

Senaatti-kiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös

1.1. - 31.12.2019

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki

1. Sisällysluettelo

| | | |
|--------|--|----|
| 2. | Toiminnallinen katsaus | 3 |
| 2.1. | Keskeistä vuonna 2019 | 3 |
| 2.2. | Yleistä | 4 |
| 2.3. | Vuoden 2019 toiminta | 4 |
| 2.4. | Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehykset | 6 |
| 2.5. | Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet | 7 |
| 2.6. | Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit | 11 |
| 2.7. | Rahoitus | 12 |
| 2.8. | Tutkimus- ja kehitystoiminta | 12 |
| 2.9. | Henkilöstö | 13 |
| 2.10. | Vuoden 2020 näkymät | 13 |
| 2.11. | Tulosityhteenveto | 15 |
| 3. | Corporate governance -selvitykset | 17 |
| 3.1. | Hallinnointikoodi ja raportointi | 17 |
| 3.2. | Hallinto | 17 |
| 3.3. | Riskienhallinta ja sisäinen valvonta | 17 |
| 3.4. | Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet | 18 |
| 4. | Konsernin tuloslaskelma | 19 |
| 5. | Konsernin tase | 20 |
| 6. | Konsernin rahoituslaskelma | 21 |
| 7. | Liikelaitoksen tuloslaskelma | 22 |
| 8. | Liikelaitoksen tase | 23 |
| 9. | Liikelaitoksen rahoituslaskelma | 24 |
| 10. | Tilinpäätöksen liitetiedot | 25 |
| 10.1. | Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet | 25 |
| 10.2. | Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot | 25 |
| 10.3. | Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot | 28 |
| 10.4. | Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot | 32 |
| 10.5. | Vakuudet ja vastuusitoumukset | 33 |
| 10.6. | Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta | 36 |
| 10.7. | Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä | 36 |
| 10.8. | Omistukset muissa yrityksissä | 36 |
| 10.9. | Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 1.1. - 31.12.2019 | 38 |
| 10.10. | Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväys, allekirjoitukset | 39 |

