muut henkilösivukulut	-779 699	-685 007
	-27 963 927	-25 460 003
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-203 594 130	-195 900 408
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-33 347 522	-32 139 820
	-236 941 653	-228 040 228
Liiketoiminnan muut kulut	-134 248 210	-133 390 425
LIKEVOITTO	69 446 811	182 182 759
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	9 868 734	8 892 518
Tuotot osuuksista omistusyhteisyriksistä	2 155 687	0
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 952 207	2 237 488
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 006 452	3 431 433
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-2 769 100	-3 928 139
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-19 280 616	-29 026 358
	-4 066 637	-18 393 058
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	65 380 174	163 789 701
Tuloverot		
Tilikauden ja aikaisempien tilikausien verot	-1 064 237	-1 830 587
Laskennalliset verot	-607 250	0
	-1 671 487	-1 830 587
TILIKAUDEN VOITTO	63 708 688	161 959 114

5. KONSERNIN TASE

	31.12.18	31.12.17
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	63 378	34 725
Muut pitkävaikutteiset menot	5 438 907	2 640 261
	5 502 285	2 674 986
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	485 922 307	515 177 644
Rakennukset ja rakennelmat	3 228 428 427	3 293 279 227
Koneet ja kalusto	5 289 084	4 801 376
Muut aineelliset hyödykkeet	108 383 423	106 239 651
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	161 999 942	145 220 692
	3 990 023 183	4 064 718 590
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	214 841 727	216 182 578
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	61 812 530	64 000 000
Muut osakkeet ja osuudet	4 165 271	8 810 564
	280 819 528	288 993 142
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 276 344 996	4 356 386 718
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	50 904 620	99 750 968
	50 904 620	99 750 968
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	4 617 858	5 243 482
Muut saamiset	54 299 402	26 551 351
Siirtosaamiset	879 997	562 708
	59 797 257	32 357 541
Saamiset yhteensä	110 701 877	132 108 509
Rahat ja pankkisaamiset	137 022 026	64 606 678
	4 524 068 899	4 553 101 905
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 528 255 934	1 528 446 134
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	609 987 059	583 027 945
Tilikauden voitto	63 708 688	161 959 114
Oma pääoma yhteensä	2 874 703 386	2 946 184 899
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	27 702 787	4 038 389
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	997 367 462	1 018 563 083
Lainat rahoituslaitoksilta	266 936 493	331 726 180
Muut velat	402 094	402 094
Laskennalliset verovelat	607 250	0
	1 265 313 299	1 350 691 357
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	224 690 633	144 338 338
Lainat rahoituslaitoksilta	65 211 172	70 499 613
Saadut ennakot	3 533 054	3 488 227
Ostovelat	51 357 765	6 144 455
Muut velat	1 375 481	5 736 975
Siirtovelat	10 181 321	21 979 652
	356 349 426	252 187 261
Vieras pääoma yhteensä	1 621 662 725	1 602 878 617
	4 524 068 899	4 553 101 905

6. KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	2018	2017
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	69 446 811	182 182 759
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-31 888 257	-92 675 628
Poistot ja arvonalentumiset	236 941 653	228 040 228
Pakolliset varaukset	23 664 398	108 069
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-9 994 216	-20 695 366
Verot, netto	-1 064 237	-1 830 587
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	287 106 152	295 129 476
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-2 541 600	939 152
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	28 734 252	4 842 643
Yhteensä	26 192 652	5 781 795
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	313 298 804	300 911 271
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-233 543 486	-250 880 704
Pysyvien vastaavien myynnit	138 217 425	151 832 501
Investointien rahavirta	-95 326 062	-99 048 203
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-64 789 687	-391 338 998
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	59 156 674	296 087 207
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-4 924 381	-76 613 065
Voiton tuloutus valtiolle	-135 000 000	-125 000 000
Rahoituksen rahavirta	-145 557 394	-296 864 856
RAHAVAROJEN MUUTOS	72 415 348	-95 001 788
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	64 606 678	159 608 466
Rahavarat tilikauden lopussa	137 022 026	64 606 678

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

7. LIIKELAITOKSEN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.	2018	2017
LIKEVAIHTO	638 491 911	620 824 444
Liiketoiminnan muut tuotot	49 529 785	101 228 226
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-51 891 075	-60 696 483
Ulkopuoliset palvelut	-165 687 831	-106 241 231
	-217 578 907	-166 937 714
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-22 326 408	-21 321 785
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-3 517 754	-3 233 822
Muut henkilösivukulut	-735 795	-672 868
	-26 579 958	-25 228 475
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-196 494 870	-189 628 614
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-33 347 522	-32 139 820
	-229 842 392	-221 768 435
Liiketoiminnan muut kulut	-137 654 700	-121 679 684
LIKEVOITTO	76 365 739	186 438 362
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	7 111 687	4 872 000
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 952 207	2 237 488
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 617 357	4 719 251
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-2 370 619	-5 309 234
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-23 868 583	-33 927 825
	-11 557 952	-27 408 321
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	64 807 788	159 030 042
Tuloverot	-976 375	-1 554 543
TILIKAUDEN VOITTO	63 831 412	157 475 499

