



# SENAATTI-KIINTEISTÖT

## TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2016

**Sennaatti**

Teemme tilaa onnistumiselle

## 1. SISÄLLYSLUETTELO

2.	Toimintakertomus .....	3
2.1.	Keskeistä vuonna 2016 .....	3
2.2.	Yleistä .....	3
2.3.	Vuoden 2016 toiminta .....	4
2.4.	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehykset .....	4
2.5.	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet .....	6
2.6.	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit .....	11
2.7.	Rahoitus .....	12
2.8.	Tutkimus- ja kehitystoiminta .....	12
2.9.	Henkilöstö .....	12
2.10.	Tulevaisuuden näkymät .....	13
2.11.	Vuoden 2016 tulosityhteenvedo .....	14
3.	Corporate governance –selvitykset .....	15
3.1.	Hallinnointikoodi ja raportointi .....	15
3.2.	Hallinto .....	15
3.3.	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta .....	15
3.4.	Johdon palkka- ja palkkioselvitys .....	16
4.	Konsernin tuloslaskelma .....	17
5.	Konsernin tase .....	18
6.	Konsernin rahoituslaskelma .....	19
7.	Liikelaitoksen tuloslaskelma .....	20
8.	Liikelaitoksen tase .....	21
9.	Liikelaitoksen rahoituslaskelma .....	22
10.	Tilinpäätöksen liitetiedot .....	23
10.1.	Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot .....	23
10.2.	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	23
10.3.	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot .....	24
10.4.	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot .....	27
10.5.	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot .....	30
10.6.	Vakuudet ja vastusitoumukset .....	32
10.7.	Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta .....	34
10.8.	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä .....	34
10.9.	Omistukset muissa yrityksissä .....	35
10.10.	Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 1.1. - 31.12.2016 .....	36
10.11.	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväys sekä allekirjoitukset .....	37

### 2.1. KESKEISTÄ VUONNA 2016

- Senaatti-kiinteistöjen (jatkossa Senaatti) kokonaistulos 175 milj. euroa ylitti tavoitteen 120 milj. euroa. Vuokraustoiminnan tulos 67 milj. euroa oli tavoitteiden mukainen, kiinteistöjen myyntien tulos oli 108 milj. euroa tavoitteen oltua 51 milj. euroa.
- Kiinteistöjen myynti jatkuu vahvana, toteutunut myynti oli ennätyselliset 201 milj. euroa. Vuosien 2015 ja 2016 kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden myynti oli yhteensä 527 milj. euroa, kun huomioidaan edellisvuonna myydyt yliopistokiinteistöyhtiöiden osakkeet.
- Vuoden 2016 alussa otettiin käyttöön uusi omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä, joka laskee valtioasiakkaiden vuokria 15 prosentilla 2016 alusta lukien ja toi mm. joustavimmat vuokrasopimukset. Uuden vuokrajärjestelmän käyttöönotto on edennyt suunnitellusti.
- Toimitilasäästöjen toteuttaminen eteni selvästi suunniteltua nopeammin — vuoden aikana sovittiin noin 25 milj. euron uusista vuotuisista säästöistä. Tavoite oli 12 milj. euroa. Sovitut toimistokiinteistöjen tilatehokkuusprojektit johtavat tilakustannuksissa keskimäärin noin 25 % säästöön (tilakustannukset / henkilötyövuosi).
- Valtion toimitilastrategian toimeenpano on edennyt tiiviissä yhteistyössä asiakkaiden kanssa.
- Senaatti on tehnyt aktiivista työtä valtion työnteon tapojen kehittämisessä, vuoden aikana oli käynnissä noin 170 tilaratkaisuprojektia.

### 2.2. YLEISTÄ

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

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

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

Senaatin toiminta perustuu valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) ja sen perusteella annettuihin muihin säädöksiin. Senaatti muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 29 tytäryhtiötä. Liikelaitoksen toimintaa voidaan harjoittaa yhtiömuodossa vain erityisestä syystä. Tytäryhtiöiden määrä kasvoi joulukuussa kymmenellä yhtiöllä, kun Senaatti osti Kruunuasunnot Oy:ltä 10 asunto-osakeyhtiötä.

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

### 2.3. VUODEN 2016 TOIMINTA

Valtio siirtyi uuteen vuokrajärjestelmään vuonna 2016, minkä seurauksena vuokrat laskivat valtioasiakkaille 15 %. Muutokset toteutettiin asiakkaiden kannalta budjettineutraalisti. Kaikki uudet vuokrasopimukset ovat uuden vuokrajärjestelmän mukaisia, ensimmäiset sopimukset neuvoteltiin ja tehtiin heti vuoden alussa. Uuden vuokrajärjestelmän myötä Senaatin vuokraustoiminnan tulos ja tuloutus valtion talousarvioon alenevat noin 45 milj. eurolla vuodessa. Vuoden 2016 in-house-vuokraustoiminnan oman pääoman tuotto toteutui lähes uuden vuokrajärjestelmän mukaisesti.

Valtion toimitilastrategia ja myös taloudellisesti tiukat ajat valtion virastoissa ja laitoksissa ovat kiihdyttäneet uusien, tehokkaampien ja taloudellisempien tilaratkaisujen tekemistä. Vuoden aikana sovittiin yhteensä noin 25 milj. euron uusista vuotuisista säästöistä.

Uusien työnteon tapojen käyttöönotto eteni valtiolla hyvin. Vuoden loppupuolella voitiin todeta jo noin 12.000 valtion työntekijän työskentelevän monitilaympäristössä. Senaatti sai valmiiksi työnteon suorituskyvyn tehokkuuden mittausjärjestelmän. Mittauksia toteutettiin vuoden aikana useissa asiakasprojekteissa.

Edelleenvuokraus valtioasiakkaille kasvaa vahvasti uuden vuokrajärjestelmän myötä. Edelleenvuokrauskohteiden liikevaihto kasvoi noin kolmanneksella vuodesta 2015 ja oli 64 milj. euroa. Kiinteistöjen ylläpito on edennyt suunnitelman mukaisesti, ja toimitilapalveluiden kysyntä kasvaa edelleen asiakkaiden keskittäessä toimitilatehtäviä Senaatin hoidettavaksi. Kysytyjä ovat olleet erityisesti turvallisuuteen liittyvät palvelut.

Useiden investointien käynnistyminen on viivästynyt suunnitellusta. Vuonna 2016 tehtiin investointeja 257,7 milj. eurolla, mikä alittaa investointikehyksen noin 42 milj. eurolla. Keskeisin syy investointikehyksen alitukseen ovat asiakkaiden säästöpainet, joiden vuoksi investointihankkeita on siirretty eteenpäin. Pääsääntöisesti vain välttämättömät ja tilatehokkuutta lisäävät investoinnit ovat edenneet päätöksenteossa.

Vuosi 2016 oli Senaatin strategian toinen toimeenpanokausi ja siten vahvasti toteutuspainotteinen. Senaatin hallitus arvioi seuraavan kerran maaliskuun kokouksessaan strategian päivitystarpeita. Toiminta tulee jatkossa painottumaan vahvemmin käytösidonnaisten tilojen asiakkaisiin. Myös digitalisaatio ja turvallisuusnäkökulmien korostuminen vaativat lisäpanostuksia.

Kiinteistöjen myynti jatkui vahvana vuonna 2016. Vuoden aikana myytiin hieman yli sata kiinteistöä tai kiinteistöyhtiötä, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 201,5 milj. euroa. Vuoden 2016 merkittävimmät kiinteistökaupat olivat Keski-Pasilan Triplan maa-alueet (73 milj. euroa), Uudenmaankatu 1-5:n (27 milj. euroa) ja Korkeavuorenkatu 21:n (22 milj. euroa) toimistotalot, Helsingin Töölössä sijaitsevan Taivallahden kasarmin alueita koskevan 15 milj. euron kaupan loppuunsaattaminen ja Otaniemen VTT:n kiinteistö (14 milj. euroa).

Senaatti osti vuoden lopussa Kruunuasunnot Oy:ltä 10 asunto-osakeyhtiötä. Yhtiöissä on noin 400 asuntoa. Kaupan kohteena olevat asunnot sijaitsevat Santahaminan ja Upinniemen suljetuilla varuskunta-alueilla, joiden muita kiinteistöjä Senaatti hallinnoi jo aikaisemmin.

Muita keskeisiä vuoden 2016 tavoitteita olivat mm. kiinteistöjen sisäolosuhteiden parantaminen sekä energiansäästötavoitteiden ja talousrikollisuuden torjuntaan liittyvien toimenpiteiden laajentaminen. Näihin liittyvistä toimenpiteistä ja tuloksista kerrotaan tarkemmin palvelutavoitteiden yhteydessä.

Senaatti voitti yritysvastuuverkosto FIBS:n biodiversiteettipalkinnon kilpailussa. Kilpailun järjesti FIBS yhteistyössä ympäristöministeriön ja Syken kanssa.

### 2.4. EDUSKUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET JA KEHYKSET

Eduskunta on vuoden 2016 talousarvioesityksen yhteydessä esittänyt Senaatille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja ja lainanottoja koskevat kehykset. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä.

## *Palvelu- ja muut toimintatavoitteet*

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

### *Investoinnit*

*Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2016 enintään 300 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 230 milj. euroa. Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin peruskorjausinvestointeihin sekä toimitilatehokkuutta kasvattaviin investointeihin. Investointikehys ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.*

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

Investointeihin käytettiin vuoden aikana 257,7 milj. euroa. Summa jakautui perusparannuksiin ja -korjauksiin 146,5 milj. euroa, uudisinvestointeihin 81,3 milj. euroa sekä rahastosuorituksiin kiinteistöosakeyhtiöille 7,7 milj. euroa ja käyttöomaisuuden ostoihin 22,3 milj. euroa (sisältää varainsiirtoveron). Vuoden aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina noin 96,7 milj. euron suuruiset menot.

Vuoden 2016 investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: puolustus ja turvallisuus 121,6 milj. euroa, toimistot 66,9 milj. euroa ja ministeriöt ja erityiskiinteistöt 69,2 milj. euroa.

Vuoden aikana valmistui 40 yli miljoonan euron suuruista investointia, joista suurimmat olivat VTT:n ydinturvallisuustalo (Espoo, noin 33 milj. euroa), Kotkan poliisitalo (noin 15 milj. euroa), Kasarmin 31 perusparannus (Säkylä, noin 10 milj. euroa) Merisotakoulun rakennuksen D12 peruskorjaus ja tilamuutos (Suomenlinna, noin 10 milj. euroa), Kasarmin 3 perusparannus (Vekarajärvi, noin 10 milj. euroa), Itä-Suomen hallinto-oikeuden uudet tilat ja hovi-oikeuden tilamuutos (Kuopio, noin 8 milj. euroa), Ilmasotakoulun materiaalikeskus (Jyväskylä, noin 8 milj. euroa), Mariankatu 11 perusparannus ja muutos (Helsinki, noin 6 milj. euroa), Niuvanniemen sairaalan osastojen 3–4 perusparannus ja muutos (Kuopio, noin 6 milj. euroa) ja Millogin korjaamon laajennus (Parola, noin 6 milj. euroa).

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

Senaatti ei ole antanut tytäryhtiöilleen lainatakauksia.

### *Lainanotto*

*Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2016 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 85 miljoonaa euroa.*

Senaatin 2016 tilikauden bruttolainanotto oli 530 milj. euroa. Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 535 milj. eurolla. Nettomääräinen lainanotto jäi negatiiviseksi, - 5 milj. euroon. Sekä brutto-, että nettolainanotto jäi alle budjetoidun. Lainanoton määrään vaikuttivat pienentävästi suunniteltua hitaammin toteutuneet investoinnit ja kiinteistömyynnin tavoitteiden ylitys.