2.1. Keskeistä vuonna 2019

- **Senaatti-kiinteistöt saavutti valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja palvelutavoitteet**
 - **Sisäolosuhteiden nollatoleranssi ohjelma etenee suunnitelman mukaan, merkittävät panostukset jatkuvat**
 - **Senaatti toteutti 100 milj. euron toimitilakustannusten vuosisäästötavoitteen kuudessa vuodessa, kaksi vuotta tavoitetta nopeammin**
 - **Strategiaa päivitettiin – yhteiskäyttöisyys ja turvallisuus vahvemmin mukaan tavoitteisiin**
 - **Puolustushallinnon kiinteistöjärjestelmää ryhdyttiin kehittämään hallitusohjelman mukaisesti**
 - **Valtion vuokrajärjestelmää kehitettiin edelleen – valtiovuokralaisten tulos vuoden 2020 alusta lähes nolla**
-
- Senaatti saavutti haasteellisen 100 milj. euron toimitilakustannusten vuosisäästötavoitteen kuudessa vuodessa, kaksi vuotta tavoitetta nopeammin. Säästöjä oli vuoden loppuun mennessä sovittu 101,4 milj. eurolla. Vuoden 2019 aikana sovittiin yhteensä 11,0 milj. euron uusista säästöistä, kun tavoite oli 8,0 milj. euroa. Kumulatiivisesti säästöjä on toteutunut 286 milj. eurolla.
 - Sisäolosuhteiden parantamiseksi investointien ja kunnossapidon määrää kasvatetaan 250 milj. eurolla strategiakauden aikana. Vuoden aikana otettiin käyttöön uusia toimintamalleja, joilla ehkäistään sisäilmaongelmien syntyä ja vahvistetaan sisäilma-osaamista ja -resursseja. Lisätietoja nollatoleranssi-ohjelmasta osoitteesta [Senaatin sisäolosuhteet](#). Kiinteistöinvestointeihin ja kunnossapitoon käytettiin vuonna 2019 yli 300 milj. euroa, josta merkittävä kohdistui kiinteistöjen peruskorjauksiin- ja parannuksiin.
 - Strategiaa päivitettiin valtion yhteiskäyttöisyyden ja laajennettujen turvapalveluiden osalta. Strategian 2019-2022 keskeiset tavoitteet ovat näiden lisäksi sisäolosuhteiden nollatoleranssi, asiakaskokemus ja toimitiläsäästöt valtioasiakkaille.
 - Asiakastytyväisyys parani, asiakkaista 74 % on erittäin tai melko tyytyväisiä, mutta vielä on muutamia asiakkaita, joiden tyytyväisyys ei ole riittävällä tasolla. Olennaista on, että näille asiakkaille turvattaisiin jatkossa riittävä toimintamenojen rahoitus, jotta heidän käytössään olevat tilat saadaan ajanmukaiselle tasolle.
 - Kokonaistulos 114,4 milj. euroa ylitti Senaatin sisäisen budjettitavoitteen 40,9 milj. eurolla. Keskeisin syy tuloslitykseen oli valtion tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen onnistunut myyntitoiminta. Vuoden 2019 toteutuneet myynnit olivat 107,1 milj. euroa. Kiinteistömyynnin tulos 47,0 milj. euroa ylitti budjetin 24,6 milj. eurolla. Viimeisen viiden vuoden kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden myyntitulot ovat olleet yli 900 milj. euroa. Vuokrauksen tulos 67,4 milj. euroa ylitti budjetin 16,3 milj. eurolla. Keskeisin syy vuokrauksen tulosbudjetti-lylykseen olivat budjetoitua pienempinä toteutuneet kiinteistökulut.
 - Puolustushallinnon kiinteistöjärjestelmää ryhdyttiin kehittämään vuoden 2019 aikana laajalla, eri osapuolia edustavan hankeorganisaation toimesta.
 - Senaatin Asema-alueet Oy:n vuoden alusta alkanut ensimmäinen toimintavuosi ylsi tavoitteisiinsa, kun yhtiölle keväällä 2019 keskitetyn valtion kiinteistöomaisuuden haltuunotto, operatiivisen toiminnan organisointi sekä asema-alueiden kiinteistökehitysprojektien käynnistäminen toteutuivat suunnitellusti.
 - Valtion vuokrajärjestelmää kehitettiin edelleen. Valtiovuokralaisten vuokria lasketaan Senaatin omistamissa kiinteistöissä vuoden 2020 alusta kuudella prosentilla. Vuokrien alennus ja panostukset kunnossapitoon johtavat siihen, että vuoden 2020 alusta valtioasiakkaiden tulos laskee lähes nolnaan. Valtion vuokrajärjestelmä on omakustannusperusteinen, eli vuokrilla katetaan ainoastaan kiinteistöistä aiheutuvat kulut.

2.2. Yleistä

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

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

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

Senaatti toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitoksen omistajahallintaan. Senaatilla ei ole julkisen hallinnon tehtäviä eikä viranomaistehtäviä. Liikelaitoslain periaatteiden mukaan niitä ei myöskään saa sille asettaa. Senaatin toiminnassa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999).

Senaatin toiminta ja asema perustuvat valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) ja sen perusteella annettuihin muihin säädöksiin. Senaatti muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 26 tytäryhtiötä.