8. LIKELAITOKSEN TASE

	2018-12-31	2017-12-31
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	63 378	34 725
Muut aineettomat hyödykkeet	2 755 733	2 624 611
	2 819 111	2 659 335
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	497 646 829	526 531 757
Rakennukset ja rakennelmat	3 138 759 893	3 196 791 182
Koneet ja kalusto	3 609 411	2 770 156
Muut aineelliset hyödykkeet	89 047 858	90 894 803
Ennakkomaksut ja keskenkäiset hankinnat	160 192 795	143 321 105
	3 889 256 785	3 960 309 003
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	86 051 915	75 871 044
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	9 940 000	10 690 000
Osuudet omistusyhteisyryksissä	189 205 298	195 458 883
Saamiset omistusyhteisyryksiltä	61 812 530	64 000 000
Muut osakkeet ja osuudet	4 165 877	8 811 170
	351 175 620	354 831 098
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	50 904 620	99 750 968
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	5 313 796	4 807 181
Muut saamiset	53 285 555	25 727 281
Siirtosaamiset	867 315	453 619
	59 466 666	30 988 081
Saamiset yhteensä	110 371 286	130 739 049
Rahat ja pankkisaamiset	127 072 272	60 316 228
	4 480 695 075	4 508 854 713
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 528 255 934	1 528 446 134
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	602 386 089	579 910 590
Tilikauden voitto	63 831 412	157 475 499
	2 867 225 141	2 938 583 929
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	27 702 787	4 038 389
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	997 367 462	1 018 563 083
Lainat rahoituslaitoksilta	233 875 000	298 625 000
Muut velat	402 094	402 094
	1 231 644 556	1 317 590 177
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	224 690 633	144 338 338
Lainat rahoituslaitoksilta	64 750 000	68 750 000
Saadut ennakot	3 529 314	3 483 585
Ostovelat	50 481 917	4 747 915
Muut velat	905 789	5 527 419
Siirtovelat	9 764 939	21 794 961
	354 122 591	248 642 218
Vieras pääoma yhteensä	1 585 767 147	1 566 232 395
	4 480 695 075	4 508 854 713

9. LIIKELAITOKSEN RAHOITUSLASKELMA

	2018	2017
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	76 365 739	186 438 363
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-31 888 257	-92 675 428
Poistot ja arvonalentumiset	229 842 392	221 768 435
Pakolliset varaukset	23 664 398	108 069
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-12 971 278	-24 309 015
Verot, netto	-976 375	-1 554 543
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	284 036 618	289 775 880
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-3 580 470	1 985 866
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys -, vähennys +)	28 764 019	3 786 885
YHTEENSÄ	25 183 549	5 772 751
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	309 220 168	295 548 632
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-236 452 281	-251 277 141
Pysyvien vastaavien myynnit	138 217 425	151 832 501
Investointiavustukset	0	0
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-98 234 856	-99 444 640
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	0	0
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys -, vähennys +)	-64 750 000	-388 013 985
Valtion velan muutos (lisäys -, vähennys +)	59 156 674	296 087 207
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys -, vähennys +)	-3 635 941	-76 325 215
Voiton tuloutus valtiolle	-135 000 000	-125 000 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-144 229 267	-293 251 993
RAHAVAROJEN MUUTOS	66 756 045	-97 148 001
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	60 316 228	157 464 229
Rahavarat tilikauden lopussa	127 072 272	60 316 228

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

10. TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

10.1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

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.

2. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

Konserniyritykset, joissa Senaatti-kiinteistöt hallitsee yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on yhdistetty hankintamenomenetelmällä. Osakkuusyhtiöistä on yhdistelty vain yksi yliopisto-kiinteistöyhtiö. Tämä 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. Kohdistetut konserniaktiivat ja passiivat poistetaan ao. omaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

10.2. TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

3. Liikevaihdon jakautuminen

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Vuokraus	624 805 828	606 508 121	621 211 470	602 580 096
Palvelut	17 280 441	18 244 348	17 280 441	18 244 348
Yhteensä	642 086 269	624 752 468	638 491 911	620 824 444

4. Vuokrauksen liikevaihto toimialoittain

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Toimistot	208 346 727	184 416 782	207 301 758	184 777 154
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	199 301 111	195 572 308	199 522 621	193 807 051
Puolustus ja turvallisuus	234 438 431	226 519 031	230 625 101	222 909 616
Palvelut tytäryhtiöille	0	0	1 042 431	1 086 275
Yhteensä	642 086 269	606 508 121	638 491 911	602 580 096

5. Tuloslaskelman esittelytavan muutos

Tilikaudella on muutettu tuloslaskelman esittämistapaa siten, että palveluliiketoiminnan kulut esitetään kohdassa Materiaalit ja palvelut, kun ne aikaisemmin esitettiin liiketoiminnan muissa kuluissa. Vertailutieto on korjattu vastaamaan uutta esittämistapaa.

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.