Senaatille tuli 2016 tilikauden aikana hallinnansiirtojen kautta velkaa 0,8 milj. euroa. Hallinnansiirtojen kautta tullutta valtionlainaa ei huomioida nettolainanottolaskennassa.

## 2.5. VALTIOVARAINMINISTERIÖN ASETTAMAT PALVELU-, TULOS- JA TULOUTUSTAVOITTEET

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

### *Palvelutavoitteet*

*Vie omalta osaltaan käytäntöön valtion uuden vuokrajärjestelmän. Vuokrajärjestelmän uudistuksen tarkoituksena on nopeuttaa valtion toimitilastrategian tavoitteiden toteutumista ja aikaansaada nopeutetussa aikataulussa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Tavoitteena on 100 milj. euron koko valtionhallintoa koskevan vuosittaisen säästön aikaansaaminen kahdeksassa vuodessa (2015 – 2022). Vuoden 2016 aikana sovitaan 12 milj. euron säästöistä.*

Vuoden 2016 aikana Senaatti panosti aktiivisesti uuden vuokrajärjestelmän käytäntöön viemiseen. Kaikille senaattilaisille järjestettiin aiheeseen liittyvä koulutusohjelma ja vuokrauksen asiantuntijoille lisäksi syventävä koulutusohjelma. Myös asiakasviestintä oli runsasta, ja asiasta viestittiin monipuolisesti eri viestintäkanavissa. Asiakkaille laadittiin tietopaketit, järjestettiin aiheeseen liittyviä asiakastilaisuuksia ja Senaatin asiakasvastuulliset kävivät asiakkaidensa kanssa läpi uutta vuokrajärjestelmää ja sen tuomia muutoksia.

Kahdeksalle vuodelle (2015 - 2022) asetetun 100 milj. euron säästö tavoitteen toteuttaminen on lähtenyt hyvin käyntiin ja on realistista ennustaa jo tässä vaiheessa, että tavoite tullaan saavuttamaan. Vuonna 2016 sovittiin yhteensä noin 25 milj. euron säästöistä, mikä ylittää merkittävästi 12 milj. euron asetetun tavoitteen. Sovitut säästöt muodostuvat noin 130 eri ratkaisuprojektista. Toimistotiloissa Senaatin rooli on merkittävä ja säästöjen toteuttaminen on ollut odotettua nopeampaa. Jatkossa panostukset kohdistetaan entistä vahvemmin käyttösidonnaisiin tiloihin, joissa säästöjen saavuttaminen on haasteellisempaa.

*Toteuttaa eduskunnan ja talouspoliittisen ministerivaliokunnan vahvistamat päätökset koskien Senaatti-kiinteistöjen investointivaltuuksia ja investointien priorisointia. Päätös edellyttää, että valtiolle tarpeettoman kiinteistöomaisuuden myynti on toimintavuoden aikana 135 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen vastuulla on investointisuunnitelmaa ja priorisointikriteereitä noudattava investointihankkeiden toteuttaminen.*

Senaatti on ottanut käyttöön päätöksenteossään talouspoliittisen ministerivaliokunnan puoltamat investointien priorisointikriteerit ja usealle vuodelle eteenpäin katsovan strategisen investointisuunnitelman, jota päivitetään säännöllisesti. Tällä varmistetaan investointien priorisoinnin onnistuminen ja julkisen talouden suunnitelmassa pysyminen. Yleinen taloudellinen tilanne on ohjannut valtion virastojen ja laitosten toimintaa siten, että pääsääntöisesti vain välttämättömät ja tilatehokkuutta lisäävät investoinnit ovat edenneet päätöksenteossa.

Kiinteistökehitys- ja myyntitoiminnan resursointia vahvistettiin ja uudistettiin. Kiinteistökehityksen ja -myynnin prosessiin liittyvien järjestelmien kehitystyö saatiin valmiiksi siten, että näiden täysimääräinen käyttöönotto voidaan aloittaa vuonna 2017. Mainituilla toimenpiteillä tähdätään valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen entistä suunnitelmallisempaan, hallittuun ja nopeampaan myyntiin. Senaatin vuoden 2016 kiinteistömyynnit ylittivät kyseiselle vuodelle asetetun 135 milj. euron myyntitavoitteen reilusti ja olivat 201 milj. euroa. Huipputulokseen vaikuttivat hyvän kiinteistömarkkinatilanteen lisäksi Senaatin pitkäjänteisen kiinteistökehittämisen lopputuloksena saadut suuret kiinteistömyynnit Helsingin Keski-Pasilasta sekä usean muun suuren kiinteistömyynnin onnistunut läpiviemi. Tulevien vuosien kiinteistömyyntien valmistelu on edistynyt suunnitelmien mukaan ja kiinteistömyyntien taso jatkuu todennäköisesti korkealla tasolla myös vuonna 2017. Vuodelle 2017 Senaatin kiinteistömyynnin myyntitavoitteeksi on asetettu 140 milj. euroa.

*Varmistaa virastojen ja laitosten tekemien valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmien tehokkaan toimeenpanon yhteistyössä asiakkaidensa kanssa.*

Toimitilastrategioiden toimeenpano on edennyt tiiviissä yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Vuonna 2015 virastojen kanssa laadittiin toimitilastrategioiden toteutusarviot, joita on täydennetty vuoden 2016 loppuun mennessä. Senaatin edustajat ovat osallistuneet toimitilastrategian toimeenpanoon liittyviin seurantakokouksiin yhdessä valtiovarainministeriön edustajien kanssa. Kokoukset on pidetty jokaisen ministeriön kanssa.

Vuonna 2016 on laadittu konkreettisia toimeenpanosuunnitelmia, joiden toimeenpano konkretisoituu työympäristömuutos- ja toimitilaprojektien muodossa. Projektien keskeiset tiedot ja tunnusluvut on alkuvuonna keskitetty samaan tietojärjestelmään (CRM), missä projektien etenemistä ja tuloksia voidaan seurata reaaliaikaisesti.

Tuloksellisimpia ratkaisuprojekteja olivat Tilastokeskuksen työympäristöprojekti Helsingissä, missä uudistetaan viraston työympäristö ja työnteon tavat. Vuosittaisissa toimitilakustannuksissa säästetään noin 3 milj. euroa. Toinen merkittävä projekti on Patentti- ja rekisterihallituksen sekä Valtiokonttorin ratkaisu, missä yhteinen toimitalo Helsingin Hakaniemessä mahdollistaa työnteon tapojen uudistamisen lisäksi yhteensä noin 3 milj. euron vuosittaisten säästöjen saavuttamisen. Lisäksi säästöjä saavutettiin esimerkiksi ELY:n, TE-toimiston ja AVI:n yhteisissä tiloissa Kokkolassa sekä Kemissä ELY- ja TE-toimistoissa.

Säästöihin ja uusien työnteon tapojen edistämiseen tähtäävän ratkaisumyynnin suunnittelua on vuonna 2016 systematisoitu asiakaskohtaisten suunnitelmien avulla sekä laatimalla keskeisistä kaupungeista kaupunkikohtaiset suunnitelmat. Syksyn aikana on laadittu ratkaisutoiminnan myyntisuunnitelma vuodelle 2017, ratkaisumyyjiä on valmennettu ja myyntitavoitteet on asetettu henkilökohtaiselle tasolle. Myynnin suunnitelmallisella ohjauksella varmistetaan, että vaativiin tavoitteisiin päästään myös jatkossa.

*Jatkaa panostuksiaan valtion tilankäytön läpinäkyvyyden ja tehokkuuden lisäämiseen, jotta toimitilastrategian tavoitteet voidaan toteuttaa valtion kokonaisedun mukaisesti sekä kustannustehokkaasti asiakkaiden tavoitteiden mukaisesti.*

Valtion tilankäytön tehokkuutta raportoivan HTH-tietopalvelun käyttöönotot ovat edenneet Puolustusvoimien, Rajavartiolaitoksen ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksen osalta, ja tavoitteena on saada ne toteutettua 2017 maaliskuuhun mennessä. Valtion käyttämät tilat ovat tämän jälkeen kattavasti raportoinnin piirissä. Ehdotus toiminnan tilojen käyttötarkoituksien tarkentamiseksi valmistui alkuvuoden aikana. Ehdotus hyväksyttiin käyttöön ja toiminnallisuus toteutettiin HTH-tietopalveluun loppuvuoden aikana. Määrittelyjen tarkentamisen tarkoituksena on mm. parantaa käyttösidonnaisten tilojen raportointia ja auttaa arviomaan niihin liittyvää säästöpotentiaalia.

Syyskuussa julkistettiin valtion tilankäytön tunnusluvut ajanjaksolta 1.1 - 30.6.2016. Toimistotiloissa tilankäytön tehokkuus oli edelleen hieman parantunut siitä huolimatta, että seurannassa olevat valtion henkilötyövuodet laskevat. Valtionhallinnon tilakustannukset pienenevät puolivuotislukujen perusteella tehdyn ennusteen mukaan noin 50 milj. eurolla vuoden 2016 aikana. Suurin tekijä kustannuslaskulle on vuoden alusta voimaan tulleen uuden vuokrajärjestelmän tuoma 15 % vuokranalennus valtion omien kohteiden vuokrissa. Vuokratilakustannusten lasku koko tilasalkussa on arviolta noin 8 %, koska em. alennus ei kohdistunut muiden vuokranantajien kohteisiin, eikä Senaatin edelleen vuokraamiin ulkopuolisiin kohteisiin. Lisäksi vuokrajärjestelmän muutokseen liittyi Puolustusvoimien vuokrien tasokorotus. Valtionhallinnon vuoden 2016 tilankäytön tunnusluvut raportoidaan maaliskuussa 2017.

*Panostaa erityisesti asiakkaidensa osaamisen tukemiseen koskien uusia työnteon toimintamalleja ja ratkaisuja, tavoitteena edesauttaa tuottavuusloikan syntymistä valtion työtapoja uudistamalla. Toimintavuonna otetaan käyttöön valtiolle tietotyön suorituskyvyn kehitystä kuvaavat mittarit ja jalkautetaan muutosten johtamisen toimintamalleja yhteistyössä Työ 2.0 -hankkeen kanssa.*

Vuonna 2016 Senaatin tavoitteena oli edelleen kehittää toimitiloja ja työympäristöjä, jotka tukevat asiakasorganisaatioiden tuloksellista toimintaa, uusia työnteon tapoja ja jotka ovat lisäksi tilankäytöltään mahdollisimman tehokkaita. Työympäristöratkaisuihin liittyviä työympäristökehittämisen projekteja toteutettiin mm. sisäministeriölle, ulkoasiainministeriölle, maa- ja metsätalousministeriölle, Kansallisarkistolle ja Tullille. Työnteon tapojen uudistuessa muutoksen johtaminen ja tietotyön suorituskyvyn kehittäminen nousivat entistä merkittävämpään rooliin. Useat asiakkaat, kuten Tilastokeskus, Luonnonvarakeskus, Suomen ympäristökeskus sekä useat maistraatit hyödynsivät myös Senaatin työympäristökehittämisen ohella tarjoamia muutosjohtamisen ja tietotyön suorituskyvyn kehittämisen asiantuntijapalveluita työympäristöhankkeissaan. Muutosjohtamisen palveluiden sisällyttämisestä toimitilaratkaisuihin sovittiin myös valtionhallinnon keskitettyjen palveluyksiköiden kanssa, esim. Valtioneuvoston hallintoyksikkö.

Vuoden 2016 lopulla työympäristökehittämisen painopistettä siirrettiin toimistoista käyttösidonnaisten tilojen puolelle. Erityistilojen, kuten kasarmien, vankiloiden, laboratorioden ja muiden tutkimustilojen työympäristöjen kehittämistä edistetään prosessianalytiikan ja vaikuttavuusarvioinnin keinoin.