Senaatissa yhteiskuntavastuu on pohjana kaikelle toiminnalle. Yhteiskuntavastuu on integroitu liiketoimintastrategiaan ja -suunnitelmiin. Vastuullisuustyön perustana Senaatilla on käytössä ISO 14001 yhteiskuntavastuu- ja ympäristöjärjestelmä, joka kattaa myös taloudellisen ja sosiaalisen vastuun näkökulmat. Toimintaa seurataan säännöllisillä sisäisillä ja ulkoisilla auditoinneilla sekä puolivuositain tehtävillä johdon katselmuksilla. Merkittäviin yhteiskuntavastuun näkökohtiin liittyvien päämäärien ja tavoitteiden toteuttamiseksi asetetaan yhteiskuntavastuuohjelmat. Nykyisen strategiakauden ohjelmat painottuvat muun muassa energiatehokkuuteen ja päästöjen vähentämiseen, kiertotalousteemaan, sisäolosuhteisiin sekä turvallisuuden näkökulmiin. Ohjelmien tavoitteiden edistymisestä raportoidaan muun muassa yhteiskuntavastuuraportissa, joka on samalla vuosikertomuksemme osoitteessa [Senaatin yhteiskuntavastuuraportti 2019](#) (julkaistaan huhtikuussa). Yhteiskuntavastuuraportti laaditaan noudattaen kansainvälisen Global Reporting Initiativen (GRI) standardia ja soveltuvin osin myös GRI:n rakennus- ja kiinteistötoimialan lisäohjeistusta. Raportoivat tiedot varmentaa riippumaton kolmas osapuoli.

2.3. Vuoden 2019 toiminta

Senaatti kehittää palvelutarjontaansa ja uusia toimintamalleja vastaamaan muuttuvia asiakatarpeita. Senaatilta toivotaan kokonaisvaltaisempaa vastuuta tilan turvallisuudesta, toimivuudesta ja varusteluista sekä toimitilapalveluista. Yhä useammat asiakasorganisaatiot ymmärtävät myös uudistukseen liittyvän muutoksen johtamisen ja henkilöstön osallistamisen tärkeyden.

Työnteon tavat muuttuvat nopeasti. Monipaikkainen ja paikkariippumaton työ on keskeinen teema. Valtiohallinto on tässä muutoksessa hyvin mukana. Noin 22 000 eli neljäsosa valtion toimistotyötä tekevästä henkilöstä työskentelee jo monitilaympäristössä ja näistä noin 12 000 nimeämättömissä työpisteissä. Siirtyminen em. tilanteeseen on tapahtunut erittäin nopeasti, noin kuudessa vuodessa ja vauhti tuntuu kiihtyvän. Monipaikkaisten työskentelytapojen, työkuultuurin

muutoksen sekä ICT-tekniikan kehittyminen luovat edellytyksiä tilojen yhteiskäyttöisyyden lisäämiselle, mihin Senaatti panostaa jatkossa entistä vahvemmin.

Valtiovarainministeriö asetti elokuussa 2019 hankkeen, jonka tavoitteena on valmistella ja toteuttaa hallitusohjelmaan kirjatun tahtotilan mukaisesti Puolustuskiinteistöjen perustaminen. Valtiovarainministeriö, puolustusministeriö, Puolustusvoimat, Senaatti ja Puolustushallinnon rakennuslaitos valmistelevat yhdessä tytäriikelaivos Puolustuskiinteistöjen perustamista. Valtiovarainministeriön asettaman valmisteluhankkeen yhteydessä tehdään myös tarvittavat esitykset liikelaitoslain muutoksista ja päivitystarpeista eduskunnan hyväksyttäväksi.

Strategian toteutuksen painopiste sisäolosuhdeasioissa

Senaatin strategia keskittyy valtion toimitilastrategian käytäntöön viemiseen. Senaatin strategian tavoitteena on sisäolosuhteiden parantaminen, tilakustannusten vähentäminen ja asiakaskokemuksen parantaminen. Valtion toimitilat edistävät tuottavaa työskentelyä tukemalla uusia työnteon tapoja, ovat tilankäytöltään tehokkaita ja vähentävät sen myötä ilmastokuormitusta.