Edelleenvuokrakohteisiin ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kautta hallittaviin tiloihin tehdyt osakasvastuulle kuuluvat investoinnit aktivoidaan taseen muihin pitkävaikutteisiin menoihin ja poistetaan viidessä vuodessa. Viittä vuotta pidempää poistoaikaa käytetään kuitenkin, jos taloudellisen vaikutusajan katsotaan olevan pidempi. Senaatti-kiinteistöjen sisäänvuokraamissa kohteissa poistoaika on sisäänvuokrasopimuksen mittainen, kuitenkin enimmillään 20 vuotta.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poistomenetelmä	Poistoaika v
Ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	3
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	5 - 20
Asuinrakennukset	tasapoisto	40
Toimistorakennukset	tasapoisto	40
Teollisuusrakennukset	tasapoisto	30
Kevyet varastot	tasapoisto	15
Tuotanto- ja varastorakennukset	tasapoisto	25
Palvelurakennukset	tasapoisto	15 - 30
Kasarnit, koulut, oppilasasuntolat	tasapoisto	40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	10 - 15
Väestönsuojat	tasapoisto	30
Muut rakennukset	tasapoisto	15 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	15
Autot	tasapoisto	5
Raskaat työkoneet	tasapoisto	10
Kevyet työkoneet	tasapoisto	7

Atk-laitteet ja oheislaitteet	tasapoisto	3
Toimistokoneet ja laitteet	tasapoisto	3
Puhelinkeskukset ja muut viestintä	tasapoisto	5
Audiovisuaaliset koneet ja laitteet	tasapoisto	3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5
Muut kalusteet	tasapoisto	5
Verkostot, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	10 - 25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10

7. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Aineettomat oikeudet	18 716	7 919	18 716	7 919
Liittymismaksut	50 849	50 624	50 849	50 624
Muut aineettomat hyödykkeet	5 148 258	1 197 608	4 477 488	1 197 608
Rakennukset ja rakennelmat	186 593 747	183 198 360	182 190 178	178 698 149
Koneet ja kalusto	1 322 395	1 095 131	970 848	744 179
Muut aineelliset hyödykkeet	10 460 166	10 350 767	8 786 791	8 930 136
Yhteensä	203 594 130	195 900 408	196 494 870	189 628 614
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	33 347 522	32 139 820	33 347 522	32 139 820
Yhteensä	33 347 522	32 139 820	33 347 522	32 139 820

Arvon alentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Ministeriöt- ja erityiskiinteistöt -toimialalle 10,11 M€, Puolustus ja turvallisuus -toimialalle 7,11 M€ ja Toimistot-toimialalle 16,14 M€.

8. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	23 664 398	108 069	23 664 398	108 069

9. Rahoitustuotot ja rahoituskulut

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Tuotot osuuksista muissa yrityksissä				
Osinkotuotot omistusyhteisyrityksistä	0	0	4 956 000	4 872 000
Osinkotuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	323 948	27 559	323 948	27 559
Yhteensä	323 948	27 559	5 279 948	4 899 559
Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista				
Myyntivoitot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	2 155 687	0	2 155 687	0
Myyntivoitot muista pysyvien vast. sijoituksista	1 628 259	2 209 928	1 628 259	2 209 928
Yhteensä	3 783 946	2 209 928	3 783 946	2 209 928
Korkotuotot				
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	1 368 709	1 278 634
Tilisaamisista	1 427 003	84 110	1 425 237	83 757

Pankkitall. ja sijoituksista	2 582 100	3 260 127	2 579 248	3 258 824
Muut rahoitustuotot	-2 652	87 196	244 163	98 036
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	9 868 734	8 892 518	0	0
Yhteensä	13 875 186	12 323 951	5 617 357	4 719 251

Arvon alentumiset sijoituksista

Arvon alent.pysyvien vast.sijoituksista		0		0
Sijoitusten myyntitappiot	2 769 100	3 928 139	2 370 619	5 309 234
Yhteensä	2 769 100	3 928 139	2 370 619	5 309 234

Sijoitusten myyntitappiot koostuvat pääasiassa Kiint. Oy Kuopion Asemakadun ja Kiint. Oy Biomedicum myynneistä.

Rahoituskulut

Korkokulut valtion lainasta	7 098 867	10 633 244	7 098 867	10 633 244
Muut korkokulut	3 381 132	5 962 121	2 697 837	4 635 110
Valtion takausmaksut	1 951 998	2 977 697	1 951 998	2 977 697
Muut rahoituskulut	6 848 619	9 453 296	12 119 881	15 681 774
Yhteensä	19 280 616	29 026 358	23 868 583	33 927 825

10.3. TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

10. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Pitkäaikainen				
Muut saamiset	50 904 620	99 750 968	50 904 620	99 750 968
Yhteensä	50 904 620	99 750 968	50 904 620	99 750 968
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	4 617 858	5 243 482	5 197 509	4 566 779
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0	116 287	240 401
Muut saamiset	54 299 402	26 551 351	53 285 555	25 727 281
Siirtosaamiset	879 997	562 708	867 315	453 619
Yhteensä	59 797 256	32 357 541	59 466 666	30 988 081
Siirtosaamiset				
Tulojäämät	669 735	463 816	669 735	453 619
Muut siirtosaamiset	210 262	98 892	197 580	0
Yhteensä	879 997	562 708	867 315	453 619

11. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Aineettomat oikeudet				
Hankintamenot 1.1.	908 512	871 702	907 278	870 468
Lisäykset tilikaudella	47 370	36 810	47 370	36 810
Hankintameno 31.12.	955 882	908 512	954 648	907 278

Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-873 788	-865 869	-872 553	-864 635
Tilikauden poisto	-18 716	-7 919	-18 716	-7 919
Kertyneet poistot 31.12.	-892 504	-873 788	-891 270	-872 553
Kirjanpitoarvo 31.12.	63 378	34 725	63 378	34 725
Muut aineettomat hyödykkeet				
Hankintamenot 1.1.	19 439 034	18 222 292	19 174 033	17 950 243
Lisäykset tilikaudella	9 203 268	1 868 340	5 849 414	1 868 340
Vähennykset tilikaudella	-8 083 299	-651 598	-8 067 739	-644 550
Siirrot erien välillä	0	0		
Hankintameno 31.12.	20 559 002	19 439 034	16 955 708	19 174 033
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-16 798 774	-16 245 715	-16 549 422	-15 996 364
Vähennysten kertyneet poistot	6 826 936	644 550	6 826 936	644 550
Tilikauden poisto	-5 148 258	-1 197 608	-4 477 488	-1 197 608
Kertyneet poistot 31.12.	-15 120 096	-16 798 774	-14 199 975	-16 549 422
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 438 906	2 640 261	2 755 733	2 624 611
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	5 502 284	2 674 985	2 819 111	2 659 335

AINEELLISET HYÖDYKKEET

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Maa- ja vesialueet				
Hankintamenot 1.1.	519 641 354	533 247 335	530 977 134	544 318 091
Lisäykset tilikaudella	1 737 785	14 656 761	1 737 785	14 656 761
Vähennykset tilikaudella	-32 761 987	-31 584 295	-32 391 578	-31 319 271
Siirrot erien välillä	0	-7 500		-7 500
Korjaukset erien välillä	0	3 329 053		3 329 053
Hankintameno 31.12.	488 617 152	519 641 354	500 323 342	530 977 134
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-305 259	-336 655	-286 926	-318 322
Vähennysten kertyneet poistot	7 885	11 903	7 885	11 903
Tilikauden poisto	-50 849	-50 624	-50 849	-50 624
Korjaukset erien välillä	0	70 117	0	70 117
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-348 223	-305 259	-329 889	-286 926
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-4 158 451	-759 281	-4 158 451	-759 281
Arvonalentumiset tilikaudella	-1 538 346		-1 538 346	
Korjaukset erien välillä	0	-3 399 170	0	-3 399 170
Vähennyksiin kohdist.arvonalentumiset	3 350 174		3 350 174	
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-2 346 623	-4 158 451	-2 346 623	-4 158 451
Kirjanpitoarvo 31.12.	485 922 307	515 177 644	497 646 829	526 531 757

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintamenot 1.1.	5 821 864 633	5 678 198 830	5 607 545 675	5 458 502 437
Lisäykset tilikaudella	193 632 678	232 159 960	193 189 776	232 159 960

Vähennykset tilikaudella	-97 237 788	-94 664 442	-94 378 944	-89 287 007
Korjaukset erien välillä	0	6 157 119	0	6 157 119
Siirrot erien välillä	567	13 166	567	13 166
Hankintameno 31.12.	5 918 260 091	5 821 864 633	5 706 357 075	5 607 545 675
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 341 368 300	-2 197 905 361	-2 250 685 740	-2 111 723 012
Vähennysten kertyneet poistot	42 897 393	51 880 370	42 897 393	51 880 370
Korjaukset erien välillä	0	-12 144 948		-12 144 948
Tilikauden poisto	-186 593 747	-183 198 360	-182 190 178	-178 698 149
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-2 485 064 653	-2 341 368 300	-2 389 978 525	-2 250 685 740
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-187 217 107	-161 065 116	-160 068 754	-133 916 763
Arvonalentumiset tilikaudella	-31 779 968	-32 139 820	-31 779 968	-32 139 820
Vähennyksiin kohd. arvonalentumiset	14 230 064	0	14 230 064	
Korjaukset erien välillä	0	5 987 830		5 987 830
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-204 767 011	-187 217 107	-177 618 658	-160 068 754
Arvonkorotukset 1.1.	0	2 565 878	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 228 428 427	3 293 279 227	3 138 759 892	3 196 791 182

Koneet ja kalusto

Hankintamenot 1.1.	11 320 069	9 663 108	5 732 764	4 075 803
Lisäykset tilikaudella	1 810 103	1 656 961	1 810 103	1 656 961
Hankintameno 31.12.	13 130 172	11 320 069	7 542 867	5 732 764
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-6 518 693	-5 423 562	-2 962 608	-2 218 430
Tilikauden poisto	-1 322 395	-1 095 131	-970 848	-744 179
Kertyneet poistot 31.12.	-7 841 088	-6 518 693	-3 933 456	-2 962 608
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 289 084	4 801 376	3 609 411	2 770 156

Konserni

2018 2017

Liikelaitos

2018 2017

Muut aineelliset hyödykkeet

Hankintamenot 1.1.	195 093 994	187 438 120	171 870 637	164 277 645
Lisäykset tilikaudella	12 796 425	8 399 190	7 132 332	8 334 848
Vähennykset tilikaudella	-1 637 476	-727 943	-1 637 476	-726 484
Siirrot erien välillä	-567	-5 666	-567	-5 666
Korjaukset erien välillä	0	-9 707		-9 707
Hankintameno 31.12.	206 252 375	195 093 994	177 364 925	171 870 637
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-87 405 345	-77 759 802	-79 526 836	-71 301 924
Vähennysten kertyneet poistot/muut poistot	1 474 766	695 676	1 474 766	695 676
Tilikauden poisto	-10 460 166	-10 350 767	-8 786 791	-8 930 136
Korjaukset erien välillä	0	9 548		9 548
Kertyneet poistot 31.12.	-96 390 745	-87 405 345	-86 838 861	-79 526 836
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-1 448 997	-1 449 156	-1 448 997	-1 449 156
Arvonalentumiset tilikaudella	-29 209	159	-29 209	
Korjaukset erien välillä	0	0		159
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-1 478 206	-1 448 997	-1 478 206	-1 448 997
Kirjanpitoarvo 31.12.	108 383 423	106 239 651	89 047 858	90 894 803