Senaatti on kehittänyt tietotyön suorituskyvyn mittaamisen mallin, jolla tarkastellaan monipuolisesti tietotyön suorituskyvyn tilaa ja kehitystä asiantuntijaorganisaatioissa. Mallissa tietotyön suorituskykyä tarkastellaan organisaation euromääräisten panoskustannusten, työympäristöresurssien käytettävyyden ja työn tulosten näkökulmista. Mittauksen avulla saadaan kerrytettyä tärkeää tietoa uusien työnteon tapojen ja monitilaympäristöjen vaikutuksista. Tietotyön suorituskyvyn mittaus laajennettiin koskemaan kaikkia merkittäviä ratkaisuprojekteja ja useita verkostoasiakkaita kaikkine toimipaikkoineen. Mittausten tuloksia (ennen – jälkeen) saatiin vuoden 2016 aikana jo useista organisaatioista. Mittaustulosten perusteella monitilaympäristöt ja uudet työnteon tavat tukevan tietotyön suorituskykyä sen kaikilla ulottuvuuksilla - niin kustannusten laskun, käytettävyyden parantumisen kuin työn tulosten aikaansaamisen muodossa.

Tietotyön suorituskyvyn mittaamista ja strategista työympäristöjohtamista kehitettiin Senaatin ja useiden muiden sekä yksityisen että julkisen sektorin toimijoiden kanssa Raklin fasilitoimassa klinikkasarjassa, jonka tuloraportti valmistui toukokuussa 2016.

Senaatin, valtiovarainministeriön, Valtiokonttorin ja Valtorin kanssa käynnistämä työ 2.0 -yhteistyöhanke toimi aktiivisesti edistämällä kokeilukulttuurin nimissä käynnistettyjä kehitysprojekteja ja järjesti kolme digitalisaatioon ja kokeiluihin liittyvää tapahtumaa teemalla "Valtionhallinnon työtavat digiaikaan". Tilaisuudet kokosivat yhteen ison joukon johtajia ja asiantuntijoita valtionhallinnon eri organisaatioista. Vuoden keskeisinä teemoja olivat myös Lean valtionhallinnossa, Työ 2.0 -mittariston rakentaminen, HR-osaamisen hyödyntäminen muutoksessa ja yhteisölliset työtilat.

Uudet työnteon tavat olivat tavoitteena vuoden 2016 tuloskorteissa myös kaikilla senaattilaisilla. Tavoitteiden yksikkökohtaista asettamista, seuranta ja mittaamista koordinoitiin ja fasilitoitiin sisäisen työryhmän voimin. Tavoitteiden toteuma todetaan vuoden 2017 keväällä.

Senaatin omaa työympäristö 2.0 -hanketta edistettiin kehittämällä Senaatin Helsingin Lintulahden työympäristöratkaisua. Ratkaisun pohjana toimivat Valtion työympäristökonsepti ja Senaatin vuoden 2016 aikana kilpailuttama valtion irtokalustevalikoima. Uuteen työympäristöön on tarkoitus muuttaa kesällä 2017.

*Jatkaa toimintaansa edelläkävijänä talousrikollisuuden torjunnassa, sisäolosuhteiden parantamisessa sekä energiankäytön tehostamisessa yhteistyössä alan toimijoiden ja asiakkaiden kanssa.*

Senaatti on laatinut omat sisäiset, mm. tilaajavastuulain vaatimuksia tiukemmat, toimintaohjeet talousrikollisuuden estämiseksi Senaatin hankinnoissa. Ohjeita on päivitetty ja yhtenäistetty lainmuutosten ja käytännössä havaittujen tehostamistarpeiden perusteella. Toimintaohjeet kattavat rakennus- ja kunnossapitohankkeet, palveluhankinnat ja ylläpidon. Senaatti teki 56 valvontatarkastusta työmaille ja kiinteistöihin. Viidessä kohteessa talousrikollisuustarkastusten yhteydessä tarkastettiin myös työmaan tietoturvallisuusnäkökohdat ja yhdessä kohteessa ympäristöasiat. Tarkastusten perusteella voidaan todeta, että urakoitsijoiden toiminta talousrikollisuuden torjunnassa on parantunut edellisvuoteen verrattuna. Tarkastetuista työmaista suurin osa selvisi korkeintaan vähäisin huomautuksin. Vähäistä suurempia sopimusrikkomuksia havaittiin kuudessa kohteessa, mutta talousrikollisuutta ei yhdessäkään.

Senaatti aloitti vuonna 2015 ennakoivan sisäolosuhdetoimintaohjelman, jonka tavoitteena on lisätä valtion työntekijöiden työssä viihtymistä, työn tuottavuutta sekä vähentää sisäolosuhdeongelmien aiheuttamia kustannuksia ja toiminnallisia haittoja. Ohjelmassa on tunnistettu sisäolosuhdeasioihin liittyvät kehitystarpeet rakennuttamis-, ylläpito- ja ratkaisuprosesseissa. Osana ennakointiohjelmaa Senaatti on liittynyt yli 50 kohdetta jatkuvaan sisäolosuhde-seurantaan. Tavoitteena on lähivuosina liittää seurantaan kaikki merkittävimmät kohteet. Vuonna 2016 kehitettiin rakennusten ennakoiva katsastusmalli, jota pilotoidaan noin 50 kohteessa vuonna 2017.

Senaatin sisäympäristötiimi on laatinut linjauksia ja ohjeita sisäolosuhdeasioista, järjestänyt senaattilaisille sisäolosuhdeviestintävalmennuksia, kehittänyt sisäolosuhdekliniikkatoimintaa sekä julkaissut Senaatin verkkosivuilla asiantuntija-artikkeleita sisäympäristöasioista. Vuonna 2017 Senaatti keskittyy laadittujen sisäilmamallien ja -ohjeiden sekä ennakoinnin toimenpiteiden käytäntöön viemiseen. Lisäksi järjestämme edelleen tilojen käyttäjille sisäilmaklinikoita sekä laadimme asiantuntija-artikkeleita sisäympäristöolosuhteista ja niihin vaikuttamisen mahdollisuuksista.

Vuonna 2016 Senaatti käytti sisäilmakorjauksiin ja ennaltaehkäiseviin toimenpiteisiin noin 31 milj. euroa, joista n. 16 milj. euroa käytettiin rakennusinvestointien yhteydessä ja n. 15 milj. euroa kunnossapidon korjaustöiden yhteydessä.



Energiankäytön vähentämiseen pyritään edelleen aktiivisesti seurannan, valvonnan, sopimusmallien ja ohjeistuksen avulla. Energiasäästö on tavoitteena senaattilaisten henkilökohtaisissa tuloskorteissa sekä kiinteistönhoidon palkkio/sanktio-sopimuksissa. Rakennusautomaation etävalvonta on otettu käyttöön lähes kaikissa soveltuvissa kohteissa osana nykyistä kiinteistönhoidon puitesopimusta. Kiinteistöhoitoliikkeiden etävalvontakeskukset parantavat yhteistyössä paikallisen kiinteistönhoidon kanssa valvomiensa kohteiden sisäolosuhteita ja energiatehokkuutta. Senaatti on liittynyt kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen uuteen toimenpideohjelmaan (TETS) kaudelle 2017 - 2025. Edellisen TETS-kauden (2010 - 2016) energiasäästötavoite 29 781 MWh/a saavutettiin jo vuoden 2015 aikana ja lopulliset tulokset valmistuvat keväällä 2017.

TETS-raportoinnin yhteydessä seurataan myös EU:n energiatehokkuusdirektiivin (EED) 5. artiklan mukaista keskuhallinnon rakennuksissa toteutunutta säästöä. Koko 5. artiklan mukaisesta energiasäästötavoitteesta (8 225 MWh) on kahden ensimmäisen vuoden (2014 - 2015) toimin saavutettu 60 %.

#### *Tulos- ja tuloutustavoite*

*Valtiovarainministeriö on huomioon ottaen edellä mainitut palvelutavoitteet sekä vuoden 2016 alustava tulos asettanut Senaatti-kiinteistöjen*

*1) vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi 65 milj. euroa vuodelle 2016*

*2) vuoden 2016 tuloksesta vuonna 2017 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 85 milj. euroa, joka valtion talousarvioesityksessä täsmentyi 95 milj. euroon*

Senaatin vuoden 2016 tilikauden tulos oli 175 milj. euroa (2015: 199 milj. euroa). Tulos muodostui vuokraustoiminnan tuloksesta 66,8 milj. euroa sisältäen yliopistokiinteistöyhtiöiltä saadut osinkotuotot 4,6 milj. euroa, myyntitoiminnan tuloksesta 107,6 milj. euroa ja palvelutoiminnan tuloksesta 0,6 milj. euroa.

Vuoden 2016 budjetoitu tulos oli 120 milj. euroa. Budjetoitu tulos ylitettiin siten 55 milj. eurolla. Keskeisin syy tulosbudjetin ylitykseen oli myyntitoiminnan tulos, joka oli budjetoitua 56 milj. euroa parempi. Suurin myyntivoitto tuli Keski-Pasilan Triplan maa-alueen kaupasta, 49 milj. euroa.

Vuokraustoiminnan tulos 2016 oli 67 milj. euroa, joka alitti budjetin vähäisesti 0,9 milj. eurolla. Liikevaihto ylitti budjetoidun 12 milj. eurolla. Suurimmat säästöt syntyivät kiinteistöjen hoitokuluista (11 milj. euroa) ja rahoituskuluista (9 milj. euroa). Arvonalentumiset ja kertaluonteiset poistot tasoittivat tuloksen budjetoidulle tasolle.

Senaatin tämänhetkinen tulos- ja rahoitustilanne sekä päivitettyt ennusteet mahdollistavat tavoitteiden mukaiset tuloutukset sekä vuonna 2016, että vuonna 2017. Vuoden 2016 120 milj. euron tuloutustavoitteesta on maksettu kesäkuussa 100 milj. euroa ja 20 milj. euroa joulukuussa. Vuoden 2017 tuloutustavoitetta esitetään tilinpäätöksen yhteydessä nostettavaksi 95 milj. eurosta 125 milj. euroon hyvästä kiinteistöjen myyntituloksesta johtuen.

Vuokraustoiminnan liikevaihdon jakautuminen, milj. euroa		
Toimiala	Liikelaitos	Osuus-%
Toimistot	179,0	31
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	193,3	33
Puolustus ja turvallisuus	209,8	36
<b>Yhteensä</b>	<b>582,2</b>	<b>100</b>

2016 joulukuun tuloksen budjettivertailu:		
Milj. euroa	Budjetti	Toteuma
Vuokraus	67,7	66,8
Kiinteistöjen myynti	51,2	107,6
Palvelut	0,8	0,6
<b>Yhteensä</b>	<b>119,6</b>	<b>175,0</b>

Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko		
Milj. euroa	Tavoite	Toteuma
Vuokraustoiminnan tulos	65,0	66,8
Investoinnit	300,0	257,7
perusparannus- ja korjausinvestoinnit	193,0	146,5
uudisrakennusinvestoinnit	97,0	81,3
rahastosuoritukset		7,7
omaisuuden ostot		22,3
kohdistamaton varaus	10,0	-
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	230,0	96,7
Lainanottovaltuus, netto	85	- 5,0
Lainanottovaltuus, brutto	900	530,0

Milj. euroa	12/2016	12/2015	12/2014
Liikevaihto	598,5	622,1	625,2
Liikevoitto	206,6	162,2	197,6
Liikevoitto-%	34,5	26,1	31,6
Vuokraustoiminnan vuokratate	318,6	358,8	362,6
Vuokraustoiminnan vuokratate-%	54,7	59,2	59,5
Oman pääoman tuotto-%	6,1	6,8	4,5
Oman pääoman tuotto-%, in-house-vuokraus	1,7	2,4	3,2
Omavaraisuusaste-%	62,4	62,0	63,9
Sijoitetun pääoman tuotto-%	4,7	5,4	4,2
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraustoiminta	2,4	2,9	3,5

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100
- Vuokratate-% = vuokratate / vuokraustoiminnan liikevaihto x 100
- Oman pääoman tuotto-% = nettotulos / oikaistu oma pääoma keskimäärin tilikaudella x 100
- Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100
- Sijoitetun pääoman tuotto-% = (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella x 100

#### *Muut raportoitavat asiat*

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

Senaatin vuoden 2016 kiinteistömyynnit olivat 201,5 milj. euroa. Ilman ostajille siirtyneitä kiinteistöyhtiöiden velkaosuuksia myynnit olivat 189,8 milj. euroa.

