

SENAATTI-KIINTEISTÖT

TILINPÄÄTÖS VUODELTA 2014

SISÄLLYSLUETTELO

Toimintakertomus	1
Konsernin tuloslaskelma	19
Konsernin tase	20
Konsernin rahoituslaskelma	21
Liikelaitoksen tuloslaskelma	22
Liikelaitoksen tase	23
Liikelaitoksen rahoituslaskelma	24
Tilinpäätöksen liitetiedot	
Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot	
1 Arvostus/ jaksotusperiaatteet ja -menetelmät	25
2 Tuloslaskelman esittämistavan muutos	25
3 Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	25
Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	
4 Liikevaihdon jakautuminen	26
5 Vuokraustoiminnan liikevaihto toimialoittain	26
6 Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista	26
7 Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin	27
8 Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset	28
9 Rahoitustuotot ja rahoituskulut	28
Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot	
10 Vaihtuvat vastaavat ja saamiset	29
11 Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista	30
12 Selvitys omaisuuteen sisältyvistä investointiavustuksista	34
Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot	
13 Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset	35
14 Vieraan pääoman erät	36
15 Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2019 jälkeen	36
16 Siirtovelkoihin sisältyvät erät	37
17 Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä	37
Vakuudet ja vastuusitoumukset	
18 Vakuudet ja vastuusitoumukset	38
Henkilöstöä koskevat liitetiedot	
19 Henkilöstö	39
Muut liitetiedot	
19 Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet	40
20 Tiedot tytäryrityksistä	41
21 Tiedot yhtiöistä, joiden osakkeista liikelaitoksen hallinnassa on merkittävä osuus	42
Käytetyt kirjanpitokirjat ja tositelajit vuonna 2014	43
Esitys voiton käyttämisestä ja hallituksen allekirjoitukset	44

Toimintakertomus 2014

1. Yleistä

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

Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminta perustuu työympäristöjen ja kiinteistövarallisuuden kehittämiseen, toimitilojen vuokraukseen sekä niihin liittyvien palvelujen tarjoamiseen. Senaatti-kiinteistöt huolehtii valtion kiinteistövarallisuudesta kestäväen kehityksen toimintaperiaatteita noudattaen. Senaatti-kiinteistöjen toiminta perustuu yhteiskuntavastuulliseen liiketoimintaan, hyvään palveluun, pitkäaikaisiin asiakkuuksiin ja kumppanuuteen.

Senaatti-kiinteistöt tarjoaa ja tuottaa palveluita liikelaitoslain mukaisesti ensisijaisesti valtionhallinnolle. Senaatti-kiinteistöt vastaa kokonaisvaltaisesti valtionhallinnon toimitilaratkaisuista. Palvelutarjonta kattaa kaiken toimitilojen ylläpidosta asiakkaan johdolle suunnattuihin strategisen tason asiantuntijapalveluihin. Periaatteena on, että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Senaatti-kiinteistöt huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista.

Senaatti-kiinteistöjen toiminta perustuu valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) ja sen perusteella annettuihin muihin säädöksiin. Senaatti-kiinteistöt muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 22 tytäryhtiönä toimivaa kiinteistöosakeyhtiötä. Liikelaitoksen toimintaa voidaan harjoittaa yhtiömuodossa vain erityisestä syystä. Tästä johtuen Senaatti-kiinteistöjen konsernirakennetta tarkastellaan aktiivisesti ja yhtiörakennetta karsitaan kiinteistönomistusrakenteiden tämän salliessa.

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

Valtioneuvosto vahvisti 17.4.2014 Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen vuodelta 2013 ja päätti, että Senaatti-kiinteistöt siirtää tuloutuksena valtion talousarvioon 140 milj. euroa. Tuloutuksesta maksettiin valtiovarainministeriölle kesäkuussa 100 milj. euroa ja marraskuussa 40 milj. euroa.

2. Vuoden 2014 toiminta

Keskeisiä asioita vuoden 2014 aikana olivat muun muassa tarkastusvaliokunnan mietintö valtionhallinnon toimitilojen vuokrauksesta, valtion vuokrajärjestelmän uudistustyö, valtion uusi toimitilastrategia, Senaatti-kiinteistöjen strategian uudistustyö, puolustusvoimauudistuksen täytäntöön vieminen ja Museoviraston kiinteistöjen hallinnansiirron toteutus.

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö valtionhallinnon toimitilojen vuokrauksesta

Eduskunnan tarkastusvaliokunnan mietintö valtionhallinnon toimitilojen vuokrauksesta Senaatti-kiinteistöiltä valmistui 4. kesäkuuta, ja eduskunta käsitteli mietintöä syyskuussa täysistunnossa. Valiokunnan muistiossaan esiin nostamat muutostoiveet kohdistuivat valtion vuokrajärjestelmään, johon valiokunta esitti muun muassa joustavuuden lisäämistä, jotta järjestelmä palvelisi paremmin valtionhallinnon muuttuvia tarpeita. Perusasetelmaa ja Senaatti-kiinteistöjen roolia ei kyseenalaistettu, vaan valiokunta katsoi, että vuokrajärjestelmää tarvitaan, ja kiinteistö- ja toimitila-asoiden keskitetty hoitaminen ovat järkevä tapa toimia. Senaatti-kiinteistöt hyödynsi muistiossa esiin nostetut asiat strategia työssään ja ne on otettu huomioon uudessa strategiassa. Valtiovarainministeriö asetti toimikaudelle 26.6.2014–31.10.2014 valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmän, jonka tehtävänä oli tehdä ehdotus valtion uudesta vuokrajärjestelmästä.

Valtion vuokrajärjestelmän uudistustyö

Valtio siirtyi vuokrajärjestelmään vuonna 1995. Silloisen järjestelmän oli tarkoitus tukeutua vapaitten vuokramarkkinoiden toimintaperiaatteisiin. Valtion kiinteistöstrategia uusittiin vuonna 2010, mutta silloin ei vuokrajärjestelmää muutettu. Syksyn 2014 työskennellyt valtion toimitilojen hankinta ja hallinta -työryhmä on esittänyt, että valtiolla siirryttäisiin omakustannusperusteiseen vuokrajärjestelmään, vuokriin tulisi nykyistä suurempaa joustavuutta ja Senaatti-kiinteistöille keskitettäisiin tilojen hankinta valtiokäyttöön. Talouspoliittinen ministerivaliokunta on käsitellyt ehdotuksen, puoltanut sitä ja lähettänyt sen lausunnoille. Toteutuessaan uudistus tarkoittaisi taloudellisesti sitä, että Senaatti-kiinteistöjen vuokratulot laskisivat arviolta 45 miljoonaa euroa vuodessa.

Valtion uusi toimitilastrategia

Luonnos valtion uudeksi toimitilastrategiaksi valmistui keväällä 2014. Toimitilastrategian käsittely valtioneuvostossa on odottanut valtion vuokrajärjestelmä uudistamista pohtineen työryhmän esitystä. Valtioneuvosto hyväksyi toimitilastrategian joulukuussa 2014. Toimitilastrategian toimeenpanolla valtio tehostaa merkittävästi tilankäyttöä, vähentää tiloista aiheutuvaa ympäristökuormitusta sekä hyödynittää uusia työskentelytapoja ja tietotekniikan tuomia mahdollisuuksia.

Senaatti-kiinteistöjen strategian uudistustyö

Senaatti-kiinteistöjen strategia uusittiin toimintavuoden aikana. Uusi strategia on tehty vuosille 2015–2018. Strategian keskeisenä teemana on valtion loppuvuodesta hyväksytyn uuden toimitilastrategian käytäntöön vieminen ja valtion nykyisessä tilankäytössä olevan säästöpotentiaalin toteuttaminen nopeutetussa aikataulussa. Tämä edellyttää uusien työskentelytapojen omaksumista laajasti valtionhallinnossa. Tavoitteena on tuottaa valtiolle toimitilamenojen säästöjä niin, että kahdeksan vuoden kuluttua vuotuinen säästö on 100 miljoonaa euroa. Strategian lähtökohtana on valtion kokonaisedun tarkastelu.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus ja johto aloittivat strategiatyön valmistelun jo vuonna 2013 tekemällä valtion rakennemuutosta ennakoivaa skenaariotyötä sekä toimialaselvityksiä. Kevään 2014 aikana strategiatyötä tehtiin henkilöstöstä ja sidosryhmistä koostuvissa työryhmissä, jotka käsittelivät strategia-kauden avainkysymyksiä. Työryhmien tulokset esiteltiin henkilöstöpäivillä loppukeväästä. Strategialuonnoksen pääkohdat käsiteltiin myös asiakasfoorumissa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus työsti strategiaa työpajoissa maaliskuussa sekä elokuussa ja hyväksyi sen syyskuun kokouksessaan. Syksyn aikana pidettiin henkilöstön kanssa strategian jalkautustyöpajoja kaikilla Senaatti-kiinteistöjen aluetoimistoilla.

Puolustusvoimauudistuksen täytäntöön vieminen

Puolustusministeriö teki kesäkuussa 2012 päätökset puolustusvoimauudistuksen toimeenpanosta, joka toteutetaan vaiheittain vuoden 2015 loppuun mennessä. Päätöksiin liittyy merkittäviä toimitiloja koskevia ratkaisuja. Uudistuksen myötä hallintoyksiköiden määrää vähennetään sekä joukko-osastoja, laitoksia ja toimipaikkoja lakkautetaan ja yhdistetään. Lisäksi tarpeettomista ja vähemmän tärkeistä alueista ja kiinteistöistä luovutaan. Kaikkiaan toimitiloja tyhjenee vuoden 2015 loppuun mennessä yhteensä noin 325 000 m².

Vuoden 2014 lopussa kolmen joukko-osaston toiminta päättyi, kun lakkautettiin Pioneerirykmentti Keuruulla, Hämeen rykmentti Lahdessa, Kauhavan lentokoulu Kauhavalla. Vuoden 2015 aikana saatetaan puolustusvoimauudistukseen liittyvä investointiohjelma loppuun.

Lakkautetuista varuskuntien alueista on myyty Kauhavan, Kontiorannan ja Keuruun alueet rakennuksineen sekä joukko uudistuksen yhteydessä puolustusvoimien käytöstä vapautuneista saarista. Lahden Hennalan varuskunta-alueita ei myydä kokonaisuutena, vaan Senaatti-kiinteistöt kehittää aluetta yhdessä Lahden kaupungin kanssa.

Museoviraston kiinteistöjen hallinnansiirron toteutus

Senaatti-kiinteistöjen hallintaan siirrettiin 1.1.2014 valtiovarainministeriön hallinnassa ollutta aikaisemmin Museovirastolle kuulunutta omaisuutta (93,1 milj. euroa). Hallinnansiirron yhteydessä Senaatti-kiinteistöille tuli samansuuruinen velka valtiolle. Velkapääoman korko on 4 %.

Muita vuoden 2014 keskeisiä asioita

Sisäilmaongelmien systemaattiseen parantamiseen tarkoitettu pitkän aikavälin korjausohjelma ja sisäilmakonsepti on valmistunut. Vuonna 2013 sisäilmakorjauksiin panostettiin merkittävästi, panostukset jatkuivat korkealla tasolla myös vuonna 2014.

Senaatti-kiinteistöjen toteuttamien tilaratkaisuprojektien tuloksia mitataan toimitilastrategian mukaisesti. Mittauskohteita ovat muun muassa tilatehokkuuden kehittyminen, asiakkaan vuokratkustannusten muutokset ja vuokrattavien pinta-alojen aleneminen. Tulosten lisäksi mitataan prosessin toimintaa sisäisesti sekä työympäristön kehittämisprojektien tuloksia asiakasorganisaatioissa.

Työympäristökehittämisen toiminnan painopisteenä on ollut asiakasprojekteihin liittyvän yhtenäisen mittaustavan edelleen kehittäminen. Projektissa on rakennettu mittaristo, jonka avulla voidaan entistä paremmin tilatehokkuuden paranemista ja kustannusten pienenemistä, sekä myös työhyvinvointia ja tietotyön suorituskykyä. Yhteistyökumppanina työssä on toiminut Tampereen teknillisen yliopiston tutkijatiimi. Käyttösidonnaisten kiinteistöjen mittareiden kehitystyö on aloitettu valtion toimitilastrategian linjausten mukaisesti syksyllä 2014.

Senaatti-kiinteistöjen Helsingin toimiston työympäristöratkaisua on esitelty aktiivisesti referenssikohteenasiakkaille. Uusien työnteon tapojen pilotointiin tarkoitettu Helsingin toimiston Idea-toimistolaboratorio otettiin asiakaskäyttöön. Helsingin työympäristöratkaisusta eri sidosryhmiltä saatuja kokemuksia ja palautetta on voitu käyttää hyödyksi Senaatti-kiinteistöjen työympäristöratkaisujen kehittämisessä. Myös Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön työympäristökehittämisen osaamista täydennettiin laajamittaisilla syventävillä koulutuksilla. Toimitilastrategian tavoitteista, valtion uusista työn tekemisen tavoista ja säästömahdollisuuksista on kerrottu median edustajille ohjelmoidusti useissa mediatapaamisissa.