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Kirjanpitoarvo 1.1.	145 220 692	173 033 297	143 321 105	172 827 454
Lisäykset tilikaudella	222 468 724	143 314 229	222 466 641	141 620 486
Vähennykset tilikaudella	-205 689 474	-171 126 834	-205 594 951	-171 126 834
Kirjanpitoarvo 31.12.	161 999 941	145 220 692	160 192 795	143 321 105

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 990 023 183	4 064 718 590	3 889 256 785	3 960 309 003
--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

SIIJOITUKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintamenot 1.1.	0	0	91 302 042	109 457 432
Lisäykset			13 110 000	3 000 000
Vähennykset	0	0	-5 229 129	-12 944 833
Korjaukset erien välillä				-8 210 557
Hankintameno 31.12.	0	0	99 182 912	91 302 042
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-15 430 997	-26 893 032
Arvonalentumiset	0	0	0	0
Vähennyksiin kohd. Arvonalennukset			2 300 000	3 251 478
Korjaukset erien välillä				8 210 557
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-13 130 997	-15 430 997
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	86 051 915	75 871 044

Saamiset saman konsernin yrityksiltä

Hankintamenot 1.1.	0	0	10 690 000	11 440 000
Vähennykset	0	0	-750 000	-750 000
Hankintameno 31.12.	0	0	9 940 000	10 690 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	9 940 000	10 690 000

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Osuudet omistusyhteisyhteisissä				
Hankintamenot 1.1.	230 247 436	221 016 660	209 523 740	204 313 483
Vähennykset	-9 517 594		-9 517 594	
Korjaukset erien välillä	0	5 210 258		5 210 258
Osakkuusyhtiöstä saadun osingon eliminointi	-4 956 000	-4 872 000	0	0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	9 868 734	8 892 518	0	0
Hankintameno 31.12.	225 642 576	230 247 436	200 006 146	209 523 740
Arvonalentumiset 1.1.	-14 064 858	-8 854 600	-14 064 858	-8 854 600
Vähennyksiin kohd. arvonalentumiset	3 264 009	0	3 264 009	
Korjaukset erien välillä		-5 210 258		-5 210 258

Arvon alentumiset 31.12.	-10 800 849	-14 064 858	-10 800 849	-14 064 858
Kirjanpitoarvo 31.12.	214 841 727	216 182 578	189 205 298	195 458 883
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Hankintamenot 1.1.	64 000 000	66 000 000	64 000 000	66 000 000
Vähennykset	- 2 187 470	-2 000 000	-2 187 470	-2 000 000
Hankintameno 31.12.	61 812 000	64 000 000	61 812 530	64 000 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	61 812 000	64 000 000	61 812 530	64 000 000
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintamenot 1.1.	9 793 757	12 085 951	9 794 363	12 086 557
Lisäykset		165 000		165 000
Vähennykset	-5 179 624	-2 991 525	-5 179 624	-2 991 525
Korjaukset erien välillä		534 331		534 331
Hankintameno 31.12.	4 614 132	9 793 757	4 614 739	9 794 363
Arvon alentumiset 1.1.	-983 193	-448 862	-983 193	-448 862
Vähennyksiin kohdistuvat arvonalentumiset	534 331		534 331	
Korjaukset erien välillä		-534 331		-534 331
Arvon alentumiset 31.12.	-448 862	-983 193	-448 862	-983 193
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 165 270	8 810 564	4 165 877	8 811 170
Sijoitukset yhteensä	280 819 527	288 993 142	351 175 620	354 831 098

12. Selvitys omaisuuden kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2013	0
Rakennukset ja rakennelmat	2014	0
Rakennukset ja rakennelmat	2015	4 557 152
Rakennukset ja rakennelmat	2016	0
Rakennukset ja rakennelmat	2017	0
Rakennukset ja rakennelmat	2018	0
Yhteensä 2012-2017		4 557 152

10.4. TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

13. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
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.	1 528 446 134	1 529 491 134	1 528 446 134	1 529 491 134
VM:lle luovutettu/ vast.otettu omaisuus	-190 200	-1 045 000	-190 200	-1 045 000

Muu oma pääoma 31.12	1 528 255 934	1 528 446 134	1 528 255 934	1 528 446 134
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	583 027 945	526 596 574	579 910 590	529 888 126
Ed.tilikauden tuloksen siirto	161 959 114	181 431 371	157 475 499	175 022 464
Tuloutus VM:lle	-135 000 000	-125 000 000	-135 000 000	-125 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	609 987 059	583 027 945	602 386 089	579 910 590
Tilikauden voitto				
Tilikauden voitto 31.12.	63 708 688	161 959 114	63 831 412	157 475 499
Oma pääoma yhteensä 31.12.	2 874 703 386	2 946 184 899	2 867 225 141	2 938 583 929