Vuonna 2019 strategiaa päivitettiin kahdella osa-alueella: valtion tilojen yhteiskäyttöisyyden edistäminen tuotiin entistä selkeämmin osaksi strategiaa tavoitteita ja turvapalvelujen tavoitteita laajennettiin vastaamaan muuttunutta kysyntää. Senaatin tavoitteena on toimia keskitetysti koko valtioasiakaskunnan toimitilaturvallisuuden asiantuntijana ja palveluntuottajana.

Sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssi tarkoittaa merkittävää panostusta sisäolosuhdeongelmien ennaltaehkäisyyn sekä nopeaa reagointia mahdollisiin ongelmiin. Toimenpiteiden toteutusta on kuvattu tarkemmin kohdassa 2.5.

Toimitilasäästöissä tavoitteena on 100 milj. euron koko valtionhallintoa koskevan vuosittaisen säästön aikaansaaminen vuosina 2015 - 2022. Säästötavoite saavutettiin kuudessa vuodessa, kaksi vuotta tavoitetta nopeammin. Strategian päivityksessä tavoite vuodelle 2022 nostettiin 118 milj. euroon. Vuosille 2023 - 2029 on asetettu 50 milj. euron lisäsäästötavoite. Säästöjen toteutuminen on kuvattu tarkemmin kohdassa 2.5.

Valtion sisäisenä palvelukeskuksena Senaatin tavoitteena on parantaa merkittävästi asiakaskokemusta kaikissa asiakasryhmissä ja erityisesti vähemmän tyytyväisten keskuudessa. Vuonna 2019 asiakastyytyväisyys parani, ja 74 % asiakkaista on kokonaisuudessaan erittäin tai melko tyytyväisiä. Vuoden 2019 aikana Senaatissa on muun muassa kehitetty entistä systemaattisempi asiakaskokemuksen johtamisjärjestelmä, valmisteltu kattavampia ja nopeampia tapoja asiakaskokemuksen mittaamiseen ja palautteen keräämiseen sekä järjestetty koulutuksia. Lisäksi asiakkaille suunnattujen tapahtumien, kuten asiakasfoorumien, Paja-tilaisuuksien ja Senaatti-Areenan, järjestämistä on jatkettu.

Turvallisuuspalveluiden kysyntä kasvoi

Toimitiloihin ja työympäristöihin liittyvien turvallisuuspalvelujen kysyntä on viime vuosina kasvanut merkittävästi, ja Senaatti on lähtenyt vastaamaan tähän kysyntään laajentamalla turvallisuuspalveluidensa tarjontaa. Senaatin turvallisuuspalveluiden asiantuntijaosaamista on lisätty ja toimintaa on organisoitu kattamaan paremmin asiakkaiden tarpeita valtakunnallisesti ja entistä kokonaisvaltaisemmin.

Turvallisuuspalveluiden laajentaminen toteuttaa valtion kokonaisetua kustannustehokkuuden ja toiminnallisten hyötyjen kautta, kun valtioasiakkaille pystytään tarjoamaan tilat käyttövalmiina myös turvallisuuden osalta. Kustannustehokkuus ja korkea osaamisen taso saavutetaan palvelujen keskittämällä, huolto- ja vikakorjausmenettelyyn yhdenmukaistamisella, henkilöressurssien uudelleen kohdentamisella ja hankintojen skaalaetujen hyödyntämisellä. Toimitilaturvallisuuden edelleen kehittämiseen vaikutetaan hallitulla turvallisuuspalvelukokonaisuuden keskittämällä, standardoitujen turvallisten ratkaisujen ja palvelujen käytöllä, yhtenäistämällä toiminta- ja sopimusmallit kaikissa turvallisuuspalveluissa sekä dokumentoimalla roolit, vastuut ja tehtävät.