Valtiokonttorista annettua lakia on muutettu siten, että jatkossa Valtiokonttori voi hoitaa myös sidosyksikköasemassa toimivien valtion liikelaitosten lainanottoa. Lakimuutos vahvistettiin 12.12.2014 ja se tuli voimaan 1.1.2015. Jatkossa Senaatti-kiinteistöjen on mahdollista ottaa vieraan pääoman ehtoista rahoitusta myös Valtiokonttorista.

3. Henkilöstö

Henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2014 lopussa 281 (273). Henkilötyövuosien määrä vuonna 2014 oli 270 (255). Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 182 ja muualla Suomessa 99. Vakinaisessa työsuhteessa oli 95 % (97 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 47,5 vuotta (48,3). Henkilöstöstä naisia on 49,8 % ja miehiä 50,2 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita on 64 % (61 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus.

Seuraavassa taulukossa on esitetty henkilömäärien ja henkilötyövuosien kehitys vuosina 2011 - 2014:

Vuosi	Kokoaikaiset			Osa-aikaiset			Yhteensä			Henkilötyövuodet	
	lkm	%-muutos	%-osuus	lkm	%-muutos	%-osuus	lkm	%-muutos	%-osuus	lkm	%-muutos
2011	240	-6,6	95,6	11	22,2	4,4	251	-5,6	100	249,4	-5,5
2012	233	-2,9	92,8	18	63,6	7,2	251	0	100	236,9	-5,0
2013	263	12,9	96,3	10	-44,4	3,7	273	8,8	100	254,7	7,5
2014	270	2,7	96,1	11	10,0	3,9	281	2,9	100,0	269,5	5,8

Vuonna 2014 henkilöstön keskimääräinen lukumäärä (kuukausien lopun keskiarvo) oli 280. Vuonna 2013 henkilöstön keskimääräinen lukumäärä oli 269 ja vuonna 2012 vastaava lukumäärä oli 254. Henkilöstön lukumäärän kasvu johtui lähinnä siitä, että liikelaitoksen ydintehtäviin kuuluvia tehtäviä koitettiin itse tehtäväksi. Edelleen noin 90 prosenttia työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Henkilöstön työtyytyväisyyttä ja organisaation toimivuutta on tutkittu vuodesta 1997 alkaen. Vuoden 2014 tutkimuksessa vastausprosentti oli 86 % (vuosi 2013: 81 %). Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön näkemykset työtyytyväisyydestä ja organisaation toimivuudesta ovat lievästi positiivisempia kuin vertailupohjana käytetyissä asiantuntijaorganisaatioissa.

Alla olevassa taulukossa on esitetty palkkojen ja palkkioiden kehitys vuosina 2012-2014:

Milj. euroa	2012	2013	2014
Palkat ja palkkiot	14,3	15,8	16,5

4. Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehykset

Eduskunta on asettanut vuoden 2014 talousarvioesityksessä Senaatti-kiinteistöille investointeja ja lainanottoja koskevat kehykset ja päättänyt seuraavista valtuuksista. Toimintakertomuksessa on esitetty eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet kursivoituna tekstinä.

Investoinnit

Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2014 enintään 300 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 220 milj. euroa. Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin peruskorjausinvestointeihin. Investointikehys ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Investointeihin käytettiin vuoden aikana 233,8 milj. euroa, summa jakautui peruskorjauksiin 140,2 milj. euroa ja uudisinvestointeihin 93,7 milj. euroa. Vuoden aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina noin 134,4 milj. euron suuruiset menot.

Tulos- ja rahoitussuunnitelmaan perustuva investointisuunnitelma vuodelle 2014 (milj. euroa):

	Suunnitelma	Toteuma	% - tot./bud
Perusparannusinvestoinnit	190	140	74 %
Uudisrakennusinvestoinnit	80	94	117 %
Lisätalousarvio 2014, 1.12.2014	30		
Yhteensä	300	234	78 %

Vuonna 2014 investoinnit olivat yhteensä 233,8 milj. euroa (edellinen vuosi 198,7 milj. euroa). Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: Puolustus ja turvallisuus 122,7 milj. euroa (budjetti 141 milj. euroa), Toimistot 37 milj. euroa (budjetti 55 milj. euroa), Ministeriöt ja erityiskiinteistöt 68,4 milj. euroa (budjetti 60 milj. euroa) ja Kehityskiinteistöt 5,5 milj. euroa (budjetti 2 milj. euroa).

Vuoden aikana valmistui 40 yli miljoonan euron suuruista investointia, joista suurimmat olivat Kansallismuseon huolto- ja varastotilat (15,5 milj. euroa), Vekarajärven kasarmin 4 peruskorjaus (9,6 milj. euroa), Vaalimaan rajanylityspaikan uudisrakennukset (7,8 milj. euroa), Karjalan prikaatin urheilutalon perusparannus (7,3 milj. euroa) ja Ilmasotakoulun leko-hallin peruskorjaus ja laajennus (5,8 milj. euroa).

Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiöiden investoinnit olivat tilikauden aikana yhteensä 5,1 milj. euroa.

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

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on myöntänyt Kiinteistö Oy Pasilan Asemalle omavelkaisen takauksen yhtiön pääomaltaan 0,53 milj. euron lainan vakuudeksi.

Lainanotto

Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2014 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 80 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on vuoden 2014 aikana ottanut uutta lainaa rahoituslaitoksilta yhteensä 340 milj. euroa: Deutsche Pfandbriefbankenilta 85 milj. euron lainan ja Handelsbankenilta kaksi erillistä lainaa, yhteensä 255 milj. euroa. Lainoja lyhennettiin 2014 vuoden aikana 291,7 milj. euroa; 211,7 milj. euroa rahoituslaitoksien lainoja ja 80,0 milj. euroa valtion lainoja. Nettolainanotto vuonna 2014 oli 48,3 milj. euroa.

Valtion lainoja on 2014 vuoden aikana tullut Senaatti-kiinteistöille lisää hallinnansiirtojen kautta 104,9 milj. euroa. Hallinnonsiirtojen kautta tullutta valtionlainaa ei huomioida netto ja -bruttolainanottolaskennassa.

Valtuudet

Valtion kiinteistöhallinnon uudelleenjärjestelyjä jatketaan vuonna 2014 siten, että Museoviraston hallinnassa olevaa kiinteistövarallisuutta siirretään Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 1.1.2014 alkaen. Siirrettävän kiinteistövarallisuuden käypä siirtoarvo on yhteensä noin 96 milj. euroa ja se koostuu yhteensä noin 245 rakennuksesta tai rakennelmasta sekä noin 396 hehtaarin suuruista maa-alueista. Siirrettävä omaisuus merkitään Senaatti-kiinteistöjen taseeseen lainaehdoin annetuksi velkapääomaksi. Valtioneuvosto valtuutetaan päättämään tarkemmin siirrettävästä valtion omaisuudesta.

Museoviraston hallinnassa ollutta kiinteistövarallisuutta siirrettiin Senaatti-kiinteistöille 1.1.2014.

5. Valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet

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

Palvelutavoitteet

Vahvistaa toiminnassaan toimitila-asiantuntijan roolia ja panostaa asiakaskokemuksen parantamiseen tavoitteena tarjota valtiolle entistä yleispätevämpiä työympäristöjä sekä niihin liittyviä asiantuntijapalveluita ja muita toimitiloihin läheisesti liittyviä palveluja.

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut valtion yleispätevien työympäristöratkaisu-konseptien toteuttamista katsauskaudella. Asiantuntijapalvelujen kehittäminen on kohdistunut erityisesti palveluihin, joka aut-

tavat asiakkaita tilamuutostarpeiden ennakkoinnissa sekä työympäristömuutosten tuloksellisessa johtamisessa. Katsauskauden aikana on valmistunut useita toimitilastrategioita, joissa linjataan työympäristöihin liittyvät tavoitteet ja keskeisen muutoshankkeet. Käyttäjäpalveluiden myynti ja toteuttaminen yhteistyössä Hansel Oy:n kanssa on vakiintunut osaksi Senaatti-kiinteistöjen ratkaisuja. Vuoden aikana pidettiin laaja valtakunnallinen sisäilma- ja siivouskoulutusohjelma toimittajien henkilöstölle. Kehitystyö työympäristöjen ICT-infrastruktuurin tuottamiseksi yhteistyössä Valtorin kanssa on aloitettu. Palvelujen kysyntä on katsauskauden aikana lisääntynyt odotusten mukaisesti.

Senaatti-kiinteistöjen Helsingin toimiston monitilatyöympäristöä ja sen yhteydessä olevaa Idea-toimistolaboratoriota on esitelty referenssikohteena laajasti asiakkaille toimintavuoden aikana.

Senaatti-kiinteistöissä käynnistyi vuonna 2013 asiakaskokemuksen parantamiseen tähtäävä kehitystyö. Toimintavuonna yksiköt ovat määritelleet vuodelle 2014 kohtaamispolun, jonka pohjalta asiakaskokemusta on analysoitu ja jonka avulla on asetettu tavoitteet asiakaskokemuksen parantamiseksi. Asiakaskokemuksen parantamiseen tähtäävää työtä jatketaan myös tulevana vuonna.

Hallinnon tilahallinnan (HTH) tietopalvelu

Valtion tilasalkun tavoitteellinen ja valtion kokonaisedun maksimoiva johtaminen on mahdollista vain ajantasaisen tiedon avulla. Joulukuussa 2014 vahvistetussa valtion toimitilastrategiassa HTH-tietopalvelu muodostaa keskeisen valtionhallinnan tilankäytön tietopohjan. Talouspoliittinen ministerivaliokunta edellytti 5.12.2014, että Senaatti-kiinteistöt valmistelee ratkaisut, joilla HTH-tietopalvelun käytettävyyttä ja laatua parannetaan. Myös kustannusvastuu toimitilojen perustiedoista siirretään Senaatti-kiinteistöille vuonna 2015. Hallinnonalat toimittavat kaikki toimitilatietonsa HTH-tietopalveluun. Tietopalvelun käyttöä edellytetään ministeriöiltä, virastoilta ja laitoksilta yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

HTH-tietopalvelun käytöstä on sovittu lähes koko valtionhallinnossa ja palvelun käyttö on aktivoitunut. Kaikki ministeriöt ovat tehneet HTH-tietopalvelusta puitesopimuksen, ja lähes koko valtionhallinto on jo tehnyt liittymissopimuksen palveluun. Valtorin ja Kansallisen koulutuksen arviointikeskuksen kanssa HTH otetaan käyttöön näiden toiminnan käynnistyttyä. Ainoastaan Puolustusvoimat, Rajavartiolaitos ja Puolustushallinnon rakennuslaitos eivät ole vielä sopineet palvelun käytöstä.

Vuonna 2014 keskityttiin yhteistyössä asiakkaiden kanssa tiedon laadun parantamiseen virastokohtaisissa HTH-tietopalveluissa sekä tietopohjan hyödyntämiseen mm. toimitilasuunnitelmissa, tilaratkaisujen suunnittelun lähtötietoina ja tunnuslukumuutosten laskemisessa. HTH:n ja Valtion talous- ja henkilöstöhallinnon järjestelmän eli Kiekun välinen liittymä otettiin käyttöön. Liittymä vähentää tiedonsiirron manuaalityötä virastoissa, joissa Kieku on jo käytössä.

Valtion tilankäytön kokonaistarkastelu vuotta 2014 koskien raportoidaan maaliskuussa 2015.