14. Vieraan pääoman erät

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Pitkäaikainen				
Lainat valtiolta	105 785 071	125 491 387	105 785 071	125 491 387
Lainat Valtiokonttorilta	885 000 000	885 000 000	885 000 000	885 000 000
Emissiovoitto	6 582 391	8 071 696	6 582 391	8 071 696
Lainat rahoituslaitoksilta	266 936 493	331 726 180	233 875 000	298 625 000
Muut velat	402 094	402 094	402 094	402 094
Laskennalliset verovelat	607 250	0	0	0
Yhteensä	1 265 313 298	1 350 691 357	1 231 644 556	1 317 590 177
Lyhytaikainen				
Lainat valtiolta	23 201 328	22 849 033	23 201 328	22 849 033
Lainat Valtiokonttorilta	200 000 000	120 000 000	200 000 000	120 000 000
Emissiovoitto	1 489 305	1 489 305	1 489 305	1 489 305
Lainat rahoituslaitoksilta	65 211 172	70 499 613	64 750 000	68 750 000
Saadut ennakot	3 533 054	3 488 227	3 529 314	3 483 585
Ostovelat	51 357 765	6 144 455	50 481 917	4 747 915
Muut velat	1 375 481	5 736 975	905 789	5 527 419
Siirtovelat	10 181 321	21 979 652	9 764 939	21 794 961
Yhteensä	356 349 426	252 187 261	354 122 591	248 642 218
Vieras pääoma yhteensä	1 621 662 725	1 602 878 617	1 585 767 147	1 566 232 395

15. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2022 jälkeen

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Lainat valtiolta	524 521 453	536 001 568	524 521 453	536 001 568
Lainat rahoituslaitoksilta	27 887 176	64 849 894	18 875 000	55 125 000
Yhteensä	552 408 629	600 851 463	543 396 453	591 126 568

16. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	5 580 644	5 454 832	5 580 644	5 454 832
Muut siirtovelat	4 600 677	16 524 820	4 184 295	16 340 129
Yhteensä	10 181 321	21 979 652	9 764 939	21 794 961

17. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Pakolliset varaukset				
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	27 702 787	4 038 389	27 702 787	4 038 389
Yhteensä	27 702 787	4 038 389	27 702 787	4 038 389

10.5. VAKUudet JA VASTUUSITOUUMUKSET

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Kiinteistökiinnitykset ja takaukset	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Kiinteistökiinnitykset	9 473 724	9 918 292	0	0
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	76 850 000	76 200 000	76 850 000	76 200 000

Leasingvastuut	Konserni	Liikelaitos
Vuonna 2019 erääntyvät leasingvastuut	2 329 711	2 329 711
Vuoden 2019 jälkeen erääntyvät	8 365 705	8 365 705

Senaatti-kiinteistöillä oli 31.12.2018 kuusi voimassa olevaa koronvaihtosopimusta ja yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus, taulukko *Lainat ja suojausinstrumentit*.

Suojauslaskentamalli on rahavirran suojaus. Suojattava riski on pääsääntöisesti korkoriski ja yhden valuuttalainan osalta valuuttariski. Vaihtuvakorkoisiin lainasopimuksiin liittyy korkoriski tulevien korkovirtojen osalta ja valuuttamääräisiin lainoihin valuuttakurssiriski. Näitä riskejä vastaan Senaatti-kiinteistöt on suojautunut koronvaihtosopimusten (6 kpl) ja valuuttalainan osalta valuutanvaihtosopimuksen kautta (1 kpl).

Rahoituspolitiikan mukaan lainasalkun korkosuojausasteen tulee olla vähintään 50 % ja nettovelan keskimääräinen korkosidonnaisuustavoite on 4 vuotta (+/- 2 vuotta). Suojaus toteutetaan joko kiinteäkorkoisten lainojen tai korkosuojausinstrumenttien kautta. Korkosuojausaste 31.12.2018 oli 71%. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 4,4 vuotta.

Käytössä olevat korkosuojausinstrumentit suojaavat yksittäisiä lainoja 1:1, eli suojattava riski ja suojausinstrumentit vastaavat ehdoiltaan toisiaan KILA 1912/2014 nettokäsittelyn mukaisesti, joten suojaussuhde on tehokas. Lainat ja suojaavat instrumentit vastaavat siten ominaisuuksiltaan toisiaan eikä korko- tai valuuttajohdannaisia arvosteta markkina-arvoihin kirjanpidossa, tai kirjata taseeseen tai tulokseen. Suojaustehokkuus arvioidaan raportointiaikataulun mukaisesti sekä kvartaaleittain että lainanoton tai muun muutoksen yhteydessä.

Vaihtuvakorkoisten lainojen korkokustannukset vaikuttavat tulokseen 6 kk välin. Suurin osa lainoista on kiinteäkorkoisia tai korkosuojauksien kautta suojattuja lainoja, velkapääomasta yhteensä 1 447 736 399 euroa, joka vastaa 96 % koko velkapääomasta. Osa lainoista on rahoituspolitiikan mukaisesti suojattava riskiltä. Vaihtuvakorkoisia lainoja on kolme ja ne on sidottu 6 kk euriboriin, velkapääomasta yhteensä 64 875 000 €. Vaihtuvakorkoinen osuus koko velkapääomasta on 4 %. Korkosuojauslaskennassa sisällytetään alle vuoden aikana erääntyvät kiinteäkorkoisten lainojen erät vaihtuvakorkoisiin lainoihin.