Suurimmat myydyt kohteet olivat Helsingissä Keski-Pasilan Triplan tontti (72,5 milj. euroa), Uudenmaankatu 1-5 (26,5 milj. euroa), Korkeavuorenkatu 21 (21,5 milj. euroa), Taivallahden kasarit (14,8 milj. euroa), Koy Pasilan asema (velaton hinta 12,8 milj. euroa), Espoossa Otaniemen VTT:n kiinteistö (14,4 milj. euroa), HOAS Jämeräntaival 9-11 (6,0 milj. euroa) ja Rovaniemellä Lapin ympäristökeskus (6,0 milj. euroa).

Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 130,8 milj. euroa ja myyntitappiot 10,6 milj. euroa. Kiinteistöomaisuuden ostot olivat yhteensä 22,3 milj. euroa (sisältää varainsiirtoverot).

Senaatti otti kaiken uuden rahoituksen Valtiokonttorista. Senaatin vuokravastuut 2016 vuoden tilinpäätöksessä on 382,5 milj. euroa. Näistä sitoumuksista eräänny seuraavan vuoden aikana 13,5 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste oli 6,8 % tilikauden 2016 lopussa. 2016 vuoden alussa toimitilojen taseet siirrettiin Kiinteistökehitys ja myynti-yksiköstä toimialojen omaisuussalkkuihin, joka näkyy alla toimialojen lukujen muutoksena.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2016	31.12.2015
Puolustus ja turvallisuus	4,9	4,1
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	9,9	7,0
Toimistot	9,6	6,9
Kiinteistökehitys ja -myynti	-	31,0
Senaatti-kiinteistöt	6,8	6,7

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokrakohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain.

Neliövuokrat, euro/m <sup>2</sup> /kk *)	Keskiarvo 2016	Keskiarvo 2015	Muutos-%	Laajuus (1 000 m <sup>2</sup> )
Puolustus ja turvallisuus	9,78	12,65	-22,7	137
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	15,52	17,37	-10,7	934
Toimistot	12,79	14,47	-11,6	1 060
Kiinteistökehitys ja -myynti	-	8,01		0
Senaatti-kiinteistöt	13,81	15,10	-8,5	2 131

\*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrakohteet.

Senaatin vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 6,2 milj. m<sup>2</sup>. Senaatin neliövuokrat laskivat 8,5 % verrattuna vuoden 2015 tilanteeseen (toimitilasopimusten keskimääräinen neliövuokra kokonaisvuokrakohteissa). Neliövuokria laski vuonna 2016 alussa voimaan tullut valtion uusi vuokrajärjestelmä. Neliövuokria nostavat tekijät ovat vahvasti kasvava edelleenvuokraus, investoinnit uusiin tiloihin ja kiinteistöihin tehtävät perusparannukset. Puolustus ja turvallisuus -toimialan kuukausineliövuokra 2016 oli noin 3,7 euroa, kun mukaan lasketaan myös pääoma- ja jaetun vuokran sopimukset. Senaatin 2016 toteuttamat toimistokiinteistöjen tilaratkaisuprojektit johtavat tilakustannuksissa keskimäärin noin 25 % säästöön (euroa/htv).

## 2.6. MERKITTÄVIMMÄT KÄYNNISSÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

Senaatilla oli vuoden lopussa vireillä yksi hankinta-asia markkinaoikeudessa. Riita-asioita oli vireillä hovioikeudessa yksi ja käräjäoikeudessa joitain yksittäisiä riita-asioita.

Merkittävä hovioikeudessa vireillä oleva riita-asia oli Senaatin ja Uudenmaan Mestari-Rakentajat Oy:n välinen Nanotalon urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 2,4 miljoonaa euroa. Muut tuomioistuimissa vireillä olevat asiat ovat taloudelliselta merkitykseltään vähäisiä.

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

## 2.7. RAHOITUS

Liikelaitoksen omavaraisuusaste pysyi kertomusvuoden lopussa 62 % (62 %) edellisvuoden tasolla.

Korolliset velat (valtio- ja rahalaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 689,7 milj. euroa (1 693,8). Lainoista valtionlainaa oli 859,3 milj. euroa (617,6) ja lainaa rahoituslaitoksilta 830,3 milj. euroa (1 076,2). Senaatti lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 289,1 milj. euroa (81,2) ja muita lainoja 245,9 milj. euroa (215,2). Valtionlainojen korkoja maksettiin 14,0 milj. euroa ja rahoituslaitoksen lainojen korkoja 7,0 milj. euroa, yhteensä 21,0 milj. euroa (27,6). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 4,9 milj. euroa (6,2). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorilta uutta lainaa 530 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste oli 53 % (55 %). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 4,4 (4,4) vuotta.

Vuoden 2016 aikana Senaatti ei tehnyt uusia koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla on varmistettu, että vieraan pääoman suojausaste ja -aika pysyvät rahoituspolitiikan määrittelemissä rajoissa. Koronvaihtosopimuksia on kuusi. Senaatilla on yksi valuutanvaihtosopimus, jonka kautta valuuttamääräisen rahoituslaitoslainan valuuttariskiltä on suojauduttu täysimääräisesti. Koronvaihtosopimusten ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa – 10,1 milj. euroa. Negatiivinen markkina-arvo johtuu alhaisesta markkinakorkotasosta. Korkosuojausten nettokulut olivat kertomusvuonna 3,6 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 4,0 (3,4) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojaustaso oli 55 % (54 %).

Suojauskustannukset ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatin lainojen keskimääräinen korko oli 1,7 % (2,2). Rahalaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 1,6 % suojauskustannukset ja takausmaksut huomioiden. Valtiolainojen keskimääräinen korko oli 1,9 %.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 157,5 milj. euroa (131,9). Likvidit varat olivat edellistä vuotta korkeammat, koska kassahallinnassa varauduttiin alkuvuoden 2017 lainalyhennyksiin ja loppuvuoden 2016 kiinteistömyyntien epävarmoihin kassavirtoihin.

## 2.8. TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

Vuonna 2016 Senaatti oli mukana yhdessä EU-konsortiohankkeessa sekä runsaassa kymmenessä tutkimus- ja kehityshankkeessa, joiden toteutuksesta vastasi ulkopuolinen taho, esimerkiksi yliopisto. Valtaosa kehitystoiminnasta tehdään sisäisissä projekteissa, joihin useimmiten liittyy tietotyökalujen ja toimintatapojen kehittämistä. Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin kertomusvuonna 1,3 milj. euroa (1,3), mikä on 0,2 % (0,2) liikevaihdosta.

Senaatin tutkimus- ja kehitystoiminta suuntautui toimintavuonna uusien työn tekemisen tapoihin ja digitalisaatioon liittyviin palveluihin, sisäilman laadunhallintaan rakennuttamisprosessissa, uusiin suunnittelun ohjausmenetelmiin sekä suojeltujen rakennusten erityiskysymyksiin. Uutena kehityspanostuksena tehtiin turvapalvelujen liiketoimintasuunnitelma ja siihen liittyviä valmisteluja tavoitteena palvelujen käynnistäminen vuoden 2017 aikana. Yhteiskunta-vastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat rakennushankkeiden ympäristöluokitusvälineen uudistaminen, sisäolosuhteiden hallinta sekä suojeltujen arvorakennusten korjausmenetelmien kehittäminen.

## 2.9. HENKILÖSTÖ

Henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2016 lopussa 318 (309). Henkilötyövuosien määrä vuonna 2016 oli 303 (281). Henkilöstön lukumäärän kasvu johtui lähinnä siitä, että liikelaitoksen ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen itse tehtäväksi jatkui mm. kustannustehokkuuden parantamiseksi. Lisäksi asiantuntijoiden määrää lisättiin uuden vuokrajärjestelmän mukanaan tuomien uusien tehtävien vuoksi kuitenkin alisuhteisesti tehtävien volyymin kasvuun nähden. Edelleenvuokraus kasvoi noin kolmanneksella. Viime vuoden aikana oli käynnissä noin 170 tilaratkaisuprojektia, projektien määrä kasvoi merkittävästi. Edelleen yli 90 prosenttia Senaatin työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 205 ja muualla Suomessa 113. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96 % (95 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 46,7 vuotta (46,8). Henkilöstöstä naisia oli 48,1 % ja miehiä 51,9 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 73 % (69 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuuraporttia.

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

## 2.10. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Senaatin kuluvan strategiakauden 2015–2018 päätavoitteena on säästöjen aikaansaaminen valtion toimitilakustannuksissa uusilla työn tekemisen tavoilla. Strategian peruslinjaus ei muutu, mutta sitä on tarkoitus päivittää vuoden 2017 alkupuoliskolla. Päivityksessä keskeistä on tekemisen suuntaaminen vahvemmin erityistilojen asiakkaiden tarpeisiin vahvistamalla erityistiloihin liittyvää osaamista. Osana päivitystä tehdään kartoitus asiakaskunnan ydintehtävistä ja jatketaan konseptien ja niihin liittyvien mittareiden kehittämistä käytösidonnaisille toiminnoille. Toinen päivityksen teema on digitalisaation tuomien muutosten sisällyttäminen strategiaan. Olennaista on ymmärryksen parantaminen asiakkaiden kohtaamista muutoksista sekä oman digiosaamisen tason nosto.

Valtion toimitilastrategian toimeenpanoa on jatkettu yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Virasto- ja laitoskohtaisista toimeenpanosuunnitelmista valtaosa valmistui vuoden 2016 loppuun mennessä. Toimeenpanosuunnitelmilla asiakkaat pystyvät luomaan pidemmän aikavälin suunnitelman tilojen optimaalisesta käytöstä. Samalla syntyy yhteinen näkemys tulevaisuuden tilatarpeesta ja mahdollistetaan säästöjen aikaansaaminen. Vuoden 2017 aikana on tavoitteena sopia vähintään 14 milj. euron uusista tilakustannussäästöistä.

Valtiolle tarpeettoman kiinteistöomaisuuden myyntiä jatketaan vahvasti. Vuoden 2017 kiinteistömyyntitavoite on 140 milj. euroa.

Vuoden 2016 investoinnit jäivät suunniteltua pienemmiksi. Lykätyt investoinnit tulevat pääosin toteutumaan tulevina vuosina. Vuoden 2017 investointikehys on 300 milj. euroa, jonka arvioidaan kuitenkin riittävän kaikkiin välttämättömiin investointeihin. Investointikehys tulee pienemään vuodesta 2018 alkaen, joka edellyttää investointien priorisointia ja tarkkaa suunnittelua yhdessä asiakkaiden kanssa.

Valtioneuvosto päätti 19.1.2017 valtuuttaa Senaatin perustamaan tulevien 18 maakunnan omistukseen siirtyvän toimitila- ja kiinteistöhallinnon palvelukeskuksen. Maakuntien Tilakeskus Oy toimii perustamisvaiheessa Senaatin tytäryhtiönä. Yhtiö siirtyy maakuntien omistukseen viimeistään vuoden 2019 alusta. Tulevaa toimintaa valmistellaan tiiviissä yhteistyössä maakuntien toiminnan valmistelijoiden kanssa. Yhtiö keskittyy alkuvaiheessa tulevien maakuntien mittavan, miljoonia neliometriä kattavan, tila- ja sopimuskannan selvittämiseen. Ensisijaisena tavoitteena on varmistaa toiminnan häiriötön jatkuvuus muutostilanteessa.