Toteuttaa valtion toimitilastrategiaa suunnitellen ja toteuttaen uudistuvia työnteon tapoja tukevia työympäristöjä ja huomioiden valtion kokonaisedun näkökulman virastojen toimitilaratkaisuissa

Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on toteuttaa rooliinsa vuositasolla noin sadassa toimeksiannossa. Pyrkimyksenä on yhteistyössä asiakkaiden kanssa tehostaa työympäristöjä ja parantaa tilankäytön tehokkuutta. Seuraavassa on lueteltu muutamia esimerkkejä käynnissä olevista yhteistyöhankkeista:

- Senaatti-kiinteistöt ja työ- ja elinkeinoministeriö aloittivat keväällä 2014 yhteistyön TE-toimistojen monikanavaisen asiakaskokemuksen kehittämiseksi. Työn tarkoituksena on palvelumuotoilun keinoin parantaa asiakaskokemusta fyysisissä ja virtuaalisissa asiakaspalvelutiloissa siten, että eri kanavissa tuotettavat palvelut muodostavat saumattoman ja visuaalisesti yhtenäisen, hyvän asiakaskokemuksen rakentavan kokonaisuuden. Monikanavaista asiakaspalvelukonseptia pilotoidaan Lappeenrannassa.
- Maa- ja elintarviketalouden tutkimuskeskus, Riista- ja kalatalouden tutkimuslaitos ja Metsäntutkimuslaitos yhdistyvät 1.1.2015 yhteiseksi Luonnonvarakeskukseksi, jonka toimipaikat tulevat olemaan pääkaupunkiseutu, Jokioinen, Joensuu ja Oulu. Pääkaupunkiseudulla keskuksen toiminnalle pyritään löytämään sopiva tila yksityisiltä markkinoilta tai yhteistyössä Helsingin yliopiston kanssa Viikin kampukselta. Senaatti-kiinteistöt valmistelee yhteistyössä Luonnonvarakeskuksen kanssa tilojen sopeuttamista tulevaa toimintaa varten.
- VTT ja Mittatekniikan keskus yhdistyvät vuoden 1.1.2015 alusta VTT osakeyhtiöksi. Senaatti-kiinteistöt on osallistunut yhtiön perustamiseen liittyviin valmisteluihin liittyen tilatehokkuuden parantamiseen ja toimitilakustannusten alentamiseen.
- Valtioneuvoston hallinto- ja tukipalvelut kootaan 1.3.2015 työnsä aloittavaan valtioneuvoston hallintoyksikköön, joka tulee hallinnoimaan kaikkia valtioneuvoston tiloja. Eri ministeriöiden ja Senaatti-kiinteistöjen väliset tilavuokra- ja tilapalvelusopimukset siirretään 1.3.2015 alkaen perustettavan hallintoyksikön ja Senaatti-kiinteistöjen väliseksi. Senaatti-kiinteistöt on toiminut vuoden 2014 alusta yhteistyössä hallintoyksikön kanssa ja tuottanut esityksiä ja tausta-aineistoa tulevaa toimintaa varten.
- Senaatti-kiinteistöt kehittää yhdessä Rikosseuraamuslaitoksen kanssa vankilakonseptia. Konseptilla tähdätään vankilatilojen järjeistämiseen muuttuvien tarpeiden ja vaatimusten mukaisiksi. Vankilakonseptin tavoitteena on rakentaa tulevaisuuden vankiloiden periaatemalli sekä parantaa henkilökunnan työtyytyväisyyttä ja -hyvinvointia. Konseptointityöllä tuetaan Rikosseuraamuslaitoksen strategiaa, jonka tavoitteena on vähentää rikosten uusintaa. Konseptin on määrä valmistua vuonna 2015.

Rakentaa yhteistyömallin valtion toimialariippumattomien tietojärjestelmiä tuottavan Valtori - palvelukeskuksen kanssa tavoitteena tuottaa valtiolle yhteistyössä kokonaisvaltaisia työympäristöpalveluja.

Valtion palveluyksiköiden johto kokoontui keväällä ensimmäistä kertaa keskustelemaan valtion palvelutarjonnan kokonaiskuvasta sekä siihen liittyvistä koordinaatio- ja yhteistyötarpeista. Yhdessä päätettiin, että säännöllisiä tapaamisia jatketaan ja pyritään luomaan valtion sisäinen koordinoitu palvelutarjoama.

Senaatti-kiinteistöjen tietohallinto on tavannut Valtorin johtoa ja keskustellut tavoitteesta rakentaa valtion työympäristöratkaisu, joka sisältää tilat ja tietotyöskentelyn työvälineet sekä niiden tarvitseman infrastruktuurin. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt on toiminut aktiivisessa roolissa Valtorin omien tilojen hankkimisessa, useimmissa tapauksissa Valtorin toimitilat on saatu sopimaan samaan rakennukseen Senaatti-kiinteistöjen kanssa.

Vie omalta osaltaan käytäntöön puolustusvoimauudistukseen liittyviä toimitiloja koskevia rakenneratkaisuja sekä kehittää yhteistyötä puolustushallinnon kanssa valtion kokonaisedun saavuttamiseksi erityisesti tila- ja energiatehokkuuskysymyksissä. Lisäksi tavoitteena on kehittää kunnossapidon toimintamallia ja yhteisiä tietojärjestelmiä.

Senaatti-kiinteistöt on mukana puolustusvoimien toimitiloja koskevissa jatkosuunnitteluissa ja toteutuksissa mm. toimitilastrategian teossa. Puolustusvoimauudistus toteutui suunnitellulla tavalla. Puolustusvoimien ja Senaatti-kiinteistöjen välinen vuokrasopimusmalli säilyy pääomavuokramallina Puolustusministeriön päätöksen mukaisesti.

Toteuttaa valtion kiinteistöstrategiaa ottamalla haltuun Museoviraston hallinnasta siirtyneet valtion kohteet yhteistyössä asiakkaan kanssa, sekä toimimalla osaltaan aktiivisesti asunto- ja tonttitarjonnan edistämiseksi valtion kokonaisedun varmistamalla tavalla.

Museoviraston hallinnassa olleita kiinteistöjä siirtyi valtioneuvoston hallinnansiirtopäätöksen perusteella 1.1.2014 Senaatti-kiinteistöjen hallintaan. Museoviraston ja Senaatti-kiinteistöjen välillä on tehty vuokrasopimus kaikkiaan 19 museo- ja nähtävyyshankkeesta sekä Orimattilan keskusvarastosta. Merkittävimmät kohteet ovat Turun linna, Hämeen linna ja Olavin linna. Kohteissa on tehty haltuunottoon liittyvät toimenpiteet ja vastuu kohteiden hoidosta on siirtynyt Senaatti-kiinteistöille. Kohteille on laadittu kunnossapito-ohjelmat ja yhteistyö Museoviraston ja Senaatti-kiinteistöjen välillä on käynnistynyt sekä valtakunnan- että aluetasolla.

Siirrettyyn omaisuuteen sisältyy myös 17 kohdetta, joita Museovirasto ei ole vuokrannut ja näissä kohteissa on aloitettu myyntivalmistelut. Kohteet pyritään myymään ensisijaisesti kunnille ja sellaisille tahoille, jotka voivat turvata kohteiden historiallisen arvon.

Senaatti-kiinteistöt kehittää kiinteistöjään kaavoituksellisesti yhteistyössä kuntien kanssa. Asuntorakentamiseen soveltuvat maa-alueet myydään asuntotuotantoon kunnille tai yksityisille toimijoille. Merkittävin yksittäinen kehityskohde on Keski-Pasilan alue.

Panostaa toimittajaverkoston johtamiseen tavoitteena toiminnallisen laadun parantaminen, harmaan talouden torjunta sekä mittakaavaetujen aikaansaaminen. Hankintatoimen sähköistämällä lisätään toiminnan läpinäkyvyyttä ja tehostetaan hankintaprosesseja.

Senaatti-kiinteistöt on perustanut vuoden 2014 alussa hankintatiimin hankintatoimen aseman vahvistamiseksi. Hankintatiimi koostuu eri hankintakategorioiden vastuuhenkilöistä. Hankintakategorioihin liittyvät hankintasuunnitelmat ovat valmistuneet, ja hankintaohje on uusittu. Uusia puitesopimus-kumppanuuksia on tehty mm. rakennushistoriaselvitysten tekijöiden, kopiolaitosten, sisäilmakonsulttien ja Etelä-Suomen IM-managerin kanssa. Lisäksi on toteutettu seuraavat hankintatoimea tehostavat toimenpiteet:

- Hankintojen johtamismallia on selkeytetty vahvistamalla investointi- ja rakennuttamisyksikköä ja lisäämällä omaa osallistumista suurten rakennushankkeiden johtamiseen.
- Hankintojen sähköistystä on edelleen jatkettu, mm. kaikki rakentamiseen liittyvät hankinnat on tilattu sähköisesti.
- Yhteistyötä Hanselin kanssa on syvennetty.
- Talousrikollisuuden torjuntaan liittyvää ohjeistusta on kehitetty työmaatarkastuksista saadun palautteen perusteella.

Pienenergiailaitosten (150-2000 MW) kilpailutuksen ensimmäinen osa on toteutettu. Kilpailutuksen myötä ko. kohteissa energiakustannuksissa tullaan saavuttamaan noin 30 % säästö (210 000 euroa vuodessa) ja uusiutuvan energian osuus energiantuotannosta nousee yli 98 %:iin.

Talousrikollisuuden torjunta ja torjuntaan liittyvät tarkastukset ovat vakiintuneet osaksi Senaatti-kiinteistöjen perustoimintoja. Tarkastukset tehtiin sisäisen tarkastuksen ja alueyksiköiden toimesta. Lisäksi on päivitetty talousrikollisuuden torjuntaohjeistus ja saatu valmiiksi yhtenäiset turvallisuusso-
pimusmallit. Tarkastustoimintaa laajennettiin koskemaan investointeihin liittyvien rakennushankkeiden lisäksi kunnossapitoa aiemmin investoinneissa ja käyttäjäpalveluissa tehtyjen tarkastusten lisäksi. Vuoden aikana tehtiin 17 työmaatarkastusta ja 3 käyttäjäpalveluiden tarkastusta. Vuoden 2015 tavoite on 30 työmaatarkastusta.

Rakentamiseen liittyvä laajennettu tiedonantovelvollisuus Verohallinnolle astui voimaan 1.7.2014. Senaatti-kiinteistöissä on tehty tarvittavat toimenpiteet ja ohjeistukset raportointivelvollisuuden täyttämiseksi. Raportointi käynnistettiin syyskuussa.

Hankintatoimen sähköistämisen osalta hankintajärjestelmän käyttö kasvoi merkittävästi etenkin ylläpidon ja investointien hankinnoissa. Ostosopimustenhallinnan vaatimusmäärittely asianhallintajärjestelmää vasten valmistui loppuvuodesta ja vuonna 2015 on tavoitteena ottaa käyttöön määritelty sähköinen sopimustenhallinta. Senaatti-kiinteistöt on osallistunut myös valtionhallinnon yhteisen sähköisen kilpailutusjärjestelmän asiakastyöryhmän toimintaan. Tavoitteena on pilotoida järjestelmää hankinnoissa vuoden 2015 aikana. Toimittajatietojen sähköistä hallintaa koskevassa projektissa jatkettiin määrittelyjä vuoden 2014 aikana, mutta järjestelmää ei otettu vielä käyttöön.

Toimii energiatehokkuuden lisäämistä koskevan direktiivin toimeenpanijana yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Toiminnassa panostetaan myös yleisesti ympäristö- ja energiatehokkuuden jatkuvaan parantamiseen sekä sisäympäristön laatuongelmien ennalta ehkäisemiseen.

Senaatti-kiinteistöt toimii valtionhallinnon osalta EU:n rakennusten energiatehokkuutta koskevien säädösten toimeenpanijana. Tämä tapahtuu yhdessä Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden sekä EU-säädösten kansallista soveltamistyötä tekevien ministeriöiden kanssa. Rakentamis- ja ylläpitotoiminnassa painotetaan erityisesti ympäristö- ja energiatehokkuuden jatkuvaa parantamista sekä sisäympäristön laatuongelmien ennaltaehkäisyä.

Senaatti-kiinteistöt on vuonna 2014 käynnistänyt EU:n energiatehokkuusdirektiivin edellyttämän valtion keskushallinnon rakennusten energiatehokkuuden kehittämistyön. Tehtävässä noudatetaan laajasti

Senaatti-kiinteistöjen muutoinkin käyttämiä kunnossapidon, kiinteistönhoidon ja käyttäjäinformaation vakiintuneita menetelmiä.

Rakentamisen energiatehokkuuden osalta Senaatti-kiinteistöt on ollut mukana rakennusten energiatehokkuusdirektiivin mukaisten säädösten valmisteluhankkeissa sekä korjaus- että uudisrakentamisen osalta.

Energiankäytön tehokkuutta edistäviä kiinteistöhoito- ja käyttäjäinformaation toimia on jatkettu vakiintuneeseen tapaan. Vuonna 2014 saavutettiin 1,7 %:n säästö energiankulutuksessa monien erilaisten toimenpiteiden yhteistuloksena.

Sisäolosuhteiden seurantahanke työhyvinvoinnin sekä -tehokkuuden näkökulmasta on käynnistetty vuonna 2014.

Vahvistaa osallistumistaan yhteiskunnalliseen keskusteluun toimialaansa ja omaan toimintaansa liittyvissä kysymyksissä.

Senaatti-kiinteistöt oli alkuvuoden aikana kuultavana eduskunnan tarkastusvaliokunnassa. Kuulemiseen panostettiin parantamalla toiminnan ja sen tuloksellisuuden kuvauksia. Valtion toimitilastrategia uudistui loppuvuodesta, kun valtioneuvosto hyväksyi periaatepäätöksen asiasta. Valtion vuokrajärjestelmän uudistamisesta valmistui työryhmän ehdotus syksyn aikana. Senaatti-kiinteistöillä oli edustus molemmissa valmistelutyöryhmissä. Valtion vuokrajärjestelmän uudistusta käsiteltiin talouspoliittisessa ministerivaliokunnassa loppuvuodesta ja ehdotuksesta pyydytetyt lausunnot annetaan alkuvuodesta 2015.