Valtion käytöstä vapautuvien kiinteistöjen myynti jatkui vahvana

Senaatin kiinteistöjen myynti- ja kehittämistoiminta on jo useamman vuoden ajan ollut tuloksellista. Vuoden 2019 aikana tehtiin 102 kiinteistö- tai kiinteistöyhtiökauppaa, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 107 milj. euroa. Vuoden merkittävimmät kiinteistökaupat tehtiin pääkaupunkiseudulla: Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakortteleista myytiin kaksi rakentamatonta tonttia yhteensä 46 milj. eurolla, Vantaan Tikkurilasta Kielotie 15 tontti myytiin noin 16 milj.

euolla ja Helsingistä myytiin kaksi merkittävää historiallista arvokiinteistöä Kaivopuiston Marmoripalatsi ja Munkkiniemen koulutustalo yhteensä noin 15 milj. euolla.

Viimeisen viiden vuoden kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden myyntitulot ovat olleet yli 900 milj. euroa.

Valtiovarainministeriö julkaisi uuden valtion vuokratäkirjan

Valtion vuokrajärjestelmä uudistui vuoden 2016 alussa, jolloin vuokrien hinnoittelussa siirryttiin omakustannusperiaatteeseen. Saman vuoden toukokuussa julkaistiin uutta vuokrajärjestelmää koskeva valtion vuokratäkirja.

Valtion vuokratäkirjaa on päivitetty heinäkuussa 2019 julkaistun Vuokraperusteiden ja toimintatapojen kehittämissuorituksen loppuraportin suositusten mukaisesti. Vuokratäkirjan sisältöä laajennettiin ja täsmennettiin yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Päivitetty täkirja tuli valtiovarainministeriön määräyksenä voimaan 1. tammikuuta 2020.

2.4. Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehykset

Eduskunta on vuoden 2019 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 2019 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.

Investointivaltuuteen (investointikehys) laskettavien investointien määrä oli 294,4 milj. euroa. Huomioiden maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot vuoden 2019 investoinnit olivat kokonaisuudessaan 309,1 milj. euroa. Summa jakautui perusparannuksiin ja -korjauksiin 181,3 milj. euroa, uudisinvestointeihin 69,8 milj. euroa, rahastosuorituksiin kiinteistöosakeyhtiöille 4,5 milj. euroa sekä käyttöomaisuuden ostoihin 20,5 milj. euroa. Lisäksi investointeihin sisältyy 3,0 milj. euroa Maakuntien tilakeskus Oy:n ja 30,0 milj. euroa Senaatin Asema-alueet Oy:n pääomistusta.

Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: toimistot-toimiala 70,8 milj. euroa, puolustus ja turvallisuus-toimiala 123,3 milj. euroa, ministeriöt ja erityiskiinteistöt -toimiala 85,0 milj. euroa sekä Senaatin Asema-alueet Oy:n pääomistus 30,0 milj. euroa.

Vuoden 2019 aikana valmistui 30 yli miljoonan euron suuruista hanketta, joista suurimmat olivat Haapajärven varastoalue vaihe 1, Haapajärvi (12,3 milj. euroa), Kasarmi 33 peruskorjaus, Säskylä (9,1 milj. euroa), Kaaritalo laboratoriomuutokset, Helsinki (8,8 milj. euroa), Karjalan Prikaati, sotilaskodin peruskorjaus, Vekaranjärvi (6,8 milj. euroa), Turun poliisitalon tilatehostus ja tilamuutostyöt, Turku (6,6 milj. euroa) ja Kansallisarkiston julkisivukorjaukset, Helsinki (5,4 milj. euroa).

Vuoden 2019 aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuvat seuraavina varainhoitovuosina 172,2 milj. euron suuruiset menot.

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

Senaatti ei ole antanut tytäryhtiöilleen lainatakauksia vuoden 2019 aikana.

Lainanotto

Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2019 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 80 milj. euroa.