## 2.11. VUODEN 2016 TULOSYHTEENVETO

M€		2016			2015
		KUM TOT	KUM BUD	ERO	KUM EDV
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	598,5	587,0	11,5	622,1
	Liiketoiminnan muut tuotot	128,2	65,0	63,1	51,2
	Tulos	175,0	119,6	55,4	198,8
Vuokraus	Liikevaihto	582,2	570,3	11,9	605,9
	Tulos *)	66,8	67,7	-0,9	94,2
Kiinteistöjen myynti	Myyntit **)	201,5	145,0	56,5	325,5
	Myyntivoitot/-tappiot	120,2	58,5	61,7	115,3
	Tulos	107,6	51,2	56,4	105,2
Palvelut	Liikevaihto	16,4	16,8	-0,4	16,2
	Tulos	0,6	0,8	-0,1	-0,5
Organisaatiokulut		38,9	41,3	-2,4	36,5
Investoinnit		257,7	300,0	-42,3	268,0

\*) Tulos sisältää Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osinkotuotot

\*\*) Kiinteistömyynnit velattomin myyntihinnoin

### 3. CORPORATE GOVERNANCE –SELVITYKSET

#### 3.1. HALLINNOINTIKOODI JA RAPORTOINTI

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

Vuoden 2016 aikana on valmisteltu vuoden 2015 lopussa käyttöön otetun listayhtiöiden käyttämän hallinnointikoodin päivittäminen arvopaperimarkkinayhdistyksen uudistaman mallikoodin mukaiseksi. Vuoden 2016 hallinnon raportointi toteutetaan jo uudistetun koodiston mukaisesti.

#### 3.2. HALLINTO

Senaatin hallituksen toimikausi päättyi 31.12.2016. Hallituksen puheenjohtajana toimi agronomi, MML, ekonomi Jarmo Vaittinen ja varapuheenjohtajana DI Kari Ruohonen. Jäseninä toimivat budjettineuvos Riku Jylhänkangas, Independent Senior Advisor Riitta Laitasalo ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana rakennuttajapäällikkö Pekka Mähönen, henkilövarajäsenenään kiinteistöpäällikkö Risse Koponen. Hallitus piti vuoden aikana 14 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamina tilintarkastusyhteisöinä Senaatissa on toiminut vuonna 2016 PricewaterhouseCoopers Oy ja PwC Julkistarkastus Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Juha Tuomala sekä JHT-, KHT-tilintarkastaja Outi Koskinen varatilintarkastajanaan JHT-, KHT-tilintarkastaja Juha Huuskonen.

#### 3.3. RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

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

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

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

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

Vuoden 2016 aikana toteutettiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelman laatiminen ja seuranta. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaiset toimenpiteet ja riskit raportoidaan suunnitellusti vuoden 2017 maaliskuussa hallitukselle. Toimintakertomuksen laatimishetkellä tiedossa ei ole olennaisia toteutuneita riskejä,

eikä poikkeamia riskienhallinnan toimintasuunnitelmasta. Keskeisimmät riskit sekä niiden riskienhallinnan toimenpiteet ja toteuttaminen raportoidaan lisäksi yhteiskuntavastuuraportissa.

### 3.4. JOHDON PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS

Hallinnointikoodin mukaisesti Senaatin hallituksen sekä ylimmän johdon ja tilintarkastajien palkka- ja palkkiotiedot raportoidaan vuosittain toimintakertomuksen tai yhteiskuntavastuuraportin yhteydessä. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten kiinteä palkanosa sisältää kuukausipalkan ja luontaisedut (auto ja puhelinetu) sekä lomarahaa. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2016 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Palkkoja ja palkkioita koskeva päätöksentekojärjestys ja keskeiset periaatteet raportoidaan ohjaus- ja hallinnointijärjestelmästä annettua selvitystä.

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN HALLITUKSEN JÄSENILLE, TOIMITUSJOHTAJALLE SEKÄ JOHTORYHMÄLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT SEKÄ TILINTARKASTAJIEN LAKISÄÄTEISESTÄ TILINTARKASTUKSESTA MAKSETTU PALKKIO	2016 EUROA
Senaatti-kiinteistöjen hallitus	
Jarmo Vaittinen (osallistunut 14/14 kokoukseen)	17 300
Kari Ruohonen (osallistunut 14/14 kokoukseen)	13 820
Riitta Laitasalo (osallistunut 14/14 kokoukseen)	13 820
Riku Jylhänkangas (osallistunut 13/14 kokoukseen)	13 570
Pekka Mähönen (osallistunut 14/14 kokoukseen)	13 820
Senaatti-kiinteistöjen johto	
Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa	234 200
Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa	51 000
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa	1 840 300
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa	107 380
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy ja PwC Julkistarkastus Oy)	
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	32 450
Muut palvelut	39 780



## 4. KONSERNIN TULOSLASKELMA

1.1. - 31.12.	2016	2015
LIKEVAIHTO	603 378 080,16	631 525 308,66
Liiketoiminnan muut tuotot	128 171 989,25	51 202 421,64
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	50 959 048,76	49 760 995,42
Ulkopuoliset palvelut	108 504 984,40	107 546 998,39
	159 464 033,16	157 307 993,81
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	19 741 389,72	17 954 495,06
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	3 187 758,84	3 379 358,41
Muut henkilösivukulut	896 636,91	766 872,52
	23 825 785,47	22 100 725,99
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	197 097 886,91	192 683 205,84
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	26 770 196,00	43 823 963,95
	223 868 082,91	236 507 169,79
Liiketoiminnan muut kulut	120 238 786,80	104 525 040,71
<b>LIKEVOITTO</b>	<b>204 153 381,06</b>	<b>162 286 800,00</b>
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	7 819 253,93	15 329 299,05
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä	736 418,58	0,00
Tuotot osuuksista omistusyhteisyriksistä	0,00	52 035 532,32
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 675 296,47	1 143 163,82
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 291 654,48	3 571 787,62
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-5 419,94	-1 729 861,83
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-34 588 174,06	-42 590 526,19
	-21 070 970,54	27 759 394,79
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>183 082 410,52</b>	<b>190 046 195,79</b>
Tuloverot	-1 651 039,92	-1 402 417,31
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>181 431 370,60</b>	<b>188 643 778,48</b>

## 5. KONSERNIN TASE

	31.12.2016	31.12.2015
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	5 833,26	12 824,93
Muut pitkävaikutteiset menot	1 976 576,86	2 132 268,49
	1 982 410,12	2 145 093,42
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	532 151 399,00	566 738 482,79
Rakennukset ja rakennelmat	3 321 794 230,54	3 344 647 572,37
Koneet ja kalusto	4 239 546,09	4 552 067,15
Muut aineelliset hyödykkeet	108 229 161,78	105 543 693,89
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	173 033 297,35	168 824 049,02
	4 139 447 634,76	4 190 305 865,22
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	212 162 060,18	208 933 738,29
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	66 000 000,00	68 022 735,95
Muut osakkeet ja osuudet	11 637 089,11	12 471 986,36
	289 799 149,29	289 428 460,60
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	91 887 493,99	17 512 333,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	5 223 308,48	6 175 159,39
Muut saamiset	16 329 786,71	15 153 585,47
Siirtosaamiset	1 093 949,45	3 037 275,42
	22 647 044,64	24 366 020,28
Saamiset yhteensä	114 534 538,63	41 878 353,28
Rahat ja pankkisaamiset	159 608 466,25	136 105 356,38
	<b>4 705 372 199,05</b>	<b>4 659 863 128,90</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Peruspääoma	672 751 705,85	672 751 705,71
Muu oma pääoma	1 529 491 134,09	1 529 356 134,09
Edellisten tilikausien voitto ( tappio )	526 596 574,37	457 952 796,87
Tilikauden voitto	181 431 370,60	188 643 777,48
Oma pääoma yhteensä	2 910 270 784,91	2 848 704 414,15
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>		
Muut pakolliset varaukset	3 930 320,17	5 739 445,66
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	637 692 421,03	401 603 366,91
Lainat rahoituslaitoksilta	722 938 097,76	954 568 685,32
Muut velat	529 436,71	453 849,75
	1 361 159 955,50	1 356 625 901,98
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	229 121 793,36	218 563 493,32
Lainat rahoituslaitoksilta	145 835 081,81	176 864 327,53
Saadut ennakot	4 318 208,28	6 250 329,26
Ostovelat	38 934 697,76	36 018 895,71
Muut velat	2 063 138,71	2 367 511,90
Siirtovelat	9 738 218,54	8 728 809,39
	430 011 138,46	448 793 367,11
Vieras pääoma yhteensä	1 791 171 093,96	1 805 419 269,09
	<b>4 705 372 199,05</b>	<b>4 659 863 128,90</b>

## 6. KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	2016	2015
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Liikevoitto	204 153 381,06	162 286 800,00
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-117 575 477,68	-44 009 386,81
Poistot ja arvonalentumiset	223 868 082,91	236 499 595,99
Pakolliset varaukset	-1 809 125,49	3 039 366,25
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-26 725 400,58	-30 062 858,91
Verot, netto	-1 651 039,92	-1 402 417,31
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	280 260 420,30	326 351 099,21
<b>KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	1 994 970,69	2 156 577,57
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	964 974,24	-7 129 891,23
Yhteensä	2 959 944,93	-4 973 313,66
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	283 220 365,23	321 377 785,55
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-237 070 395,30	-264 837 751,36
Pysyvien vastaavien myynnit	115 141 339,92	325 960 900,91
Investointiavustukset	0,00	3 129 838,05
Investointien rahavirta	-121 929 055,38	64 252 987,60
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-231 503 507,56	-180 113 166,42
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	246 647 354,16	255 631 517,51
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-32 932 046,58	-36 673 555,30
Voiton tuloutus valtiolle	-120 000 000,00	-370 000 000,00
Rahoituksen rahavirta	-137 788 199,98	-331 155 204,21
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	23 503 109,87	54 475 568,94
<b>RAHAVARAT</b>		
Rahavarat tilikauden alussa	136 105 356,38	81 629 787,44
Rahavarat tilikauden lopussa	159 608 466,25	136 105 356,38

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

## 7. LIKELAITOKSEN TULOSLASKELMA

1.1. - 31.12.	2016	2015
LIKEVAIHTO	598 523 136,68	622 133 866,51
Liiketoiminnan muut tuotot	128 171 989,25	51 202 421,64
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	49 225 730,59	47 408 081,03
Ulkopuoliset palvelut	106 038 109,81	103 703 731,58
	155 263 840,40	151 111 812,61
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	19 624 791,16	17 825 362,25
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	3 164 327,27	3 353 271,77
Muut henkilösivukulut	894 418,61	761 405,91
	23 683 537,04	21 940 039,93
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	191 486 851,96	186 906 536,83
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	26 320 196,00	43 823 963,95
	217 807 047,96	230 730 500,78
Liiketoiminnan muut kulut	123 299 535,25	107 361 192,77
LIKEVOITTO	206 641 165,28	162 192 742,06
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman liikelaitoskons. yrityksissä	991 232,93	0,00
Tuotot osuuksista omistusyhteisyhteisöissä	4 569 600,00	80 419 151,03
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 675 296,47	1 136 127,02
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 728 735,86	5 229 435,56
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-2 305 419,94	-1 729 861,83
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-39 660 251,06	-46 995 262,52
	-30 000 805,74	38 059 589,26
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	176 640 359,54	200 252 331,32
Tuloverot	1 617 895,85	1 402 417,31
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>175 022 463,69</b>	<b>198 849 914,01</b>