Senaatti-kiinteistöt on panostanut oman toimintansa esittämiseen sekä läpinäkyvyyden että vertailukelpoisuuden varmistamiseen mm. uudistamalla tietovarastoaan, jonka avulla saadaan entistä kattavampia toiminnan tunnuslukuja. Yhteydenpitoa mediaan on lisätty suunnitelmallisesti, mm. syksyn strategian jalkautustyöpajojen yhteydessä. Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön edustajat osallistuvat yhteiskunnalliseen keskusteluun osallistumalla laki- ja pelisääntötyöryhmien työhön sekä toimialajärjestöjen ja muiden keskeisten foorumien toimintaan.

Senaatti-kiinteistöt julkaisee toiminnastaan vuosittain kattavan sähköisen yhteiskuntavastuuraportin, joka on palkittu useana vuonna vastuuraportointikilpailussa.

Tehostaa omaisuuden myyntitoimintaansa ja varaa sille riittävät resurssit.

Senaatti-kiinteistöjen kiinteistöomaisuuden myyntitavoitteita on kasvatettu valtion vuosien 2015–2018 määrärahakehityksiä koskevan päätöksen yhteydessä. Tavoitteiden mukaisesti Senaatti-kiinteistöjen tuli vuoden 2014 aikana myydä valtion kiinteistöomaisuutta siten, että se osaltaan mahdollistaa kasvaneet tuloutustavoitteet. Vuonna 2014 myytiin kiinteistöjä 72 milj. euron arvosta. Kiinteistöjen kehitystoiminta organisoitiin uudelleen tavoitteena nopeuttaa realisoitavien kiinteistöjen saattamista myyntikelpoiseksi. Myytävien kohteiden markkinointia on tehostettu huomattavasti.

Lähinnä investointien rahoittamiseen tarvittavan lainanoton määrä on nettomääräisesti enintään 80 miljoonaa euroa ja bruttomääräisesti enintään 370 miljoonaa euroa.

Senaatti-kiinteistöt on vuoden 2014 aikana ottanut uutta lainaa rahoituslaitoksilta yhteensä 340 milj. euroa. Nettolainanotto vuonna 2014 oli 48,3 milj. euroa. Hallinnonsiirtojen kautta tullutta valtionlainaa ei huomioida netto ja -bruttolainanottolaskennassa.

Tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on huomioon ottaen palvelu- ja muut toimintatavoitteet asettanut Senaatti-kiinteistöjen

- 1) vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi 90 milj. euroa vuodelle 2014*
- 2) vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 210 milj. euroa.*

Senaatti-kiinteistöjen tulos oli 137,2 milj. euroa (edellinen vuosi 122,4 milj. euroa), tulos muodostuu vuokraustoiminnan tuloksesta 105,2 milj. euroa, myyntitoiminnan tuloksesta 23,8 milj. euroa, palvelutoiminnan tuloksesta 0,8 milj. euroa sekä yliopistokiinteistöyhtiöiltä saaduista osinkotuotoista 7,4 milj. euroa.

Vuokraustoiminnan tulos ylitti valtiovarainministeriön asetettaman tulostavoitteen 15,2 milj. eurolla. Tavoitteen ylitys aiheutui pääosin vuokratuottojen kertakorvauksista, joista ei budjetointivaiheessa ollut tietoa. Myös rahoitus- ja ylläpitokulut toteutuivat suunniteltua pienempinä.

Vuokraustoiminnan liikevaihto jakautui toimialoittain seuraavasti:

Vuokraustoiminnan liikevaihdon jakautuminen, milj. euroa		
Toimiala	Liikelaitos	osuus-%
Toimistot	174	29
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	203	33
Puolustus ja turvallisuus	202	33
Kiinteistökehitys ja -myynti	30	5
Yhteensä	609,2	100

Vuonna 2014 in-house asiakkaiden osuus oli 94,2 % Senaatti-kiinteistöjen vuokraustoiminnan ja palveluiden liikevaihdosta.

Alla on esitetty Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2014 tuloksen budjettivertailu toiminnoittain:

2014 tuloksen budjettivertailu:		
Milj. euroa	Budjetti	Toteuma
Vuokraustoiminta	107,0	105,2
Myyntitoiminta	13,2	23,8
Palvelutoiminta	0,6	0,8
Yliopistokiinteistöyhtiöiden osingot	6,0	7,4
Yhteensä	126,7	137,2

Valtioneuvosto vahvisti 17.4.2014 Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen vuodelta 2013 ja päätti, että Senaatti-kiinteistöt siirtää tuloutuksena valtion talousarvioon 140 milj. euroa. Tuloutuksesta maksettiin valtiovarainministeriölle kesäkuussa 100 milj. euroa ja 40 milj. euroa marraskuussa.

Hallitus esittää vuoden 2014 tuloksesta vuonna 2015 maksettavaksi tuloutukseksi 150 milj. euroa. Tilinpäätöksen yhteydessä päivitetty rahoitusennuste vuodelle 2015 ei mahdollista tavoitteeksi asetetun 210 milj. euron tuloutuksen toteuttamista. Aikaisempia vuosia suurempi tuloutustavoite perustui keskeisesti kiinteistöjen myynnin kasvattamiseen. Tilikauden aikana kasvatettuja myyntitavoitteita ei saavutettu kaikilta osin kiinteistömarkkinan heikkouden takia. Tästä huolimatta myynti ylitti alkuperäisen budjetin selvästi.

Seuraavassa taulukossa on esitetty yhteenvetona eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamien tulostavoitteiden ja toteumien vertailu:

Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko		
Milj. euroa	Tavoite	Toteuma
Vuokraustoiminnan tulos	90	105,2
Investoinnit	300	233,8
perusparannusinvestoinnit	190	140,2
uudisrakennusinvestoinnit	80	93,2
hallinnon investoinnit		0,4
lisätalousarvion 1.12.2014 lisäinvestoinnit	30	
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	220	134,4
Lainanottovaltuus, netto	80	48,3
talousarvio	50	
lisätalousarvio 1.12.2014	30	
Lainanottovaltuus, brutto	370	340,0
talousarvio	340	
lisätalousarvio 1.12.2014	30	

Senaatti-kiinteistöt täytti kaikki edellä taulukossa esitetyt tavoitteet.

Alla olevassa taulukossa on esitetty tunnuslukuja liiketoiminnasta sekä taloudellisesta asemasta ja tuloksesta:

Milj. euroa	2014	2013	2012
Liikevaihto	625,2	590,1	566,7
Liikevoitto	197,6	172,4	186,5
Liikevoitto-%	31,6	29,2	32,9
Vuokraustoiminnan vuokratate	362,6	331,2	351,3
Vuokraustoiminnan vuokratate-%	59,5	57,5	62,7
Oman pääoman tuotto-%	4,5	4,0	4,4
Omavaraisuusaste-%	63,9	66,0	65,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%	4,2	3,9	4,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraustoiminta	3,5	3,0	3,2

Tunnuslukujen laskentakaavat:

Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100

Vuokrakate-% = vuokrakate / vuokraustoiminnan liikevaihto x 100

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

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

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

Muut raportoitavat asiat

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

Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2014 myyntituotot olivat 72,3 milj. euroa. Myyntivoitot olivat vuoden aikana 35,3 milj. euroa ja myyntitappiot 6,4 milj. euroa. Suurimmat myydyt kohteet olivat Arla-instituutti (21,2 milj. euron myyntihinta), Hippotalo (12,1) ja Neulamäen varikkoalue (5,8). Nämä suurimmat myyntikohteet tuottivat myyntivoittoa yhteensä noin 23 milj. euroa.

Kiinteistöomaisuuden ostot olivat yhteensä 1,8 milj. euroa. Merkittävin osto oli kesäkuussa ostettu Joensuun oikeus- ja poliisitalon tontti, jonka kauppahinta oli 1,5 milj. euroa.

Vuoden 2014 aikana otettiin rahoituslaitoksilta uutta lainaa yhteensä 340 milj. euroa.

Vuokrauksen vajaakäyttöaste oli vuoden lopussa 6,1 %. Vuokrauksen vajaakäyttöasteen nousu johtuu pääosin puolustusvoimien lakkautetuista kohteista.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2014	31.12.2013
Kiinteistökehitys ja -myynti	41,7	30,5
Puolustus ja turvallisuus	1,7	1,4
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	4,7	3,8
Toimistot	5,0	5,3
Senaatti-kiinteistöt	6,1	4,7

Senaatti-kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli joulukuussa yhteensä 6,4 milj. m² (6,4 milj. m²). Senaatti-kiinteistöjen neliövuokrat nousivat vuoden aikana 3,6 % (toimitilasopimusten keskimääräinen neliövuokra 2014 verrattuna vuoteen 2013). Neliövuokria nostivat erityisesti asiakkaiden tarpeista lähteneiden uusien kiinteistöinvestointien vuokrat. Seuraavassa taulukossa on esitetty vuoden 2014 toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2014	Keskiarvo 2013	Muutos-%
Kiinteistökehitys ja -myynti	8,18	7,97	2,6
Puolustus ja turvallisuus	12,08	11,78	2,5
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	17,01	16,40	3,7
Toimistot	14,31	14,12	1,4
Senaatti-kiinteistöt	14,63	14,13	3,6

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrakohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat.

Marraskuun toteumatietoihin perustuvan ennusteen mukaan valtion keskimääräiset toimitilakustannukset kasvoivat kokonaisuudessaan arviolta noin 1 %:n vuodesta 2013 vuoteen 2014.

6. Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

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

Muista, kuin tuomioistuimissa vireillä olevista riita-asioista, merkittävimpiä on Senaatti-kiinteistöjen ja YIT Rakennus Oy:n sekä Caverion Oy:n välinen erästä urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 1,5 miljoonaa euroa. Neuvottelut asian ratkaisemiseksi olivat vuoden lopussa kesken.

7. Rahoitus

Liikelaitoksen omavaraisuusaste oli kertomusvuoden lopussa 63,9 % (66,0 %). Omavaraisuusaste on edelleen erinomainen. Vuonna 2014 lainatarve kasvoi edelliseen vuoteen verrattuna lähinnä korkeamman investointitason vuoksi.

Korolliset velat (valtio- ja rahalaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1.655,9 milj. euroa (1 502,7). Lainoista valtion lainaa oli 364,5 milj. euroa (339,7) ja rahoituslaitoksilta 1.291,4 milj. euroa (1 163,1). Senaatti-kiinteistöt lyhensi kertomusvuoden aikana valtion lainoja yhteensä 80,0 milj. euroa (72,3) ja muita lainoja 211,7 milj. euroa (214,7). Valtiolainojen korkoja maksettiin 20,0 milj. euroa ja rahoituslaitoksen lainojen korkoja 15,5 milj. euroa, yhteensä 35,5 milj. euroa (36,3). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 6,7 milj. euroa (6,1). Vuoden aikana otettiin rahoituslaitoksilta uutta lainaa 340 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste -% (vpo/opo) oli 52 % (49 %).

Senaatti-kiinteistöt teki vuonna 2014 kolme uutta koronvaihtosopimusta, joilla muutettiin yksi Deutsche Pfandbriefbankenin 85 milj. euron laina ja kaksi Handelsbankenilta otettua 85 milj. euron lainaa vaihtuvakorkoisista lainoista kiinteäkorkoiseksi. Hallituksen päättämän korkoriskipolitiikan mukaan vähintään 50 prosenttia lainoista tulee olla kiinteitä tai koronvaihtosopimuksella kiinteiksi muutettuja lainoja. Näillä sopimuksilla varmistettiin se, että lainojen suojausaste pysyy hallituksen määrittelemissä rajoissa. Senaatti-kiinteistöjen valuuttalainojen (3 kpl) osalta suojaautuminen valuuttariskiltä tehtiin lainojen noston yhteydessä vuonna 2011. Korkoriskipolitiikan mukaisten koronvaihtosopimusten ja valuuttavaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa noin -7 milj. euroa. Negatiivinen markkina-arvo johtuu alhaisesta markkinakorkotasosta. Korkosuojausten kustannukset olivat kertomus-

vuonna 2,1 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,5 (1,6) vuotta ja lainojen keskimääräinen laina-aika 4,8 (4,3) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojaustaso oli 54 % (50 %).

Suojauskustannukset ja valtion takausmaksu huomioiden Senaatti-kiinteistöjen lainojen keskimääräinen korko oli 2,7 %. Vuoden 2013 vastaava keskikorko oli 2,9 %. Rahalaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 2,0 % suojaukustannukset ja takausmaksut huomioiden. Valtiolainojen keskimääräinen korko oli 4,8 %. Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 77,7 milj. euroa (13,4). Vuoden viimeisinä päivinä toteutui merkittäviä kiinteistömyyntejä, samanaikaisesti investointien rahankäyttö jäi joulukuussa ennustettua pienemmäksi. Pääosin nämä tekijät vaikuttivat kasvaneisiin likvideihin varoihin.

8. Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Senaatti-kiinteistön hallitus ja johto vastaavat sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta. Sisäisen valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että toiminta on tuloksellista, varat ja omaisuus turvataan, toiminnasta annetaan oikeat ja riittävät tiedot ja noudatetaan säädöksiä.

Kokonaisvaltainen riskienhallinta kuuluu Senaatti-kiinteistöjen hyvään hallintotapaan. Johdon vastuulla on huolehtia siitä, että Senaatti-kiinteistöt tunnistaa ja hallitsee riskejä, jotka voivat estää sitä saavuttamasta tavoitteitaan. Toimintaa ohjaava riskienhallintastrategia uudistettiin vuonna 2011.

Valtion omaisuuden hallinnoijana ja toimitilapalvelujen tarjoajana ja kehittäjänä Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan peruslinjaus on pitää riskitaso matalana. Senaatti-kiinteistöjen liiketoimintamallissa kuvattavat toimintaedellytykset ja tulostavoitteet rajaavat riskinsietoa. Senaatti-kiinteistöjen riskinsietokyvyn yläraja tulee vastaan, jos riskit ja niiden kerrannaisvaikutukset vaarantavat vuosittain asetettujen tavoitteiden saavuttamisen ja voiton tuloutuksen suorittamisen oleellisilta osilta.

Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumista suhteessa riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinsietokykyyn. Riskienhallinta sisältyy keskeisesti Senaatti-kiinteistöjen vuosisuunnitteluun ja se on mukana operatiivisen tason toiminnassa. Riskienhallinnan osa-alueita ovat liiketoimintariskit, ympäristöriskit, prosessiriskit, projektiriskit, turvallisuusriskit sekä vakuutettaviin kohteisiin liittyvät riskit ja korkoriskit. Keskeisimmät liiketoimintariskit liittyvät epävarmuustekijöihin, jotka aiheutuvat valtion rakenteiden tulevista muutoksista.

Senaatti-kiinteistöillä on 1.2.2009 alkaen ollut kiinteistön täysarvovakuutus ja vuokratulon keskeytysvakuutus kaikille kiinteistöille, joissa rakennusten ja rakenteiden jälleenhankinta-arvo on yli miljoona euroa. Lisäksi valituilla kiinteistöillä on toiminnanvastuu- ja tuotevastuuvakuutus sisältäen kiinteistönomistajan vastuuvakuutuksen. Vakuutukset kilpailutettiin vuonna 2014.

Sisäisen valvonnan tilan arviointi perustuu sisäisen tarkastuksen ja ulkoisen tarkastuksen tekemään työhön ja tarkastustuloksiin sekä sisäisen valvonnan itsearviointiin. Tarkastusten perusteella annettujen suositusten perusteella sisäistä valvontajärjestelmää on aktiivisesti kehitetty. Tarkastuksissa todettujen valvonnan kehityskohteiden osalta on laadittu toimenpidesuunnitelmat ja ryhdytty toimenpiteisiin. Toimenpiteiden toteuttamista seurataan säännöllisesti. Kehityskohteena on ollut erityisesti talousrikollisuuden torjuntaan liittyvän prosessin sisäisen valvonnan toimivuus. Hallitus katsoo, että Senaatti-kiinteistöjen sisäinen valvonta ja riskienhallinta ovat riittävällä tasolla.

9. Tutkimus- ja kehitystoiminta

Vuonna 2014 Senaatti-kiinteistöt kehitti yhteistyössä sidosryhmiensä kanssa työympäristöjen muutoksen johtamispalvelua, vuorovaikutteisia sähköisiä asiakaspalvelukanavia, kiinteistöjen tilankäyttäjien vuorovaikutuksen ja hallinnan uusia käyttöliittymiä, sisäilmaongelmien korjauksen uusia työtapoja ja menetelmiä, energiatehokkaiden kiinteistöjen elinkaarioptimointia sekä parhaimpia sisäympäristöjä.

Senaatti-kiinteistöillä on vuosittain 1-2 omaa Tekes-rahoitteista kehityshanketta. Toimintavuonna päättyi RYM Oy:n tutkimusohjelmien hankkeet. Näissä mittavissa hankkeissa tutkittiin uusia tietomallipohjaisia investointiprosesseja sekä uusia työn tekemisen tapoja ja ympäristöjä. Näiden lisäksi Senaatti-kiinteistöt on mukana yhdessä EU-hankkeessa sekä noin kymmenessä tutkimus- ja kehityshankkeessa, joiden toteutuksesta vastaa ulkopuolinen taho, esimerkiksi tutkimuslaitos. Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin kertomusvuonna 1,5 milj. euroa (1,6), mikä on 0,2 % (0,2) liikevaihdosta.

Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat energiakulutuksen vähentäminen, tilankäytön tehokkuuden parantaminen sekä sisäilmaongelmien estäminen ja talousrikollisuuden torjuntaan tarkoitettujen toimenpiteiden kehittäminen ja toteuttaminen käytännössä yhdessä verottajan kanssa.

10. Hallinto

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen toimikausi päättyi 31.12.2014. Hallituksen puheenjohtajana toimi toimitusjohtaja Harri Hiltunen Suomen Kiinteistöliitto ry ja varapuheenjohtajana budjettineuvos Jouko Narikka valtiovarainministeriö. Jäseninä toimivat toimitusjohtaja Hanna Kaleva KTI Kiinteistötieto Oy, Independent Senior Advisor Riitta Laitasalo, maat. ja metsät. lisensiaatti Jarmo Vaittinen ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana johtava asiantuntija Auli Karjalainen varajäsenenään tuotepäällikkö Joni-Marko Laine. Hallitus piti kertomusvuoden aikana 13 kokousta. Valtiovarainministeriö nimitti 19.12.2014 Senaatti-kiinteistöille uuden hallituksen vuodelle 2015. Hallituksen puheenjohtajana toimii Jarmo Vaittinen ja vanhoista jäsenistä jatkaa Riitta Laitasalo. Uusina jäseninä hallitukseen nimitettiin DI, ylijohtaja Kari Ruohonen, FM, tietohallintoneuvos Riku Jylhänkangas, ja säädösten perusteella henkilöstön edustajaksi investointiasistentti Päivi Kärki ja hänen varajäsenekseen reskontra-asiantuntija Ritva Peiponen.

Senaatti-kiinteistöjen tilintarkastajana on vuoden 2011 alusta lähtien toiminut PricewaterhouseCoopers Oy/KHT-tilintarkastaja Eero Suomela varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Juha Tuomala ja PwC Julkistarkastus Oy/JHTT, KHT tilintarkastaja Outi Koskinen varatilintarkastajanaan JHTT, KHT tilintarkastaja Juha Huuskonen. Nykyiset tilintarkastajat on valittu kaudelle 2011-2015.

11. Tulevaisuuden näkymät

Tiukka taloudellinen tilanne sekä valtion pyrkimys kuroa julkisen sektorin kestävyysvajetta umpeen vaikuttavat keskeisesti Senaatti-kiinteistöjen toimintaympäristöön tulevina vuosina. Valtioasiakkaisiin kohdistuu laajasti säästötavoitteita, joista osa koskee suoraan tilankäytön kustannuksia.

Joulukuussa 2014 talouspoliittisessa ministerivaliokunnassa käsitellystä, valtion uudesta vuokrajärjestelmästä päätettäneen alkuvuonna 2015. Ehdotuksen mukaisesti toteutuessaan valtio siirtyisi omakustannusperusteisiin vuokriin. Toteutuessaan muutos laskisi Senaatti-kiinteistön vuokratuottoja arviolta 45 milj. eurolla vuodessa.

Ehdotuksen mukaan Senaatti-kiinteistöt olisi valtion ainoa tilanhankintayksikkö ja se myös raporttoisi valtiovarainministeriölle tilankäytöstä, sen tehokkuudesta ja kustannuksista. Senaatti-kiinteistöjen toiminta laajenisi vaiheittain kattamaan kaikki valtion vuokraukset ja jo nyt käytössä ollut edelleenvuokraustoiminta siten yleistyi merkittävästi.

Valtioneuvosto hyväksyi valtiolle uuden toimitilastrategian joulukuussa 2014. Valtion uuden toimitilastrategian tavoitteena on, että toimitilat edistävät tuottavaa työskentelyä tukemalla uusia työnteon tapoja, ovat tilankäytöltään tehokkaita ja vähentävät sen myötä ilmastokuormitusta. Senaatti-kiinteistöt työstää yhdessä asiakkaittensa kanssa toimitilaratkaisuja, jotka tukevat valtion toimitilastrategian toteuttamista, ja joissa painottuu valtion kokonaisuus. Senaatti-kiinteistöt vahvistaa monialaisia palveluitaan toimitilaratkaisuissa vuoden 2015 aikana.

Senaatti-kiinteistöjen vuonna 2014 uudistetun strategian keskeisenä tavoitteena on valtion uuden toimitilastrategian käytäntöön vieminen. Uudessa toimitilastrategiassa asetetaan vaatimuksia tilankäytön tehokkuudelle ja käyttöasteille, energiatehokkuudelle, toimitilojen turvallisuudelle sekä otetaan kantaa, miten työtapojen muuttuminen ja tietotekniikan muutokset vaikuttavat tilankäyttöön. Senaatti-kiinteistöjen uuden strategian kolme painopistealuetta ovat toimitilasäästöjen toteuttaminen nopeutussa aikataulussa, uusien työn tekemisen tapojen jalkauttaminen valtionhallintoon sekä mittakaava- ja aikaansaaminen yhteiskuntavastuullisella toiminnalla yhteistyössä kumppaniverkoston kanssa. Vuoden 2015 aikana tunnistetaan yhteistyössä asiakkaiden kanssa olemassa olevat säästöpotentiaalit ja muutostarpeet. Tämän työn pohjalta hallinnonalojen on mahdollista laatia valtion toimitilastrategian edellyttämät tarkemmat säästövaikutuksien toteutusarviot ja aikataulut.

Senaatti-kiinteistöt käy vuoden 2015 aikana läpi kaupunkikohtaisesti koko kiinteistökantansa ja tutkii mistä kiinteistöistä olisi mahdollista luopua lähivuosina, kun valtion uutta toimitilastrategiaa toteutetaan. Haasteellinen kiinteistö- ja rahoitusmarkkinoiden tilanne ja Senaatti-kiinteistöjen realisoimien kohteiden erityislaatuisuus saattavat johtaa valtion käytöstä poistuvien kiinteistöjen pitkiin myyntiaikoihin.

KONSERNIN TULOSLASKELMA

LIIKEKAAVA

1.1.-31.12	2014	2013
LIIKEVAIHTO	635 297 539,19	597 249 315,87
Liiketoiminnan muut tuotot	35 741 604,33	39 627 107,25
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	49 261 025,87	48 611 556,26
Ulkopuoliset palvelut	108 779 212,04	113 433 703,30
	158 040 237,91	162 045 259,56
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	16 664 418,03	15 963 224,02
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	3 253 948,54	2 867 166,15
Muut henkilösivukulut	749 255,78	760 129,47
	20 667 622,35	19 590 519,64
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	184 418 276,42	179 773 183,55
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	32 851 521,85	16 624 871,47
	217 269 798,27	196 398 055,02
Liiketoiminnan muut kulut	97 654 509,29	91 090 522,37
LIIKEVOITTO	177 406 975,70	167 752 066,53
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	44 712,70	26 603,22
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 478 796,87	3 612 555,79
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-49 966 979,59	-50 728 682,92
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	15 134 993,33	10 740 861,00
	-31 308 476,69	-36 348 662,91
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	146 098 499,01	131 403 403,62
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	146 098 499,01	131 403 403,62
Tuloverot	-1 316 819,40	-1 191 004,30
TILIKAUDEN VOITTO	144 781 679,61	130 212 399,32

KONSERNIN TASE

	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	76 749,02	179 804,72
Muut pitkävaikutteiset menot	3 134 187,64	1 411 391,42
	3 210 936,66	1 591 196,14
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	578 499 457,13	562 320 473,01
Rakennukset ja rakennelmat	3 390 542 301,06	3 380 923 979,26
Koneet ja kalusto	4 177 898,58	4 133 093,51
Muut aineelliset hyödykkeet	107 727 654,09	100 471 916,63
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	148 451 181,46	107 591 434,28
	4 229 398 492,32	4 155 440 896,69
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	372 517 523,67	366 122 708,50
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	70 175 337,97	72 330 906,00
Muut osakkeet ja osuudet	12 996 666,42	13 661 707,99
	455 689 528,06	452 115 322,49
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	22 586 000,00	10 466 000,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	8 670 855,11	6 527 443,07
Muut saamiset	4 135 347,83	9 776 801,80
Siirtosaamiset	3 707 727,92	3 431 236,54
	16 513 930,86	19 735 481,41
Saamiset yhteensä	39 099 930,86	30 201 481,41
Rahat ja pankkisaamiset	81 629 787,44	16 125 901,19
	4 809 028 675,34	4 655 474 797,92
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 705,71	672 751 705,70
Muu oma pääoma	1 530 396 134,09	1 531 916 687,59
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	683 171 117,18	692 958 717,70
Tilikauden voitto	144 781 679,61	130 212 399,32
	3 031 100 636,59	3 027 839 510,31
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	2 700 079,41	6 266 115,60
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	283 585 736,90	267 433 475,72
Lainat rahoituslaitoksilta	1 134 681 851,74	1 020 620 133,24
Muut velat	453 849,75	419 112,39
	1 418 721 438,39	1 288 472 721,35
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	80 949 605,82	72 252 708,74
Lainat rahoituslaitoksilta	218 974 936,83	207 617 859,30
Saadut ennakot	6 972 406,33	3 232 995,21
Ostovelat	37 129 716,37	38 625 110,23
Muut velat	2 873 670,15	2 139 551,12
Siirtovelat	9 606 185,45	9 028 226,06
	356 506 520,95	332 896 450,66
Vieras pääoma yhteensä	1 775 227 959,34	1 621 369 172,01
	4 809 028 675,34	4 655 474 797,92