Senaatin 2019 vuoden bruttolainanotto oli 300,0 milj. euroa. Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Lisäksi vuoden aikana tuli uutta velkaa hallinnansiirtojen kautta 1,1 milj. euroa. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 364,8 milj. eurolla. Lisäksi hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa lyhennettiin 23,2 milj. euroa. Nettomääräinen lainanotto jäi negatiiviseksi -64,8 milj. euroon (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja).

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

1. Toteuttaa valtion vuokrajärjestelmän ja toimitilastrategian tavoitteita ja aikaansaa nopeutetussa aikataulussa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Tavoitteena on 100 milj. euron koko valtionhallintoa koskevan vuosittaisen säästön aikaansaaminen vuosina 2015 - 2022 ja 50 milj. euron lisäsäästö vuosina 2023 - 2029. Vuoden 2018 loppuun mennessä on yhteistyössä virastojen kanssa sovittu yhteensä 90 milj. euron säästöistä. Vuoden 2019 aikana sovitaan uusista 8 milj. euron säästöistä.

Senaatti on vuoden 2019 aikana jatkanut työtä 100 milj. euron vuosisäästötavoitteen saavuttamiseksi. Tavoite saavutettiin vuoden loppuun mennessä kaksi vuotta etujassa. Vuoden 2019 aikana sovittiin 257 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuovat 9 milj. euron vuotuisen säästön toimitilakustannuksiin. Tappiollisten kohteiden myynnistä saadut säästöt olivat 2 milj. euroa. Yhteenlasketut säästöt 11 milj. euroa ylittivät vuodelle 2019 asetetun tavoitteen.

2. Jatkaa virastojen ja laitosten tekemien valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmien tehokasta toimeenpanoa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite oli 100 milj. euroa vuonna 2019.

Toimitilastrategian toimeenpanoa on jatkettu yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Työkaluna on myös käytetty ns. kaupunkisuunnitelmia, joissa valtion omaa ja vuokrattua tilakantaa on tarkasteltu keskeisissä kaupungeissa yli hallinnonaluerajojen. Toimitilakustannussäästöjen aikaansaaminen myös tulevana vuosina vaatii entistä merkittävämpää yhteiskäyttöisiin tiloihin siirtymistä. Tämä mahdollistaa samalla myös hiilijalanjäljen merkittävän pienentämisen ja laadukkaiden tilojen toteuttamisen. Näin myös tulevana vuosina kiinteistöjen myynnin volyyymi on mahdollista pitää tavoitetulla tasolla.

Vuonna 2019 valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myynnin euro- ja kappalemääräinen vauhti on jatkunut hyvänä. Toteutuneet kiinteistömyynnit ylittivät 100 milj. euron tavoitteen, kun vuoden loppupuolelle ajoittuneet merkittävät kiinteistökaupat toteutuivat suunnitellusti, ja olivat yhteensä 107,1 milj. euroa. Kiinteistömyynnin tulos 47,0 milj. euroa ylitti budjetoidun tuloksen huomattavasti.

Senaatin kiinteistökehityksen ja -myynnin toiminnan kehittämisen painopisteenä olivat laajat aluekehityskohteet.

3. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa omalta osaltaan valtion asema-alueiden kehittämistavoitteita. Tavoitteena oli vuoden 2019 aikana keskittää valtion asema-alueiden omistukset tytäryhtiöön ja käynnistää asema-alueiden nopeutettu kehittäminen.

Senaatin Asema-alueet Oy:n vuonna 2019 alkanut ensimmäinen toimintavuosi ylsi tavoitteisiinsa. Valtion asema-alueiden kiinteistöomaisuuden haltuunotto keväällä 2019, operatiivisen toiminnan organisointi ja asema-alueiden kiinteistökehitysprojektien käynnistäminen toteutuivat suunnitellusti.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Senaatin kiinteistökehitys ja -myynti -yksikön johtaja Mauri Sahi. Yhtiön toiminta hoidetaan Senaatin organisaatiolla eikä yhtiöllä ole omaa henkilöstöä. Yhtiön operatiivisen toiminnan tarvitsemat järjestelmät ja muu organisointi valmistuivat alkuvuoden 2019 aikana. Yhtiön hallitus vahvisti yhtiön strategian vuosille 2019-2022.