Senaatti-kiinteistöt toimii ainoastaan Suomen alueella, joten liiketoiminnassa ei lähtökohtaisesti synny valuuttakurssiriskejä. Senaatti-kiinteistöillä on yksi ulkomaanrahan määräinen laina (SEK), koska lainan korko oli sopimuksentekohetkellä euromääräisiä lainoja edullisempi suojauskustannukset huomioiden. Alkuperäinen 20 milj. euron valuuttalaina on kruunumääräinen 10 vuoden vaihtuvakorkoinen laina, joka on valuuttariskiltä suojautumiseksi muutettu nostopäivänä euromääräiseksi lainaksi koron- ja valuutanvaihtosopimuksella. Kruunumääräisen lainan vaihtuvan koron peruste on stibor 1 kk, Senaatin maksama euromääräisen lainan vaihtuvan koron peruste on euribor 6 kk. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksen perusteella Senaatti suorittaa 6 kk jaksoissa euromääräiset tasalyhennykset ja koronmaksut suunnitelman mukaisesti. Jäljellä oleva suojauksen määrä oli 5 milj. euroa 31.12.2018.

Kunkin rahoitusjohdannaisen osalta on tässä tilinpäätöksen liitetietona esitetty johdannaisten käypä arvo, sekä tiedot niiden käytön laajuudesta ja luonteesta (KPA 2:5a 2 §), taulukko *Lainat ja suojausinstrumentit*. Senaatti-kiinteistöjen suojauslaskentadokumentaatioissa tämä suojastehtokkuus on dokumentoitu yksityiskohtaisemmin. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 3,0 milj. euron kustannukset 2018. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2018 vuoden lopussa yhteensä – 5,9 milj. euroa.

Taulukko: Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Alkuperäinen laina €	Lainan ja johdannaisten erääntymispvm	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja koronvaihtosopimuksen viitekorko	Johdannaiset markkina-arvo
Handelsbanken	60 000 000	27.12.2021	60 000 000	18 000 000	6 kk euribor/kiinteä	-609 553 €
Skandinaviska Enskilda Banken	50 000 000	27.6.2022	50 000 000	17 500 000	6 kk euribor/kiinteä	-603 854 €
Handelsbanken	25 000 000	26.6.2023	25 000 000	11 250 000	6 kk euribor/kiinteä	-452 170 €
Handelsbanken	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	46 750 000	6 kk euribor/kiinteä	-1 410 142 €
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	46 750 000	6 kk euribor/kiinteä	-1 328 441 €
Handelsbanken	170 000 000	24.11.2024	85 000 000	51 000 000	6 kk euribor/kiinteä	-933 350 €

Valuutanvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Lainan valuutta	Alkuperäinen laina €	Lainan ja johdannaisten erääntymispvm	Suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja valuuttaswapin viitekorko	Johdannaiset markkina-arvo
Danske	SEK	20 000 000	24.6.2021	20 000 000	5 000 000	1 kk stibor / 6 kk euribor	-525 383,00 €

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojauksena Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti.

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 3,0 milj. euron kustannukset vuonna 2018. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkinaarvo oli 2018 vuoden lopussa yhteensä - 5,9 milj. euroa.

Vuokravastuut

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 403,1 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 16,7 milj. euroa erääntyy vuoden 2019 aikana.

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut

Liikelaitos on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraukseen liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2009-2018 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 177 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonlisäveroa on seurannassa 5,8 milj. euroa. Keskeneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonlisäveroja noin 38,4 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia. Tytäryhtiöiden vuosina 2009-2018 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 9,0 milj. euroa.

Sitoumukset tuleville vuosille

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2018 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 202 milj. euroa.

PIMA-vastuut

Senaatti-kiinteistöt kartoittaa pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä riskejä säännöllisesti. Senaatti-kiinteistöillä on pilaantuneita maa-alueita koskeva riskirekisteri, johon kirjataan kaikki tunnistetut riskit. Riskien taloudellisen vaikutuksen suuruusluokka on arvioitu erikseen jokaisen riskikohteen osalta. Kun pakollisen varauksen edellytykset täyttyvät, kirjataan riski tulosaikaisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena.

Muut vastuut

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 leasingsopimuksella. Senaatti-kiinteistöt on vuokrannut kaikki tilat edelleen Ilmatieteenlaitokselle vastaavalla vuokraajalla. Suomen valtion/Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa oleva tontti on vuokrattu Pohjola Pankki Oy:lle määräaikaisella maanvuokrasopimuksella 31.12.2065 saakka. Senaatti-kiinteistöillä on leasingsopimuksen 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.

Senaatti-kiinteistöillä on sähkönhankinnasta hankintasopimus valtion yhteishankintayksikkö Hansel Oy:n kanssa. Valtion sähkönhankinta toteutetaan keskitetysti Hanselin puitesopimuksella ja siihen liittyy sähkön hinnan suojaaminen hyödykejohdannaisilla valtion sähkön suojausstrategian mukaisesti. Hansel vastaa portfolion hallinnoinnista ja on johdannaisopimusten vastapuoli asiakkaidensa puolesta. Johdannaiskauppa on Hanselille läpikulkuerä, siihen liittyvät kulut ja tuotot laskutetaan täysmääräisenä edelleen Hansel-portfolioon liittyneiltä asiakkailta, kuten Senaatti-kiinteistöiltä. Johdannaisten markkina-arvoja ei ole kirjattu Senaatti-kiinteistöjen taseeseen. Valtion sähkönhankinnan suojausstrategiasta päättää valtiovarainministeriö.