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	2014	2013
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	177 406 975,70	167 752 066,53
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-29 339 413,01	-32 061 341,52
Poistot ja arvonalentumiset	217 269 798,27	196 398 055,02
Pakolliset varaukset	-2 566 036,19	-195 194,97
Rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia	-39 052 803,35	-36 629 523,92
Verot, netto	-1 316 819,40	-1 191 004,30
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	322 401 702,02	294 073 056,85
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	3 221 550,55	-2 361 729,01
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-4 434 359,44	4 317 078,81
YHTEENSÄ	-1 212 808,90	1 955 349,80
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	321 188 893,12	296 028 406,65
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-330 039 719,38	-205 307 957,48
Pysyvien vastaavien myynnit	72 270 976,33	60 064 823,67
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-257 768 743,05	-145 243 133,81
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-9 964 431,97	-5 620 995,00
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	114 096 455,85	24 713 207,72
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	24 849 158,26	-72 252 708,74
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	13 102 554,04	-5 921 015,53
Voiton tuloutus valtiolle	-140 000 000,00	-120 000 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	2 083 736,19	-179 081 511,55
RAHAVAROJEN MUUTOS	65 503 886,26	-28 296 238,71
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	16 125 901,19	44 422 139,90
Rahavarat tilikauden lopussa	81 629 787,44	16 125 901,19

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

LIIKELAITOKSEN TULOSLASKELMA **LIIKEKAAVA**

1.1.-31.12.	2014	2013
LIIKEVAIHTO	625 243 828,29	590 054 733,55
Liiketoiminnan muut tuotot	35 425 704,42	39 627 107,25
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	46 638 710,71	45 579 749,34
Ulkopuoliset palvelut	105 362 697,77	109 201 034,59
	152 001 408,48	154 780 783,93
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	16 522 719,77	15 827 191,08
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	3 223 599,88	2 847 157,88
Muut henkilösivukulut	743 388,46	756 215,61
	20 489 708,11	19 430 564,57
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	177 596 288,00	172 801 285,66
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	12 317 441,85	16 624 871,47
	189 913 729,85	189 426 157,13
Liiketoiminnan muut kulut	100 664 152,13	93 665 129,19
LIIKEVOITTO	197 600 534,14	172 379 205,98
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	7 390 666,67	10 460 000,00
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	44 672,48	26 563,00
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 301 555,58	5 263 437,12
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-17 400 000,00	-9 051 477,95
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-54 412 643,81	-55 461 617,13
	-59 075 749,08	-48 763 094,96
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	138 524 785,06	123 616 111,02
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	138 524 785,06	123 616 111,02
Tuloverot	-1 321 958,13	-1 191 004,30
TILIKAUDEN VOITTO	137 202 826,93	122 425 106,72

	31.12.2014	31.12.2013
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	76 749,02	179 804,72
Muut pitkävaikutteiset menot	3 111 489,51	1 388 693,29
	3 188 238,53	1 568 498,01
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	589 762 753,01	574 601 142,53
Rakennukset ja rakennelmat	3 280 897 638,30	3 242 832 596,71
Koneet ja kalusto	1 281 703,23	836 266,04
Muut aineelliset hyödykkeet	91 981 069,51	87 969 736,54
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	148 428 285,81	106 621 173,72
	4 112 351 449,86	4 012 860 915,54
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	62 371 226,06	65 899 810,61
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	14 999 000,00	33 259 000,00
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	346 009 680,74	347 359 192,23
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	70 175 337,97	72 330 906,00
Muut osakkeet ja osuudet	12 797 272,21	13 462 033,57
	506 352 516,98	532 310 942,41
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	22 586 000,00	10 466 000,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	8 289 336,61	6 009 288,57
Muut saamiset	3 942 598,57	9 568 231,59
Siirtosaamiset	3 682 423,94	3 352 360,61
	15 914 359,12	18 929 880,77
Saamiset yhteensä	38 500 359,12	29 395 880,77
Rahat ja pankkisaamiset	77 744 325,25	13 409 243,43
	4 738 136 889,74	4 589 545 480,16
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 705,85	672 751 705,85
Muu oma pääoma	1 530 396 134,09	1 531 916 687,59
Edellisten tilikaudien voitto (tappio)	683 835 385,32	701 410 278,60
Tilikauden voitto	137 202 826,93	122 425 106,72
	3 024 186 052,19	3 028 503 778,76
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	2 700 079,41	6 266 115,60
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	283 585 736,90	267 433 475,72
Lainat rahoituslaitoksilta	1 076 178 571,57	959 868 906,56
Muut velat	402 093,96	402 093,96
	1 360 166 402,43	1 227 704 476,24
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	80 949 605,82	72 252 708,74
Lainat rahoituslaitoksilta	215 190 335,03	203 190 335,04
Saadut ennakot	6 927 945,02	3 228 146,55
Ostovelat	36 190 325,13	37 923 582,63
Muut velat	2 527 563,17	1 751 301,80
Siirtovelat	9 298 581,54	8 725 034,80
	351 084 355,71	327 071 109,56
Vieras pääoma yhteensä	1 711 250 758,14	1 554 775 585,80
	4 738 136 889,74	4 589 545 480,16

LIIKELAITOKSEN RAHOITUSLASKELMA

	2014	2013
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	197 600 534,14	172 379 205,98
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-28 934 169,78	-33 206 285,04
Poistot ja arvonalentumiset	189 913 729,85	189 426 157,13
Pakolliset varaukset	-2 566 036,19	-195 194,97
Rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia	-41 675 749,08	-39 711 617,01
Verot, netto	-1 321 958,13	-1 191 004,30
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	313 016 350,81	287 501 261,79
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	3 015 521,65	-4 253 723,05
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-6 673 583,71	6 038 077,61
YHTEENSÄ	-3 658 062,06	1 784 354,56
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	309 358 288,75	289 285 616,35
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-325 093 528,55	-191 630 869,27
Pysyvien vastaavien myynnit	72 270 976,33	61 209 767,20
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-252 822 552,22	-130 421 102,07
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-9 104 431,97	-4 760 995,00
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	116 309 665,01	18 514 664,98
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	24 849 158,26	-72 252 708,74
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	15 744 953,99	-3 904 999,98
Voiton tuloutus valtiolle	-140 000 000,00	-120 000 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	7 799 345,29	-182 404 038,74
RAHAVAROJEN MUUTOS	64 335 081,82	-23 539 524,46
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	13 409 243,43	36 948 767,89
Rahavarat tilikauden lopussa	77 744 325,25	13 409 243,43

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

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. TULOSLASKELMAN ESITTÄMISTAVAN MUUTOS

Tilikaudella on muutettu tuloslaskelman esittämistapaa liikevaihdon osalta. Aikaisemmin myyntivoitot sisältyivät liikevaihtoon, nyt ne esitetään liiketoiminnan muissa tuotoissa. Vertailutieto on korjattu vastaamaan uutta esittämistapaa.

3. 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 yliopistokiinteistöyhtiöt, jotka on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Muiden osakkuusyhtiöiden yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

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

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

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

4. LIIKEVAIHDON JAKAUTUMINEN

LIIKEVAIHTO	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Vuokraustoiminta	619 288 505	583 287 164	609 234 794	576 092 582
Palvelut	16 009 034	13 962 152	16 009 034	13 962 152
YHTEENSÄ	635 297 539	597 249 316	625 243 828	590 054 734

5. VUOKRAUSTOIMINNAN LIIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN

TOIMIALA	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Toimistot	174 264 129	174 622 606	173 624 000	174 156 965
Ministeriöt ja kulttuuri	204 189 765	187 706 610	203 369 875	187 327 246
Puolustus ja turvallisuus	208 001 835	189 478 319	202 410 900	186 951 356
Kehitys- ja aluekiinteistöt	32 832 776	31 479 630	29 830 020	27 657 016
YHTEENSÄ	619 288 505	583 287 164	609 234 794	576 092 582

6. SELVITYS SUUNNITELMAN MUKAISTEN POISTOJEN PERUSTEISTA

Kuluvan käyttöomaisuuden ja aktivoitujen muiden pitkävaikutteisten menojen suunnitelman mukaiset poistot on laskettu hankintamenoista arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaisin tasapoistoin. Irtain käyttöomaisuus poistetaan poistosuunnitelman mukaisesti, jos hankintahinta on ollut yli 10.000 euroa ja taloudellinen vaikutusaika on yli 3 vuotta. Muu irtain käyttöomaisuus kirjataan hankintavuoden kuluksi.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	Poistoaika v
Ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	2 - 3
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	4 - 5
Asuinrakennukset	tasapoisto	30 - 40
Toimistorakennukset	tasapoisto	30 - 40
Teollisuusrakennukset	tasapoisto	23 - 30
Kevyet varastot	tasapoisto	11 - 15
Tuotanto- ja varastorakennukset	tasapoisto	19 - 25
Palvelurakennukset	tasapoisto	23 - 30

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	Poistoaika v
Kasarnit, koulut, oppilajasuntolat	tasapoisto	30 - 40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	11 - 15
Väestönsuojat	tasapoisto	23 - 30
Muut rakennukset	tasapoisto	30 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	11 - 15
Autot	tasapoisto	4 - 5
Raskaat työkoneet	tasapoisto	8 - 10
Kevyet työkoneet	tasapoisto	5 - 7
Atk-laitteet ja oheislaitteet	tasapoisto	2 - 3
Toimistokoneet ja laitteet	tasapoisto	2 - 3
Puhelinkeskukset ja muut viest.	tasapoisto	4 - 5
Audiovisuaaliset koneet ja laitt.	tasapoisto	2 - 3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	2 - 3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5 - 7
Muut kalusteet	tasapoisto	5 - 7
Verkostot, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	19 - 25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	8 - 10

7. POISTOIHIN SISÄLTÄVÄT ERÄT POISTORYHMITÄIN

POISTORYHMÄT	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Aineettomat oikeudet	103 056	123 913	103 056	123 913
Liittymismaksut	23 933	66 362	19 350	61 778
Muut pitkävaikutteiset menot	1 258 185	844 946	1 258 185	844 946
Rakennukset ja rakennelmat	174 235 652	169 974 442	168 741 228	164 918 885
Koneet ja kalusto	657 947	565 097	271 101	178 251
Muut aineelliset hyödykkeet	8 139 503	8 198 422	7 203 368	6 673 511
YHTEENSÄ	184 418 276	179 773 184	177 596 288	172 801 286

Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
	32 851 522	16 624 871	12 317 442	16 624 871
YHTEENSÄ	32 851 522	16 624 871	12 317 442	16 624 871

Arvon alentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Ministeriöt- ja erityiskiinteistöt toimialalle (3,1 meur),

Puolustus ja turvallisuus toimialalle (4,1 meur) ja Toimistot toimialalle (5,1 meur)

Konsernissa arvonalentuminen edellä mainittujen lisäksi yhden tytäryhtiön pysyviin vastaaviin (18,7 meur) .