Yhtiö osti VR:ltä 1.3.2019 asema-alueiden kiinteistöjä ja kiinteistöyhtiöiden osakkeita 23,0 milj. eurolla. Senaatti siirsi omassa ja aiemmin Väyläviraston taseessa olleita asemaseutukiinteistöjä yhtiöön 3,7 milj. euron apporttisijoituksella 1.4.2019. Yhtiöllä on asema-alueita kehitettävänäan yhteensä 22 eri paikkakunnalla. Väylävirastolta näille asema-alueille kohdistuvien ja mahdollisesti myyntiin kehitettäväksi soveltuvien kiinteistöomistusten inventointi on aloitettu.

Yhtiön tehtävänä on kehittää asema-alueita ja lopulta myydä kehitetty kiinteistöomaisuus. Lisätietoja ja ajankohtaista yhtiön toiminnasta sekä projekteista on luettavissa [Senaatin Asema-alueet Oy:n internet-sivuilla](#).

4. Vuoden 2019 aikana Senaatti-kiinteistöt toteuttaa ne tehtävät, jotka sille sote- ja maakuntauudistuksen muuttuneen tilanteen johdosta annetaan.

Valtioneuvosto päätti 19.1.2017 valtuuttaa Senaatin perustamaan suunniteltujen 18 maakunnan omistukseen siirtyvän toimitala- ja kiinteistöhallinnon palvelukeskuksen. Maakuntien tilakeskus Oy toimii perustamisvaiheessa Senaatin tytäryhtiönä.

Pääministeri Sipilän hallituksen Maakunta- ja sote-uudistuksen valmistelun loputtua yhtiö ajettiin hallitusti valmiustilaan, jossa sen päätehtävänä on valtiovarainministeriöltä saadun toimiohjeen mukaan ylläpitää kuntien ja kuntayhtymien sote-tiloista ja pelastustoimen tiloista kerättyä kiinteistötietoa. Yhtiö sai toukokuussa päätökseen yt-neuvottelut, joiden taustalla oli tarve sopeuttaa henkilöstömäärä vastaamaan uutta tilannetta. Määräaikaisten työsuhteiden päättymisten, toisen työnantajan palvelukseen ja taustaorganisaatioihin siirtymisten sekä tilakeskuksen valmiustilaan ja tietopalveluun liittyvien tehtävien seurauksena yt-neuvottelut eivät johtaneet irtisanomisiin.

Perustamisvaiheessa Senaatti rahoittaa yhtiön toiminnan oman pääoman ehtoisilla sijoituksilla. Sijoitettava oma pääoma on kerätty Senaattiin valtiolle tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen myyntivoitoilla. Senaatti on sijoittanut yhtiöön yhteensä 19 milj. euroa, sijoituksiin tehtiin 11 milj. euron arvonalennus 31.12.2019.

Lokakuussa 2019 valtiovarainministeriö antoi uuden toimiohjeen, jonka mukaan yhtiön toiminta keskittyy jatkossa julkisten kiinteistöjen digitalisoituun tilatietoon ja tietopalveluun, tilajohtamisen tukeen ja valtakunnallisten toimintamallien luomiseen. Tilakeskus on aiemmassa sote-valmistelussa kerännyt kattavan tietokannan kuntien ja kuntayhtymien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tiloista. Kerätty tieto ja sen pohjalta tehdyt analyysit tulevat auttamaan kuntia ja kuntayhtymiä tilojen tehokkaamman käytön johtamisessa, valtakunnalliseen vertailutietoon perustuen.