## 8. LIIKELAITOKSEN TASE

	2016-12-31	2015-12-31
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	5 833,26	12 824,93
Muut aineettomat hyödykkeet	1 953 878,73	2 109 570,36
	1 959 711,99	2 122 395,29
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	543 240 488,20	578 071 984,06
Rakennukset ja rakennelmat	3 212 862 662,47	3 240 695 984,57
Koneet ja kalusto	1 857 373,19	2 032 870,92
Muut aineelliset hyödykkeet	91 526 565,26	90 956 983,15
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	172 827 454,07	168 824 915,06
	4 022 314 543,19	4 080 582 737,76
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	82 564 399,58	61 225 400,04
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	11 440 000,00	14 139 000,00
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	195 458 883,12	195 480 215,16
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	66 000 000,00	68 022 735,95
Muut osakkeet ja osuudet	11 637 694,90	12 272 592,15
	367 100 977,60	351 139 943,30
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	91 887 493,99	17 512 333,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	5 208 758,45	6 193 512,69
Muut saamiset	16 071 138,67	13 955 382,90
Siirtosaamiset	1 044 401,02	2 938 944,93
	22 324 298,14	23 087 840,52
Saamiset yhteensä	114 211 792,13	40 600 173,52
Rahat ja pankkisaamiset	157 464 228,98	131 881 491,98
	<b>4 663 051 253,89</b>	<b>4 606 326 741,85</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Peruspääoma	672 751 705,85	672 751 705,85
Muu oma pääoma	1 529 491 134,09	1 529 356 134,09
Edellisten tilikausien voitto ( tappio)	529 888 126,26	451 038 212,25
Tilikauden voitto	175 022 463,69	198 849 914,01
	2 907 153 429,89	2 851 995 966,20
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>		
Muut pakolliset varaukset	3 930 320,17	5 739 445,66
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	637 692 421,03	401 603 366,91
Lainat rahoituslaitoksilta	686 511 904,92	904 023 809,69
Muut velat	529 173,96	402 093,96
	1 324 733 499,91	1 306 029 270,56
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	229 121 793,36	218 563 493,32
Lainat rahoituslaitoksilta	143 797 619,02	172 154 761,88
Saadut ennakot	4 310 944,25	6 246 253,32
Ostovelat	38 437 838,92	35 145 360,12
Muut velat	1 999 833,10	1 933 826,60
Siirtovelat	9 565 975,27	8 518 364,19
	427 234 003,92	442 562 059,43
Vieras pääoma yhteensä	1 751 967 503,83	1 748 591 329,99
	<b>4 663 051 253,89</b>	<b>4 606 326 741,85</b>

## 9. LIKELAITOKSEN RAHOITUSLASKELMA

	2016	2015
<b>LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
Liikevoitto	206 641 165,28	162 192 742,06
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-117 533 412,29	-44 440 575,50
Poistot ja arvonalentumiset	217 807 047,96	230 730 500,78
Pakolliset varaukset	-1 809 125,49	3 039 366,25
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-30 360 396,20	-32 816 984,09
Verot, netto	-1 617 895,85	-1 402 417,31
<b>RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA</b>	<b>273 127 383,41</b>	<b>317 302 632,19</b>
<b>KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	1 039 537,40	2 835 185,60
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	1 747 017,07	-2 474 115,52
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2 786 554,47</b>	<b>361 070,08</b>
<b>LIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>275 913 937,88</b>	<b>317 663 702,27</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-244 475 126,33	-263 955 556,98
Pysyvien vastaavien myynnit	115 141 339,92	325 960 900,91
Investointiavustukset	0,00	3 129 838,05
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-129 333 786,41</b>	<b>65 135 181,98</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-217 384 824,77	-172 154 761,88
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	246 647 354,16	255 631 517,51
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	44 115 217,13	-42 138 473,15
Voiton tuloutus valtiolle	-120 000 000,00	-370 000 000,00
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-120 997 414,47</b>	<b>-328 661 717,52</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>25 582 737,00</b>	<b>54 137 166,73</b>
<b>RAHAVARAT</b>		
Rahavarat tilikauden alussa	131 881 491,98	77 744 325,25
Rahavarat tilikauden lopussa	157 464 228,98	131 881 491,98

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

## 10. TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

### 10.1. TILINPÄÄTÖKSEN ESITTÄMISTAPAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### 1. Tuloslaskelman ja taseen esittämistavan muutos

Tilikaudella on muutettu tuloslaskelman ja taseen nimikkeitä vastaamaan uudistetun kirjanpito-asetuksen tuloslaskelma- ja tasekaavojen nimikkeistöjä.

### 10.2. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

#### 2. 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.

#### 3. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

Konserniyhtymiset, joissa Senaatti 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 omaisuus-erien lisäykseksi tai vähennykseksi. Kohdistettu konserniaktiiva/passiiva poistetaan ao. omaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

### 10.3. TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

#### 4. Liikevaihdon jakautuminen

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
Vuokraus	587 017 543	615 354 922	582 162 600	605 963 480
Palvelut	16 360 537	16 170 386	16 360 537	16 170 386
<b>Yhteensä</b>	<b>603 378 080</b>	<b>631 525 309</b>	<b>598 523 137</b>	<b>622 133 867</b>

#### 5. Vuokraustoiminnan liikevaihto toimialoittain

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
Toimistot	179 432 729	177 510 122	179 004 571	177 537 288
Ministeriöt ja kulttuuri	194 328 906	207 290 865	193 317 084	206 582 152
Puolustus ja turvallisuus	213 255 909	204 604 249	209 840 946	199 362 442
Kiinteistökehitys ja -myynti	-	25 949 686	-	22 481 597
<b>Yhteensä</b>	<b>587 017 543</b>	<b>615 354 922</b>	<b>582 162 600</b>	<b>605 963 480</b>

#### 6. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	Poisto-aika v
Ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	3
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	5 - 20
Asuinrakennukset	tasapoisto	40
Toimistorakennukset	tasapoisto	40
Teollisuusrakennukset	tasapoisto	30
Kevyet varastot	tasapoisto	15
Tuotanto- ja varastorakennukset	tasapoisto	25
Palvelurakennukset	tasapoisto	15 - 30
Kasarmit, koulut, oppilajasuntolat	tasapoisto	40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	10 - 15
Väestönsuojat	tasapoisto	30
Muut rakennukset	tasapoisto	15 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	15
Autot	tasapoisto	5
Raskaat työkoneet	tasapoisto	10
Kevyet työkoneet	tasapoisto	7
Atk-laitteet ja oheislaitteet	tasapoisto	3
Toimistokoneet ja laitteet	tasapoisto	3
Puhelinkeskukset ja muut viestintä	tasapoisto	5
Audiovisuaaliset koneet ja laitteet	tasapoisto	3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5
Muut kalusteet	tasapoisto	5
Verkostot, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	10 - 25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10



## 7. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
Aineettomat oikeudet	6 992	62 924	6 992	62 924
Liittymismaksut	71 914	47 439	67 331	42 856
Muut aineettomat hyödykkeet	1 520 411	1 290 330	1 520 411	1 290 330
Rakennukset ja rakennelmat	184 883 934	181 747 378	180 981 380	177 573 063
Koneet ja kalusto	960 100	775 021	643 756	398 021
Muut aineelliset hyödykkeet	9 654 536	8 760 114	8 266 983	7 539 343
<b>Yhteensä</b>	<b>197 097 887</b>	<b>192 683 206</b>	<b>191 486 852</b>	<b>186 906 537</b>
Arvonalent.pysyvien vastaavien hyödykkeistä	26 770 196	43 823 964	26 320 196	43 823 964
Arvonalent.pysyvien vast.sijoituksista	0	0	2 300 000	0
<b>Yhteensä</b>	<b>26 770 196</b>	<b>43 823 964</b>	<b>28 620 196</b>	<b>43 823 964</b>

Arvonalentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Ministeriöt- ja erityiskiinteistöt toimialalle 20,9 M€, Puolustus ja turvallisuus toimialalle 3,6 M€ ja Toimistot toimialalle 1,7 M€. Lisäksi Toimistot toimialalle on kirjattu arvonalentuminen pysyvien vastaavien sijoituksiin 2,3 M€.

## 8. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	-1 809 125	3 039 366	-1 809 125	3 039 366

## 9. Rahoitustuotot ja rahoituskulut

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
<b>Tuotot osuuksista muissa yrityksissä</b>				
Osinkotuotot omistusyhteisyhteisistä	0	0	4 569 600	8 916 000
Osinkotuotot muista pysyvien vast. sijoituksista	1 519	39 880	1 519	32 843
<b>Yhteensä</b>	<b>1 519</b>	<b>39 880</b>	<b>4 571 119</b>	<b>8 948 843</b>
<b>Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista</b>				
Myyntivoitot osuuksista tytäryhtiöissä	736 419	0	991 233	0
Myyntivoitot osuuksista omistusyhteisyhteisissä	0	52 035 532	0	71 503 151
Myyntivoitot muista pysyvien vast. sijoituksista	1 673 777	1 103 284	1 673 777	1 103 284
<b>Yhteensä</b>	<b>2 410 196</b>	<b>53 138 816</b>	<b>2 665 010</b>	<b>72 606 435</b>
<b>Korkotuotot</b>				
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	1 410 642	1 444 558
Tilisaamisista	128 464	163 776	128 461	163 724
Pankkitall. ja sijoituksista	3 130 961	3 226 225	3 128 974	3 223 915
Muut rahoitustuotot	32 229	181 786	60 660	397 238
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	7 819 254	15 329 299	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>11 110 908</b>	<b>18 901 087</b>	<b>4 728 736</b>	<b>5 229 436</b>
<b>Arvonalentumiset sijoituksista</b>				
Arvonalent.pysyvien vast.sijoituksista	0	0	2 300 000	0
Sijoitusten myyntitappiot	5 420	1 729 862	5 420	1 729 862
<b>Yhteensä</b>	<b>5 420</b>	<b>1 729 862</b>	<b>2 305 420</b>	<b>1 729 862</b>
<b>Rahoituskulut</b>				
Korkokulut valtion lainasta	14 012 364	15 892 394	14 012 364	15 892 394
Muut korkokulut	7 808 314	12 886 966	7 017 210	11 715 025
Valtion takausmaksut	4 907 726	6 256 984	4 907 726	6 162 717
Muut rahoituskulut	7 859 770	7 554 182	13 722 951	13 225 126
<b>Yhteensä</b>	<b>34 588 174</b>	<b>42 590 526</b>	<b>39 660 251</b>	<b>46 995 263</b>

## 10.4. TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 10. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
<b>Pitkäaikainen</b>				
Muut saamiset	91 887 494	17 512 333	91 887 494	17 512 333
<b>Yhteensä</b>	<b>91 887 494</b>	<b>17 512 333</b>	<b>91 887 494</b>	<b>17 512 333</b>
<b>Lyhytaikainen</b>				
Myyntisaamiset	5 223 308	6 175 159	5 208 758	6 193 513
Muut saamiset	16 329 787	15 153 585	16 071 139	13 955 383
Siirtosaamiset	1 093 949	3 037 275	1 044 401	2 938 945
<b>Yhteensä</b>	<b>22 647 045</b>	<b>24 366 020</b>	<b>22 324 298</b>	<b>23 087 841</b>
<b>Siirtosaamiset</b>				
Tulojäämät	0	278 222	841 281	278 222
Menoennakot	847 474	2 727 251	0	2 660 722
Muut siirtosaamiset	246 475	31 802	203 120	0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 093 949</b>	<b>3 037 275</b>	<b>1 044 401</b>	<b>2 938 945</b>