8. TUOTTOIHIN JA KULUIHIN SISÄLTÄVÄT PAKOLLISTEN VARAUSTEN OLENNAISET MUUTOKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	2 566 036	195 195	2 566 036	195 195

9. RAHOITUSTUOTOT JA RAHOITUSKULUT

	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
OSINKOTUOTOT				
Osinkotuotot	44 713	26 603	7 435 339	10 486 563
YHTEENSÄ	44 713	26 603	7 435 339	10 486 563

	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
RAHOITUSTUOTOT				
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	1 489 280	1 523 980
Tilisaamisista	177 128	71 583	176 914	71 473
Pankkitall. ja sijoituksista	3 316 409	3 435 020	3 313 275	3 429 255
Muut r.tuotot/ osuus osakkuusyhtiöistä	15 120 253	10 846 815	322 087	238 729
YHTEENSÄ	18 613 790	14 353 417	5 301 556	5 263 437

	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
ARVONALENT. SIOITUKSISTA				
Arvonalent.pysyvien vast.sijoituksista	0	0	17 400 000	9 051 478
YHTEENSÄ	0	0	17 400 000	9 051 478

	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
RAHOITUSKULUT				
Korkokulut valtion lainasta	19 982 531	19 675 758	19 982 531	19 675 758
Muut korkokulut	16 951 628	18 204 919	15 551 615	16 665 303
Valtion takausmaksut	6 669 291	6 234 653	6 673 526	6 057 143
Muut rahoituskulut	6 363 530	6 613 353	12 204 973	13 063 413
YHTEENSÄ	49 966 980	50 728 683	54 412 645	55 461 617

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

10. VAIHTUVAT VASTAAVAT, SAAMISET

PITKÄAIKAINEN	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Muut saamiset	22 586 000	10 466 000	22 586 000	10 466 000
YHTEENSÄ	22 586 000	10 466 000	22 586 000	10 466 000

LYHYTAIKAINEN	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Myyntisaamiset	8 670 855	6 527 443	8 289 337	6 009 289
Muut saamiset	4 135 348	9 776 802	3 942 599	9 568 232
Siirtosaamiset	3 707 728	3 431 237	3 682 424	3 352 361
YHTEENSÄ	16 513 931	19 735 481	15 914 359	18 929 881

SIIRTOSAAMISET	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Tulojäämät	648 475	617 899	648 474	617 899
Menoennakot	3 048 413	2 665 307	3 033 950	2 637 761
Muut siirtosaamiset	10 839	148 031	0	96 700
YHTEENSÄ	3 707 728	3 431 237	3 682 424	3 352 361

11. TASE-ERÄKOHTAISET TIEDOT PYSYVISTÄ VASTAAVISTA

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

AINEETTOMAT OIKEUDET	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot l.l.	872 702	871 566	871 468	870 332
Lisäykset tilikaudella	0	1 136	0	1 136
Hankintameno 31.12.	872 702	872 702	871 468	871 468
Kertyneet poistot l.l. mennessä	-692 898	-568 984	-691 663	-567 749
Tilikauden poisto	-103 056	-123 914	-103 056	-123 914
Kertyneet poistot 31.12.	-795 953	-692 898	-794 719	-691 663
Kirjanpitoarvo 31.12.	76 749	179 805	76 749	179 805

MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot l.l.	13 931 882	13 669 664	13 659 833	13 413 176
Lisäykset tilikaudella	2 170 129	354 876	2 170 129	339 315
Siirrot erien välillä	1 216 279	-92 658	1 216 279	-92 658
Hankintameno 31.12.	17 318 290	13 931 882	17 046 242	13 659 833
Kertyneet poistot l.l. mennessä	-12 520 490	-11 768 201	-12 271 140	-11 518 851
Vähennysten kertyneet poistot	-405 426	92 658	-405 426	92 658
Tilikauden poisto	-1 258 185	-844 947	-1 258 185	-844 947
Kertyneet poistot 31.12.	-14 184 102	-12 520 490	-13 934 752	-12 271 140
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 134 188	1 411 391	3 111 490	1 388 693

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHT.	3 210 937	1 591 196	3 188 238	1 568 498
------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

AINEELLISET HYÖDYKKEET

31

MAA- JA VESIALUEET	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot 1.1.	564 894 893	568 939 781	577 170 979	581 184 013
Lisäykset tilikaudella	24 889 746	3 250 482	23 496 570	3 075 159
Vähennykset tilikaudella	-8 845 890	-7 295 369	-8 474 672	-7 088 193
Hankintameno 31.12.	580 938 749	564 894 893	592 192 878	577 170 979
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 574 420	-2 507 665	-2 569 837	-2 507 665
Vähennysten kertyneet poistot	187 292	42 429	187 292	42 429
Tilikauden poisto	-23 933	-66 362	-19 350	-61 778
Arvonlennukset	-28 230	-42 822	-28 230	-42 822
Kertyneet poistot 31.12.	-2 439 292	-2 574 420	-2 430 125	-2 569 837
Kirjanpitoarvo 31.12.	578 499 457	562 320 473	589 762 753	574 601 142

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot 1.1.	5 240 662 997	5 041 034 966	5 027 658 558	4 882 245 383
Lisäykset tilikaudella	254 117 675	244 591 082	250 914 260	188 237 113
Vähennykset tilikaudella	-72 155 212	-44 963 051	-67 829 974	-42 823 939
Siirrot erien välillä	-1 216 279	0	-1 216 279	0
Hankintameno 31.12.	5 421 409 181	5 240 662 997	5 209 526 564	5 027 658 558
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-1 862 304 896	-1 701 194 941	-1 784 825 961	-1 628 771 564
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	35 917 295	24 824 730	37 227 475	24 824 730
Tilikauden poisto	-174 235 652	-169 974 442	-168 741 228	-164 918 885
Arvonlennukset	-32 809 506	-15 960 242	-12 289 212	-15 960 242
Kertyneet poistot 31.12.	-2 033 432 759	-1 862 304 896	-1 928 628 926	-1 784 825 961
Arvonkorotukset 1.1. mennessä	2 565 878	2 565 878	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 390 542 301	3 380 923 979	3 280 897 638	3 242 832 597

Arvonkorotus on tehty konsernin tytäryhtiössä Töölön urheilu- ja terveystalo Oy

KONEET JA KALUSTO	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot 1.1.	7 153 900	3 043 337	1 745 916	1 064 131
Lisäykset tilikaudella	716 538	4 137 585	716 538	681 785
Vähennykset tilikaudella	-4 098	-27 023	-4 098	0
Hankintameno 31.12.	7 866 340	7 153 900	2 458 356	1 745 916
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-3 020 806	-2 455 708	-909 650	-731 399
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	4 098	0	4 098	0
Tilikauden poisto	-657 947	-565 097	-271 101	-178 251
Arvonlennukset	-13 786			
Kertyneet poistot 31.12.	-3 688 441	-3 020 806	-1 176 653	-909 650
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 177 899	4 133 094	1 281 703	836 266

MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot 1.1.	157 129 127	134 633 784	141 713 528	123 430 799
Lisäykset tilikaudella	15 646 670	22 692 123	11 466 131	18 479 509
Vähennykset tilikaudella	-994 857	-196 780	-994 857	-196 780
Hankintameno 31.12.	171 780 940	157 129 127	152 184 802	141 713 528
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-56 657 210	-48 000 707	-53 743 791	-46 612 199
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	743 426	163 726	743 426	163 726
Tilikauden poisto	-8 139 503	-8 198 422	-7 203 368	-6 673 511
Arvon alentumiset tilikaudella	0	-621 807		-621 807
Kertyneet poistot 31.12.	-64 053 287	-56 657 210	-60 203 733	-53 743 791
Kirjanpitoarvo 31.12.	107 727 654	100 471 917	91 981 070	87 969 737

ENNAKKOM. JA KESKENER.HANK.	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Kirjanpitoarvo 1.1.	107 591 434	173 365 717	106 621 174	123 332 589
Lisäykset tilikaudella	118 079 005	85 202 884	118 079 005	85 202 884
Vähennykset tilikaudella	-77 219 257	-150 977 167	-76 271 893	-101 914 300
Kirjanpitoarvo 31.12.	148 451 181	107 591 434	148 428 286	106 621 174

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHT.	4 229 398 492	4 155 440 987	4 112 351 450	4 012 860 916
------------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

SIJOITUKSET

OSUUKSET SAMAN KONSERNIN YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot 1.1.	0	0	90 492 843	91 392 843
Vähennykset	0	0	-3 528 585	-900 000
Hankintameno 31.12.	0	0	86 964 258	90 492 843
Kertyneet arvonalen. ja poistot	0	0	-24 593 032	-15 541 554
Arvon alentumiset	0	0	0	-9 051 478
Kertyneet arvonalentumiset	0	0	-24 593 032	-24 593 032
Kirjanpitoarvo 31.12.*	0	0	62 371 226	65 899 811

SAAMISET SAMAN KONS. YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot 1.1.	0	0	33 259 000	34 119 000
Vähennykset			-860 000	-860 000
Arvon alentumiset			-17 400 000	0
Hankintameno 31.12.	0	0	14 999 000	33 259 000
Kirjanpitoarvo 31.12.*	0	0	14 999 000	33 259 000

OSUUEDET OMISTUSYHT.YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot l.l.	374 977 309	375 756 662	356 213 792	360 614 005
Lisäykset	193 310	244 800	193 310	244 800
Vähennykset	-1 542 821	-4 645 013	-1 542 821	-4 645 013
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta/osingot	7 744 327	3 620 860	0	0
Hankintameno 31.12.	381 372 124	374 977 309	354 864 280	356 213 792
Kertyneet arvonalen.poistot l.l.	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Kertyneet arvonalen.poistot 31.12.	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Kirjanpitoarvo 31.12.*	372 517 524	366 122 709	346 009 680	347 359 192

SAAMISET OMISTUSYHT.YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot l.l.	72 330 906	74 555 911	72 330 906	74 555 911
Vähennykset	-2 155 568	-2 225 005	-2 155 568	-2 225 005
Hankintameno 31.12.	70 175 338	72 330 906	70 175 338	72 330 906
Kirjanpitoarvo 31.12.*	70 175 338	72 330 906	70 175 338	72 330 906

MUUT OSAKKEET JA OSUUEDET	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Hankintamenot l.l.	14 110 570	15 404 768	13 910 896	15 205 094
Lisäykset	0	180 000	0	180 000
Vähennykset	-665 042	-1 474 198	-664 761,36	-1 474 198
Hankintameno 31.12.	13 445 528	14 110 570	13 246 134	13 910 896
Arvon alentumiset l.l.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Arvon alentumiset 31.12.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Kirjanpitoarvo 31.12.	12 996 666	13 661 708	12 797 272	13 462 034

SIJOITUKSET YHTEENSÄ	455 689 528	452 115 322	506 352 517	532 310 942
-----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

12. SELVITYS OMAISUUTEEN KOHDISTUVISTA INVESTOINTIAVUSTUKSISTA

TILIRYHMÄ	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2009	107 644
Rakennukset ja rakennelmat	2010	235 130
Rakennukset ja rakennelmat	2011	3 157 226
Rakennukset ja rakennelmat	2012	820 000
Rakennukset ja rakennelmat	2013	0
Rakennukset ja rakennelmat	2014	1 427 314
Avustus yhteensä 2009-2014		5 747 314

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

13. OMAN PÄÄOMAN ERIEN LISÄYKSET JA VÄHENNYKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
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

	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
MUU OMA PÄÄOMA				
Muu oma pääoma 1.1.	1 531 916 688	1 531 916 688	1 531 916 688	1 531 916 688
VM:lle luovutettu omaisuus	-1 520 554	0	-1 520 554	0
Muu oma pääoma 31.12	1 530 396 134	1 531 916 688	1 530 396 134	1 531 916 688

	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
EDELLISTEN TILIK. VOITTO				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	692 958 718	672 401 430	701 410 279	690 386 263
Ed.tilikauden tuloksen siirto	130 212 399	140 557 288	122 425 107	134 364 016
Tuloutus VM:lle	-140 000 000	-120 000 000	-140 000 000	-120 000 000
HYK pääomapalautus SVOP	0	0	0	-3 340 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	683 171 117	692 958 718	683 835 385	701 410 279

	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
TILIKAUDEN VOITTO				
Tilikauden voitto 31.12.	144 781 680	130 212 399	137 202 827	122 425 107

Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 031 100 637	3 027 839 510	3 024 186 052	3 028 503 779
-----------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

14. VIERAAN PÄÄOMAN ERÄT

PITKÄAIKAINEN	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Lainat valtiolta	283 585 737	267 433 476	283 585 737	267 433 476
Lainat rahoituslaitoksilta	1 134 681 852	1 020 620 133	1 076 178 572	959 868 907
Muut velat	453 850	419 112	402 094	402 094
YHTEENSÄ	1 418 721 438	1 288 472 721	1 360 166 402	1 227 704 477

LYHYTAIKAINEN	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Lainat valtiolta	80 949 606	72 252 709	80 949 606	72 252 709
Lainat rahoituslaitoksilta	218 974 937	207 617 859	215 190 335	203 190 335
Saadut ennakot	6 972 406	3 232 995	6 927 945	3 228 147
Ostovelat	37 129 716	38 625 110	36 190 325	37 923 583
Muut velat	2 873 670	2 139 551	2 527 563	1 751 302
Siirtovelat	9 606 185	9 028 226	9 298 582	8 725 035
YHTEENSÄ	356 506 521	332 896 450	351 084 356	327 071 110

Lyhytaikaiset lainat ovat vuoden 2015 aikana erääntyviä pitkäaikaisten lainojen lyhennyksiä.