10.6. LIITETIEDOT TILINTARKASTAJAN PALKKIOSTA

19. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	31 778
Muut palvelut	35 164
YHTEENSÄ	66 942

20. Henkilöstö

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
Henkilöstön lukumäärä *)				
Toimitusjohtaja ja sisäinen tarkastus	6	5	3	3
Toimialat	62	54	51	52
Palveluyksiköt	137	131	131	131
Alueet	168	162	168	162
Yhteensä	373	352	353	348
*) Henkilöstön lkm vuoden lopussa, sis. osa-aikaiset. Luvuissa on mukana myös kolme Maakuntien tilakeskus Oy:lle töitä tekevää henkilöä, jolle maksettiin Senaatti-kiinteistöjen kautta palkkaa vuonna 2018.				
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajan teht. maksetut palkat ja palkkiot	437 919	462 925	297 881	298 091
Muun henkilöstön palkat	23 005 332	21 049 006	22 028 527	21 023 694
Eläkekulut	3 740 978	3 263 065	3 517 754	3 233 822
Muut henkilösivukulut	779 699	685 007	735 795	672 868
Yhteensä	27 963 927	25 460 003	26 579 958	25 228 475
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	192 550	150 530	72 830	71 330

21. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni		Liikelaitos	
	2018	2017	2018	2017
OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRIT.				
Osuudet saman konsernin yrit.	0	0	86 051 915	75 871 044
Yhteensä	0	0	86 051 915	75 871 044
OSUUDET OMISTUSYHTEYSYRITYKSISSÄ				
Osuudet omistusyhteisyrietyksissä	214 841 727	216 182 578	189 205 298	195 458 883
Yhteensä	214 841 727	216 182 578	189 205 298	195 458 883
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET				
Kiinteistöosakkeet	1 161 102	5 012 815	1 161 102	5 012 815
Asunto-osakkeet	2 297 587	3 076 824	2 297 587	3 076 824
Muut osakkeet ja osuudet	706 581	720 926	707 187	721 531
Yhteensä	4 165 271	8 810 564	4 165 877	8 811 170

22. Tiedot tytäryrityksistä

Konsernitilinpäätöksen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.18
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku	100,00%
Kiint. Oy Altor	Nurmijärvi	100,00%
Kiint. Oy Helsingin Kulttuuritalo	Helsinki	100,00%
Kiint. Oy Hämeenlinnan Poliisitalo	Hämeenlinna	100,00%
IP-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00%
Maakuntien tilakeskus Oy	Helsinki	100,00%
Senaatin Asema-alueet Oy	Helsinki	100,00%
As Oy Helsingin Santahamina C9	Helsinki	100,00%
As Oy Helsingin Santahamina C2, C5, C6	Helsinki	100,00%
As Oy Helsingin Santahamina C37, C39	Helsinki	100,00%
As Oy Helsingin Sokeripalat	Helsinki	100,00%
As Oy Helsingin Santahamina C35	Helsinki	100,00%
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 23-34	Kirkkonummi	100,00%
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 10-13	Kirkkonummi	100,00%
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 5-7	Kirkkonummi	100,00%
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 3	Kirkkonummi	100,00%
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 1-2	Kirkkonummi	100,00%
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	83,75%
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,53%
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,73%
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 Karttulan valtioneito	Karttula	56,43%
Lieksan Virastotalo Oy	Lieksa	52,02%
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,74%

23. Tiedot yhtiöistä, joiden osakkeista liikelaitoksen hallinnassa on merkittävä osuus

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma 31.12.2017	Tilikauden tulos 2017
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	47,97%	74 750 986,08	1 801 616,01
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32%	797 986,75	6 063,96
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	42,87%	665 835,00	51 664,83
Kiint. Oy Hangon kirjasto- ja virastotalo	Hanko	40,00%	3 993 815,29	-3,00
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46%	2 464 123,85	19 417,82
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10%	808 791,20	6,16
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71%	1 652 386,93	70,74
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37%	4 936 592,84	621,93
Kiint. Oy Ilomantsin virastotalo	Ilomantsi	25,99%	5 813 266,54	-2,57
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	23,98%	3 995 744,01	-4 962,85
Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9	Helsinki	22,00%	17 589 004,91	2 253,41
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33%	604,8 milj. eur	24,7 milj. eur

10.9. LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2018

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
Pääkirjamuistiot	Sähköinen arkisto
Käyttöomaisuustositteet	Sähköinen arkisto

10.10. HALLITUKSEN ESITYS VOITON KÄYTTÄMISESTÄ, TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN PÄIVÄYS, ALLEKIRJOITUKSET

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan valtiolle 35.000.000 euroa tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2019



Hannele Pokka
puheenjohtaja



Kari Ruuhonen



Raimo Jyväsjärvi



Ulla Hiekkänen-Mäkelä



Markus Siltanen



Jaana Kulju



Jari Sarjo
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2019



Meikki Lassila
KHT
PricewaterhouseCoopers Oy



Mikko Luoma
JHT, KHT
PwC Julkistarkastus Oy