### 11. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
<b>Aineettomat oikeudet</b>				
Hankintamenot 1.1.	871 702	872 702	870 468	871 468
Vähennykset tilikaudella	0	-1 000	0	-1 000
Hankintameno 31.12.	871 702	871 702	870 468	870 468
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-858 877	-795 953	-857 643	-794 719
Tilikauden poisto	-6 992	-62 924	-6 992	-62 924
Kertyneet poistot 31.12.	-865 869	-858 877	-864 635	-857 643
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5 833</b>	<b>12 825</b>	<b>5 833</b>	<b>12 825</b>
<b>Muut aineettomat hyödykkeet</b>				
Hankintamenot 1.1.	17 333 634	17 318 290	17 061 585	17 046 242
Lisäykset tilikaudella	1 364 719	408 382	1 364 719	408 382
Vähennykset tilikaudella	-476 061	-393 038	-476 061	-393 038
Siirrot erien välillä	0	0		
Hankintameno 31.12.	18 222 292	17 333 634	17 950 243	17 061 585
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-15 201 365	-14 184 102	-14 952 015	-13 934 752
Vähennysten kertyneet poistot	476 061	273 067	476 061	273 067
Tilikauden poisto	-1 520 411	-1 290 330	-1 520 411	-1 290 330
Kertyneet poistot 31.12.	-16 245 715	-15 201 365	-15 996 364	-14 952 015
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>1 976 577</b>	<b>2 132 269</b>	<b>1 953 879</b>	<b>2 109 570</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>1 982 410</b>	<b>2 145 094</b>	<b>1 959 712</b>	<b>2 122 395</b>

AINEELLISET HYÖDYKKEET

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
<b>Maa- ja vesialueet</b>				
Hankintamenot 1.1.	567 701 019	580 938 749	579 020 770	592 192 878
Lisäykset tilikaudella	4 707 398	9 957 188	4 314 646	9 957 188
Vähennykset tilikaudella	-39 276 816	-23 456 795	-39 133 059	-23 391 173
Siirrot erien välillä	115 734	261 877	115 734	261 877
Hankintameno 31.12.	533 247 335	567 701 019	544 318 091	579 020 770
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-962 536	-2 439 292	-948 786	-2 430 125
Vähennysten kertyneet poistot	10 357	1 584 195	10 357	1 584 195
Tilikauden poisto	-71 914	-47 439	-67 331	-42 856
Arvonlennukset	-71 843	-60 000	-71 843	-60 000
Kertyneet poistot 31.12.	-1 095 936	-962 536	-1 077 603	-948 786
Kirjanpitoarvo 31.12.	532 151 399	566 738 483	543 240 488	578 071 984

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintamenot 1.1.	5 529 637 867	5 421 409 181	5 319 274 009	5 209 526 564
Lisäykset tilikaudella	228 841 067	216 724 252	207 472 754	216 641 762
Vähennykset tilikaudella	-80 280 104	-108 233 690	-68 244 326	-106 632 440
Siirrot erien välillä	0	-261 877	0	-261 877
Hankintameno 31.12.	5 678 198 830	5 529 637 867	5 458 502 437	5 319 274 009
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 187 556 173	-2 033 432 759	-2 078 578 025	-1 928 628 926
Vähennysten kertyneet poistot/muut poistot	40 167 983	71 387 928	40 167 983	71 387 928
Tilikauden poisto	-184 883 934	-181 747 378	-180 981 380	-177 573 063
Arvonlennukset	-26 698 353	-43 763 964	-26 248 353	-43 763 964
Kertyneet poistot 31.12.	-2 358 970 477	-2 187 556 173	-2 245 639 775	-2 078 578 025
Arvonkorotukset 1.1. mennessä	2 565 878	2 565 878	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 321 794 231	3 344 647 572	3 212 862 663	3 240 695 985

Arvonkorotus on tehty konsernin tytäryhtiössä Töölön urheilu- ja terveystalo Oy

Koneet ja kalusto

Hankintamenot 1.1.	9 015 529	7 866 340	3 607 545	2 458 356
Lisäykset tilikaudella	647 579	1 149 189	468 258	1 149 189
Hankintameno 31.12.	9 663 108	9 015 529	4 075 803	3 607 545
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-4 463 461	-3 688 441	-1 574 674	-1 176 653
Tilikauden poisto	-960 100	-775 021	-643 756	-398 021
Arvonlennukset	0	0	0	0
Kertyneet poistot 31.12.	-5 423 562	-4 463 461	-2 218 430	-1 574 674
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 239 546	4 552 067	1 857 373	2 032 871

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>				
Hankintamenot 1.1.	175 718 511	171 780 940	156 061 475	152 184 802
Lisäykset tilikaudella	12 712 983	7 727 495	9 209 544	7 536 810
Vähennykset tilikaudella	-993 375	-3 789 924	-993 375	-3 660 136
Siirrot erien välillä				
Hankintameno 31.12.	187 438 120	175 718 511	164 277 645	156 061 475
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-70 174 817	-64 053 287	-65 104 492	-60 203 733
Vähennysten kertyneet poistot/muut poistot	620 396	2 638 583	620 396	2 638 583
Tilikauden poisto	-9 654 536	-8 760 114	-8 266 983	-7 539 343
Kertyneet poistot 31.12.	-79 208 958	-70 174 817	-72 751 080	-65 104 492
Kirjanpitoarvo 31.12.	108 229 162	105 543 694	91 526 565	90 956 984

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Kirjanpitoarvo 1.1.	168 824 049	148 451 181	168 824 915	148 428 286
Lisäykset tilikaudella	139 954 088	140 753 520	139 747 379	140 753 520
Vähennykset tilikaudella	-135 744 840	-120 380 652	-135 744 840	-120 356 891
Kirjanpitoarvo 31.12.	173 033 297	168 824 049	172 827 454	168 824 915
<hr/>				
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 139 447 635	4 190 305 865	4 022 314 543	4 080 582 738

#### SJOITUKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
<hr/>				
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintamenot 1.1.	0	0	85 818 432	86 964 258
Lisäykset			23 939 000	0
Vähennykset	0	0	-300 000	-1 145 826
Hankintameno 31.12.	0	0	109 457 432	85 818 432
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-24 593 032	-24 593 032
Arvonalentumiset	0	0	-2 300 000	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-26 893 032	-24 593 032
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	82 564 400	61 225 400
<hr/>				
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Hankintamenot 1.1.	0	0	14 139 000	14 999 000
Vähennykset	0	0	-2 699 000	-860 000
Hankintameno 31.12.	0	0	11 440 000	14 139 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	11 440 000	14 139 000
<hr/>				
	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
<hr/>				
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä				
Hankintamenot 1.1.	217 788 339	381 372 124	204 334 815	354 864 280
Lisäykset	7 819 253	5 459 669		5 459 669
Vähennykset	-4 590 932	-171 327 441	-21 332	-155 989 134
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta/osingot	0	2 283 987	0	0
Hankintameno 31.12.	221 016 660	217 788 339	204 313 483	204 334 815
Arvonalentumiset 1.1.	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Arvonalentumiset 31.12.	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Kirjanpitoarvo 31.12.	212 162 060	208 933 739	195 458 883	195 480 215
<hr/>				
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä				
Hankintamenot 1.1.	68 022 736	70 175 338	68 022 736	70 175 338
Vähennykset	-2 022 736	-2 152 602	-2 022 736	-2 152 602
Hankintameno 31.12.	66 000 000	68 022 736	66 000 000	68 022 736
Kirjanpitoarvo 31.12.	66 000 000	68 022 736	66 000 000	68 022 736
<hr/>				
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintamenot 1.1.	12 920 848	13 445 528	12 721 454	13 246 134
Lisäykset	149 000	0	149 000	0
Vähennykset	-983 897	-524 680	-783 897,25	-524 680
Hankintameno 31.12.	12 085 951	12 920 848	12 086 557	12 721 454
Arvonalentumiset 1.1.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Arvonalentumiset 31.12.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 637 089	12 471 986	11 637 695	12 272 592
<hr/>				
Sijoitukset yhteensä	289 799 149	289 428 460	367 100 978	351 139 943

## 12. Selvitys omaisuuteen kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2011	3 157 226
Rakennukset ja rakennelmat	2012	820 000
Rakennukset ja rakennelmat	2013	0
Rakennukset ja rakennelmat	2014	0
Rakennukset ja rakennelmat	2015	4 557 152
Rakennukset ja rakennelmat	2016	0
Avustus Yhteensä 2011-2016		8 534 378

## 10.5. TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 13. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

	Konserni 2016	2015	Liikelaitos 2016	2015
Peruspääoma				
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Osakepääoma 31.12.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma				
Muu oma pääoma 1.1.	1 529 356 134	1 530 396 134	1 529 356 134	1 530 396 134
VM:lle luovutettu/ vast.otettu omaisuus	135 000	-1 040 000	135 000	-1 040 000
Muu oma pääoma 31.12.	1 529 491 134	1 529 356 134	1 529 491 134	1 529 356 134
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	457 952 797	683 171 117	451 038 212	683 835 385
Ed.tilikauden tuloksen siirto	188 643 777	144 781 680	198 849 914	137 202 827
Tuloutus VM:lle	-120 000 000	-370 000 000	-120 000 000	-370 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	526 596 574	457 952 797	529 888 126	451 038 212
Tilikauden voitto				
Tilikauden voitto 31.12.	181 431 371	188 643 777	175 022 464	198 849 914
Oma pääoma yhteensä 31.12.	2 910 270 785	2 848 704 414	2 907 153 430	2 851 995 966

### 14. Vieraan pääoman erät

	Konserni 2016	2015	Liikelaitos 2016	2015
Pitkäaikainen				
Lainat valtiolta	146 043 420	214 347 909	146 043 420	214 347 909
Lainat Valtiokonttorilta	485 000 000	185 000 000	485 000 000	185 000 000

Emissiovoitto, Valtiokonttorin laina	6 649 001	2 255 458	6 649 001	2 255 458
Lainat rahoituslaitoksilta	722 938 098	954 568 685	686 511 905	904 023 810
Muut velat	529 437	453 850	529 174	402 094
<b>Yhteensä</b>	<b>1 361 159 955</b>	<b>1 356 625 902</b>	<b>1 324 733 500</b>	<b>1 306 029 271</b>
<b>Lyhytaikainen</b>				
Lainat valtiolta	68 304 488	68 304 493	68 304 488	68 304 493
Lainat Valtiokonttorilta	160 000 000	150 000 000	160 000 000	150 000 000
Emissiovoitto, Valtiokonttorin laina	817 305	259 000	817 305	259 000
Lainat rahoituslaitoksilta	145 835 082	176 864 328	143 797 619	172 154 762
Saadut ennakot	4 318 208	6 250 329	4 310 944	6 246 253
Ostovelat	38 934 698	36 018 896	38 437 839	35 145 360
Muut velat	2 063 139	2 367 512	1 999 833	1 933 827
Siirtovelat	9 738 219	8 728 809	9 565 975	8 518 364
<b>Yhteensä</b>	<b>430 011 138</b>	<b>448 793 367</b>	<b>427 234 004</b>	<b>442 562 059</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 791 171 094</b>	<b>1 805 419 269</b>	<b>1 751 967 504</b>	<b>1 748 591 330</b>

Lyhytaikaiset lainat ovat vuoden 2017 aikana erääntyviä pitkäaikaisten lainojen lyhennyksiä.

#### 15. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2021 jälkeen

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
Lainat valtiolta	554 348 362	272 695 165	554 348 362	272 695 165
Lainat rahoituslaitoksilta	202 173 123	361 042 938	192 750 000	343 833 334
<b>Yhteensä</b>	<b>756 521 485</b>	<b>633 738 103</b>	<b>747 098 362</b>	<b>616 528 499</b>

#### 16. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	4 730 099	4 408 271	4 730 099	4 408 271
Muut siirtovelat	5 008 119	4 320 538	4 835 876	4 110 093
<b>Yhteensä</b>	<b>9 738 219</b>	<b>8 728 809</b>	<b>9 565 975</b>	<b>8 518 364</b>

#### 17. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
Pakolliset varaukset				
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	3 930 320	5 739 446	3 930 320	5 739 446
<b>Yhteensä</b>	<b>3 930 320</b>	<b>5 739 446</b>	<b>3 930 320</b>	<b>5 739 446</b>

## 18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Kiinteistökiinnitykset ja takaukset	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
Kiinteistökiinnitykset	9 918 292	11 744 628	0	0
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	76 200 000	77 326 170	76 200 000	77 326 170

Leasingvastuut	Konserni	Liikelaitos
Vuonna 2017 erääntyvät leasingvastuut	474 555	474 555
Vuoden 2017 jälkeen erääntyvät	518 083	518 083

## Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Senaatilla oli 31.12.2016 kuusi voimassa olevaa koronvaihtosopimusta ja yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus.