VIERAS PÄÄOMA	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
YHTEENSÄ	1 775 227 960	1 621 369 171	1 711 250 758	1 554 775 586

15. PITKÄAIKASEEN VIERAASEEN PÄÄOMAAN SISÄLTYVÄT VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 31.12.2019 JÄLKEEN

VIERAAN PÄÄOMAN ERÄ	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Lainat valtiolta	106 041 968	62 322 139	106 041 968	62 322 139
Lainat rahoituslaitoksilta	493 724 313	474 674 920	470 416 667	409 214 286
YHTEENSÄ	599 766 282	536 997 059	576 458 635	471 536 425

16. SIIRTOVELKOKIIN SISÄLTÄVÄT ERÄT

SIIRTOVELAT	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Lomapalkkavelka	4 135 971	3 978 033	4 135 971	3 978 033
Muut siirtovelat	5 470 215	5 050 193	5 162 611	4 747 002
YHTEENSÄ	9 606 185	9 028 226	9 298 582	8 725 035

17. ERITTELY PAKOLLISIIN VARAUKSIIN MERKITYISTÄ ERISTÄ

PAKOLLISET VARAUKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	2 700 079	6 266 117	2 700 079	6 266 116
YHTEENSÄ	2 700 079	6 266 117	2 700 079	6 266 116

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

18. VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

KIINTEISTÖKIINNITYKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Kiinteistökiinnitykset	17 404 628	19 365 313	0	0
MUUT KIINNITYKSET/TAKAUKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
	77 326 170	76 800 000	77 326 170	76 800 000

Vuoden 2014 aikana Senaatti-kiinteistöjen hallitus on myöntänyt 0,5 milj. euron takauksen Pasilan Asema Oy:lle.

LEASINGVASTUUT	Konserni	Liikelaitos
Vuonna 2015 erääntyvät leasingvastuut	469 661	469 661
Vuoden 2015 jälkeen erääntyvät	492 967	492 967

KORON- JA VALUUTANVAIHTOSOPIMUKSET

Senaatti-kiinteistöillä oli voimassa vuoden vaihteessa kuusi koronvaihtosopimusta sekä kolme koron- ja valuutanvaihtosopimusta.

Kaikki nämä sopimukset on tehty korko- ja valuuttariskiltä suojautumiseksi,

Sampo Pankki Oyj:n (Danske Bank) kanssa on tehty koronvaihtosopimus 17.6.2009 70 milj. euron suuruiselle pääomalle ja se oli voimassa 29.6.2014 asti. Pääomaa ei ollut vuoden vaihteessa jäljellä. Myös yksi Nordean kanssa tehty koronvaihtosopimus päättyi myös vuonna 2014. Tämä sopimus tehtiin 22.6.2010 ja sillä muutettiin Nordean 24 milj.euron laina 6 kk:n euriborista 1 kk:n euriboriksi. Sopimus oli voimassa 22.12.2014 asti eikä pääomaa ollut vuoden vaihteessa jäljellä. Vuoden vaihteessa oli voimassa kuusi koronvaihtosopimusta, neljä Nordean ja kaksi Handelsbankenin kanssa tehtyä sopimusta. Ensimmäinen Nordean sopimus tehtiin 20.6.2012 50 milj. euron lainalle 10 vuodeksi. Tästä sopimuksesta pääomaa on jäljellä 31.12.2014 37,5 milj. euroa. Toinen Nordean koronvaihtosopimus solmittiin 26.6.2013 25 milj. euron lainalle 10 vuodeksi. Pääomaa tästä on jäljellä 21,25 milj. euroa. Vuoden 2014 aikana tehtiin kaksi uutta Nordean koronvaihtosopimusta. Kolmas koronvaihtosopimus Nordean kanssa tehtiin 25.6.2014 85 milj. euron lainalle 10 vuodeksi. Myös 21.11.2014 solmittu, neljäs Nordean koronvaihtosopimus oli 85 milj. euron lainalle 10 vuodeksi. Handelsbankenin kanssa on solmittu 4.5.2012 koronvaihtosopimus 60 milj. euron lainasta 10 vuodeksi. Tästä oli pääomaa jäljellä 31.12.2014 42 milj. euroa. Lisäksi on solmittu koronvaihtosopimus Handelsbankenin kanssa 25.6.2014 85 milj. euron lainasta. Pääomaa tästä oli jäljellä 80,75 milj. euroa. Näistä suojaustarkoituksessa tehdyistä koronvaihtosopimuksista aiheutui vuonna 2014 yhteensä 2,1 milj. euron suuruiset rahoituskustannukset.

Senaatti-kiinteistöillä oli vuoden lopussa kolme valuuttalainaa: kaksi lainaa Nordea Pankista (60 milj. euron ja 20 milj. euron) ja yksi Danske Bankista (20 milj. euroa). Nämä lainat nostettiin vuonna 2011 ja niihin tehtiin nostohetkellä koron- ja valuutanvaihtosopimukset. Lainat muutettiin euromääräisiksi lainoiksi ja ne ovat vaihtuvakorkoisia ja niiden korko on sidottu 6 kuukauden euriboriin. Nordean lainoista oli pääomaa jäljellä vuoden lopussa 29,4 milj. euroa ja Danske Bankin lainasta 13 milj. euroa. Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen korkoriskipolitiikan mukaisesti. Alhaisesta korkotasosta johtuen, näiden koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa arvioitu olevan - 6.968.008 euroa.

VUOKRAVASTUUT

Senaatti-kiinteistöillä on vuokrasopimuksiin liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä 263,5 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Vuoden 2015 niistä erääntyviä vuokrasitoumuksia on 8,9 milj. €

MUUT VASTUUT

Liikelaitos on hakeutunut arvonnalisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Verolliseen vuokraustoimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonnalisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2008-2014 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 186,0 milj. euroa, sekä keskeneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonnalisäveroja 35,6 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa on pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Tytäryhtiöiden vuosina 2008-2014 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 15,9 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on sitoutunut vuokraamaan Ilmatieteenlaitoksen ja Merentutkimuslaitoksen käyttöön tarkoitetun rakennuksen maa-alueineen 30 vuoden vuokra-ajalla OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:ltä. Senaatti-kiinteistöillä on kohteesta omistajan asemaa muistuttava oikeusasema. Senaatti-kiinteistöillä on osto-oikeus rakennukseen ja vuokraoikeuteen.

Senaatti-kiinteistöt on sitoutunut osoittamaan OKO:lle muun ostajan vuokrakohteelle, mikäli ei itse käytä osto-oikeuttaan.

YIT Rakennus Oy on puolestaan antanut Senaatti-kiinteistölle sitoumuksen osoittaa kohteelle ostaja.

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2013 aikana sitoumuksia, joista aiheutuu investointimenoja seuraavina vuosina yhteensä 134,4 milj. euroa

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

19. HENKILÖSTÖ

HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ*	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Johto ja sisäinen tark.	4	4	4	4
Toimialat	58	56	56	54
Palveluyksiköt	83	84	83	84
Alueet	138	131	138	131
YHTEENSÄ	283	275	281	273

* henkilöstön lkm vuoden lopussa

HENKILÖSTÖKULUT	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Palkat ja palkkiot				
Hallitus ja toimitusjohtaja **)	296 839	296 033	296 839	296 033
Muut palkat	16 343 353	15 667 191	16 225 880	15 531 158
Luontoisedut	389 799	350 840	389 799	350 840
Eläkekulut	3 253 949	2 867 166	3 223 600	2 847 158
Muut henkilösivukulut	773 482	760 129	743 388	756 216
YHTEENSÄ	21 057 421	19 941 359	20 879 507	19 781 404

**) ks. tarkempi erittely erikseen julkaistavassa yhteiskuntavastuurauditissa.

MUUT LIITETIEDOT

20. LIIKELAITOKSEN HALLINNASSA OLEVAT ERI YHTIÖIDEN OSAKKEET

OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Osuudet saman liikel.konsernin yrit.	0	0	62 371 226	65 899 811
YHTEENSÄ	0	0	62 371 226	65 899 811

OSUUDET OMISTUSYHTEYS YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Osuudet omistusyhteyksyrityksissä	372 517 524	366 112 709	346 009 681	347 359 192
YHTEENSÄ	372 517 524	366 112 709	346 009 681	347 359 192

MUUT OSAKKEET JA OSUUDET	Konserni		Liikelaitos	
	2014	2013	2014	2013
Kiinteistöosakkeet	6 513 007	6 647 074	6 513 007	6 647 074
Asunto-osakkeet	5 385 116	5 904 538	5 385 116	5 904 538
Muut osakkeet ja osuudet	1 098 543	1 110 096	899 149	910 421
YHTEENSÄ	12 996 666	13 661 708	12 797 272	13 462 034

21. TIEDOT TYTÄRYRITYKSISTÄ

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN YHDISTELLYT TYTÄRYRITYKSET

	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.13
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku	100,00 %
Kiint. Oy Altor	Nurmijärvi	100,00 %
Kiint. Oy Helsingin Kulttuuritalo	Helsinki	100,00 %
Kiint. Oy Kuopion Asemakatu 38-40	Kuopio	100,00 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan Poliisitalo	Hämeenlinna	100,00 %
IP-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00 %
Pasilan Asema Oy	Helsinki	100,00 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	83,75 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,53 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,73 %
Kiint. Oy Äänekosken Torikatu 4	Äänekoski	77,53 %
Töölön urheilu- ja terveystalo Oy	Helsinki	74,55 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan lyseonkulma	Hämeenlinna	74,50 %
Kiint. Oy Orimattilan virastotalo	Orimattila	72,98 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju	72,47 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus	69,76 %
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,36 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,11 %
Kiint. Oy Siilinkeskus	Siilinjärvi	57,55 %
Kiint. Oy Karttulan valtioneito	Karttula	56,43 %
Lieksan Virastotalo Oy	Lieksa	52,02 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,74 %

22. TIEDOT YHTIÖISTÄ, JOIDEN OSAKKEISTA LIIKELAITOKSEN HALLINNASSA ON MERKITTÄVÄ OSUUS

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma 31.12.2013	Tilikauden tulos 2013
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	47,97 %	82 637 078,93	-2 313 528,90
As. Oy Asulantie	Alavus	46,32 %	217 394,02	3 086,61
Kiint. Oy Antti Korpintie	Helsinki	45,32 %	1 747 055,51	-0,17
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32 %	734 070,21	4 194,06
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	42,87 %	-669 797,51	-66 450,00
Kiint. Oy Kauppa-Suvanto	Joensuu	42,12 %	2 250 560,44	9 026,71
Kiint. Oy Hangon kirjasto- ja virastotalo	Hanko	40,00 %	3 994 514,77	0,00
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46 %	2 471 289,67	-33 227,35
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10 %	808 564,43	220,83
Kiint Oy Heimola	Helsinki	36,50 %	1 008 049,70	-35 870,78
Kiint. Oy Laukaan virastositydän	Laukaa	36,43 %	4 651 176,99	6 580,74
Kiint.Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71 %	1 651 798,48	59,61
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37 %	4 927 158,40	21 689,21
Kiint. Oy Ilomantsin virastotalo	Ilomantsi	25,99 %	5 679 044,37	3 010,00
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	23,98 %	3 963 419,72	7 629,05
Tikkurilan Asemakeskus	Vantaa	23,79 %	8 595,12	0,00
Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9	Helsinki	22,00 %	15 401 915,80	-21,62
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33 %	547 465 856,99	15 843 474,05
Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy	Helsinki	33,33 %	295 301 930	6 310 734
Aalto - Yliopistokiinteistöt Oy	Espoo	33,33 %	184 650 679,35	13 219 809,08

*) Oma pääoma ja tilikauden tulos 2013

KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT TILIKAUDELLE 1.1.-31.12.2014

Kirjanpitolikirjat

Päiväkirja

Sähköinen arkisto

Pääkirja

Sähköinen arkisto

Tositelajit ja säilyttämistapa

Tiliotteet

Sähköinen arkisto

Ostolaskut

Sähköinen arkisto

Ostoreskontran maksut

Sähköinen arkisto

Ostoreskontran muistiot

Sähköinen arkisto

Myyntilaskut

Sähköinen arkisto

Myyntisuoritukset

Sähköinen arkisto

Palkkatositteet

Sähköinen arkisto

Matkalaskut

Sähköinen arkisto

Kassamuistiot

Paperitositteina

Pääkirjamuistiot

Sähköinen arkisto

Käyttöomaisuusinvestoinnit

Sähköinen arkisto

Käyttöomaisuuden muut tositteet

Paperitositteina

HALLITUKSEN ESITYS VOITON KÄYTTÄMISESTÄ SEKÄ TILIN- PÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan valtiolle 150.000.000,00 tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 25. päivänä helmikuuta 2015

  
Jarmo Vaittinen Kari Ruohonen Riku Jylhänkangas
puheenjohtaja

 
Riitta Laitasalo Päivi Kärki


Jari Sarjo
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Päiväys ja allekirjoitukset

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2015


Eero Suomela
KHT
PricewaterhouseCoopers Oy


Outi Koskinen
JHTT, KHT
PwC Julkistarkastus Oy