Senaatti on tilikauden aikana tehty suojauslaskentadokumentaation. Suojauslaskentamalli on rahavirran suojaus. Suojattava riski on korkoriski ja yhden valuuttalainan osalta valuutariski. Vaihtuvakorkoisiin lainasopimuksiin liittyy korkoriski tulevien korkovirtojen osalta ja valuuttamääräisiin lainoihin valuuttakurssiriski. Näitä riskejä vastaan Senaatti on suojautunut koronvaihtosopimusten (6 kpl) ja valuuttalainan osalta valuutanvaihtosopimuksen kautta (1 kpl).

Rahoituspolitiikan mukaan lainasalkun suojausasteen tulee olla vähintään 50 % ja nettovelan keskimääräinen korkosidonnaisuustavoite on 4 vuotta (+/- 2 vuotta). Rahoituspolitiikan mukaan suojaus tulee toteuttaa joko kiinteäkorkoisten lainojen tai korkosuojausinstrumenttien kautta.

Käytössä olevat korkosuojausinstrumentit suojaavat yksittäisiä lainoja 1:1, eli suojattava riski ja suojausinstrumentit vastaavat ehdoiltaan toisiaan KILA 1912/2014 nettokäsittelyn mukaisesti, joten suojaussuhde on tehokas. Lainat ja suojaavat instrumentit vastaavat siten ominaisuuksiltaan toisiaan eikä korko- tai valuuttajohdannaisia arvosteta markkina-arvoihin kirjanpidossa tai kirjata taseeseen tai tulokseen. Suojaustehokkuus arvioidaan neljännesvuosittain ja lisäksi päätettäessä uusista lainoista.

Suurin osa lainoista on kiinteäkorkoisia tai korkosuojausinstrumenttien kautta suojattuja lainoja, velkapääomasta yhteensä 928 milj. euroa, joka vastaa 54 % koko velkapääomasta. Vaihtuvakorkoisista lainoista suurin osa ovat sidottu 6 kk euriboriin, yhteensä 582 milj. euroa. Osa vaihtuvakorkoisista lainoista ovat sidottu 3 kk euriboriin, yhteensä 205 milj. euroa. Vaihtuvakorkoinen osuus koko velkapääomasta on 46 %.

Senaatti toimii lähtökohtaisesti ainoastaan Suomen alueella, joten liiketoiminnassa ei lähtökohtaisesti synny valuuttakurssiriskejä. Senaatilla on yksi ulkomaanrahan määräinen laina (SEK), lainan korko oli sopimuksentekohetkellä euromääräisiä lainoja edullisempi suojauskustannukset huomioiden. Alkuperäinen 20 milj. euron valuuttalaina on kruunumääräinen 10 vuoden vaihtuvakorkoinen laina, joka on valuutariskiltä suojautumiseksi muutettu nostopäivänä euromääräiseksi lainaksi koron- ja valuutanvaihtosopimuksella. Kruunumääräisen lainan vaihtuvan koron peruste on stibor 1 kk, Senaatin maksama euromääräisen lainan vaihtuvan koron peruste on euribor 6 kk. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksen perusteella Senaatti suorittaa 6 kk jaksoissa euromääräiset tasalyhennykset ja koronmaksut suunnitelman mukaisesti. Jäljellä oleva suojauksen määrä oli 9 milj. euroa 31.12.2016.

Kunkin rahoitusjohdannaisen osalta on tässä tilinpäätöksen liitetietona esitetty johdannaisten käypä arvo sekä tiedot niiden käytön laajuudesta ja luonteesta (KPA 2:5a 2 §). Senaatin suojauslaskentadokumentaatioissa tämä suojaustehokkuus on dokumentoitu yksityiskohtaisemmin. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatille yhteensä 3,6 milj. euron kustannukset 2016. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2016 vuoden lopussa yhteensä – 10,1 milj. euroa.



## Koronvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Alku-peräinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymis-pvm	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja koronvaihtosopimuk-sen viitekorko	Johdannaiset markkina-arvo
Handelsbanken	60 000 000	27.12.2021	60 000 000	30 000 000	6 kk euribor/kiinteä	-1 514 367 €
Skandinaviska Enskilda Banken	50 000 000	27.6.2022	50 000 000	27 500 000	6 kk euribor/kiinteä	-1 344 229 €
Handelsbanken	25 000 000	26.6.2023	25 000 000	16 250 000	6 kk euribor/kiinteä	-867 327 €
Handelsbanken	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	63 750 000	6 kk euribor/kiinteä	-2 383 144 €
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	63 750 000	6 kk euribor/kiinteä	-2 241 144 €
Handelsbanken	170 000 000	24.11.2024	85 000 000	68 000 000	6 kk euribor/kiinteä	-1 441 800 €

## Valuutanvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Lainan valuutta	Alku-peräinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymis-pvm	Suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja valuutta-swapin viitekorko	Johdannaiset markkina-arvo
Danske	SEK	20 000 000	24.6.2021	20 000 000	9 000 000	1 kk stibor / 6 kk euribor	-347 806,00 €

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 3,4 milj. euron kustannukset vuonna 2016. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkinaarvo oli 2016 vuoden lopussa yhteensä - 10,1 milj. euroa.

## Vuokravastuut

Senaatilla oli vuokrasopimuksiin liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 382,5 miljoonaa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 13,5 milj. euroa erääntyy vuoden 2017 aikana.

## Muut vastuut

### Kiinteistöinvestointien arvonalisäverovastuut

Liikelaitos on hakeutunut arvonalisäverovolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraustoimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonalisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2008 - 2016 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 190,6 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonalisäveroa on seurannassa 1,6 milj. euroa. Keskenäisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonalisäveroja 33 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa on pääsääntöisesti pitkäaikaisia. Tytäryhtiöiden vuosina 2008 - 2016 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 9,6 milj. euroa.

### Sitoumukset tuleville vuosille

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2016 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 96,7 milj. euroa.

### Pilaantuneet maa-alueet

Senaatti kartoittaa pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä riskejä säännöllisesti. Senaatilla on pilaantuneita maa-alueita koskeva riskirekisteri, johon kirjataan kaikki tunnistetut riskit. Riskien taloudellinen vaikutus on arvioitu erikseen jokaisen riskikohteen osalta. Kun pakollisen varauksen edellytykset täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena.

## Muut vastuut

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

## 10.7. LIITETIEDOT TILINTARKASTAJAN PALKKIOSTA

### 19. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	32 450
Muut palvelut	39 780
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>72 230</b>

## 10.8. LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

### 20. Henkilöstö

	Konserni		Liikelaitos	
	2016	2015	2016	2015
Henkilöstön lukumäärä *)				
Johto ja sisäinen tark.	4	4	4	4
Toimialat	49	69	47	67
Palveluyksiköt	107	86	107	86
Alueet	160	152	160	152
<b>Yhteensä</b>	<b>320</b>	<b>311</b>	<b>318</b>	<b>309</b>

\*) henkilöstön lkm vuoden lopussa

#### Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	285 200	281 360	285 200	281 360
Muun henkilöstön palkat	19 456 190	17 792 167	19 339 591	17 544 002
Eläkekulut	3 187 759	3 379 358	3 164 327	3 353 272
Muut henkilösivukulut	896 637	766 873	894 419	761 406
<b>Yhteensä</b>	<b>23 825 785</b>	<b>22 219 758</b>	<b>23 683 537</b>	<b>21 940 040</b>
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	72 330	58 510	72 330	58 510

## 10.9. OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

### 21. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni 2016	2015	Liikelaitos 2016	2015
<b>OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRIT.</b>				
Osuudet saman liikel.konsernin yrit.	0	0	82 564 400	61 225 400
Yhteensä	0	0	82 564 400	61 225 400
<b>OSUUDET OMISTUSYHTEYS YRIT.</b>				
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	212 162 060	208 933 738	195 458 883	195 480 215
Yhteensä	212 162 060	208 933 738	195 458 883	195 480 215
<b>MUUT OSAKKEET JA OSUUDET</b>				
Kiinteistöosakkeet	6 662 007	6 513 007	6 662 007	6 513 007
Asunto-osakkeet	4 145 956	4 912 631	4 145 956	4 912 631
Muut osakkeet ja osuudet	829 126	1 046 348	829 731	846 954
Yhteensä	11 637 089	12 471 986	11 637 695	12 272 592

### 22. Tiedot tytäryrityksistä

Konsernitilinpäätöksen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.16
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 %
As Oy Helsingin Santahamina C9	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C2, C5, C6	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C37, C39	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Sokeripalat	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C35	Helsinki	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 23-34	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 10-13	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 5-7	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 3	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 1-2	Kirkkonummi	100,00 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	83,75 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,53 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,73 %
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 Karttulan valtioneito	Karttula	56,43 %
Lieksan Virastotalo Oy	Lieksa	52,02 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,74 %

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

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma 31.12.2015	Tilikauden tulos 2015
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	47,97 %	78 705 677,43	-2 110 870,03
As. Oy Asulantie	Alavus	46,32 %	220 347,62	1 158,40
Kiint. Oy Antti Korpintie	Helsinki	45,32 %	2 117 748,49	-0,97
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32 %	797 626,92	66 704,49
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	42,87 %	544 938,80	-87 685,00
Kiint. Oy Kauppa-Suvanto	Joensuu	42,12 %	2 248 822,39	-1 738,05
Kiint. Oy Hangon kirjasto- ja virastotalo	Hanko	40,00 %	3 994 514,77	3 482,38
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46 %	2 437 229,88	5 347,14
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10 %	808 784,28	219,85
Kiint.Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71 %	181,44	1 652,00
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37 %	4 935 842,65	-869,77
Kiint. Oy Ilomantsin virastotalo	Ilomantsi	25,99 %	5 813 266,66	-1,20
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	23,98 %	3 984 156,59	4 245,50
Tikkurilan Asemakeskus	Vantaa	23,79 %	8 595,12	0,00
Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9	Helsinki	22,00 %	15 401 949,85	6,03
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33 %	589,4 milj. eur	22,6 milj.eur

## 10.10. LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA TILIKAUDELLA 1.1. - 31.12.2016

### Kirjanpitokirjat

Päiväkirja

Sähköinen arkisto

Pääkirja

Sähköinen arkisto

### Tositelajit ja säilyttämistapa

Tiliotteet

Sähköinen arkisto

Ostolaskut

Sähköinen arkisto

Ostoreskontran maksut

Sähköinen arkisto

Ostoreskontran muistiot

Sähköinen arkisto

Myyntilaskut

Sähköinen arkisto

Myyntisuoritukset

Sähköinen arkisto

Palkkatositteet

Sähköinen arkisto

Matkalaskut

Sähköinen arkisto

Pääkirjamuistiot

Sähköinen arkisto

Käyttöomaisuustositteet

Sähköinen arkisto

## 10.11. HALLITUKSEN ESITYS VOITON KÄYTTÄMISESTÄ, TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN PÄIVÄYS SEKÄ ALLEKIRJOITUKSET

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan valtiolle 125.000.000 euroa tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2017

Jarmo Vaittinen  
puheenjohtaja

Kari Ruohonen

Riku Jylhänkangas

Riitta Laitasalo

Sini Kössi

Jari Sarjo  
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2017

Heikki Lassila  
KHT  
PricewaterhouseCoopers Oy

Outi Koskinen  
JHT, KHT  
PwC Julkistarkastus Oy