5. Senaatti-kiinteistöt osallistuu omalta osaltaan konsernipalveluiden edelleen kehittämiseen yhdessä muiden konsernipalveluiden tuottajien kanssa ja valtiovarainministeriön kanssa. Konsernipalveluiden tavoitteena on asiakasnäkökulman huomioivat nykyaikaiset, sujuvat ja tulokselliset palvelut koko valtionhallinnolle.

Valtion konsernipalveluiden tuottajien (Hansel, Haus, Palkeet, Valtori, Senaatti ja Valtiokonttori) yhteistyö on selvästi tiivistynyt. Vuoden aikana tehtiin yhteisiä projekteja asiakasnäkökulman kehittämiseksi palveluissa. Vuoden aikana laadittiin konsernipalveluiden tuottajien yhteinen strategia tavoitteineen. Valtorin kanssa on yhteistyötä tiivistetty merkittävästi. Hanselin kanssa on jatkettu hyvää ja laajaa yhteistyötä.

Konsernipalveluiden tuottajat toteuttivat projektin, jossa etsittiin keinoja asioinnin virtaviivaistamiseksi ja asiakaskokemuksen parantamiseksi. Tavoitteena oli myös tuoda esille, mitä palveluja on tarjolla valtionhallinnon työntekijöille

ja organisaatioille sekä helpottaa näiden palveluiden hyödyntämistä. Projekti toimii hyvänä lähtökohtana konserni-palveluiden yhteiselle kehittämiselle. Viime vuonna tehtiin päätös valtiohallinnon sisäiseen käyttöön tarkoitettun palveluportaalin rakentamisesta.

Senaatin tilaamisen ja laskujen käsittelyn järjestelmät korvataan koko valtionhallinnon yhteisellä tilaamisen- ja laskujen käsittelyjärjestelmällä, Handi-palvelulla. Senaatti aloitti keväällä 2019 yhdessä Palkeiden kanssa projektin, jonka tavoitteena on saada järjestelmät käyttöön keväällä 2020. Valtionhallinnon yhteinen järjestelmäratkaisu helpottaa Senaattia talousprosessien asiakasnäkökulman kehittämisessä. Esimerkkinä kehityksestä on vuonna 2019 asiakkaille vaiheittain käyttöönotettava Senaatin vuokralaskujärjestelmän ja Palkeiden Handi-järjestelmän välinen integraatio, joka automatisoi Senaatin ja virastojen välistä laskuliikennettä.

6. Senaatti-kiinteistöt nopeuttaa valtion kiinteistökannan peruskorjauksia ja rakentaa ennakoivia toimintatapoja sisäolosuhdeongelman välttämiseksi. Senaatti-kiinteistöt vie laajamittaisesti läpi ennakoivat kiinteistökatsastukset ja selvittää yhdessä asiakkaiden kanssa kohteet, joissa on syytä aloittaa peruskorjaus sisäolosuhdeongelmien hallitsemiseksi. Senaatti kokoaa sidosryhmäverkoston, jolla tavoitellaan rakentavampaa keskustelukulttuuria sisäilma-ongelmien ratkaisemiseksi.

Senaatin strategian 2019-2022 keskeinen tavoite on sisäolosuhteiden nollatoleranssi. Se on jatkumoa vuonna 2015 käynnistetylle ennakointiohjelmalle, jonka tavoitteena oli lisätä valtion työntekijöiden työssä viihtymistä, työn tuottavuutta sekä vähentää sisäolosuhdeongelmien aiheuttamia kustannuksia ja toiminnallisia haittoja.

Strategiakauden 2019-2022 aikana peruskorjauksiin ja kunnossapitoon on suunniteltu tehtäväksi pääosin sisäolosuhteiden parantamiseen tarkoitettu 250 miljoonan euron lisäpanostus. Tällä lisäpanostuksella on arvioitu alennettavan vuotuisia sisäolosuhdeongelmien aiheuttamia kustannuksia 40 miljoonalla eurolla.

Nollatoleranssiohjelma keskittyy ennakoiviin toimenpiteisiin sisäolosuhdeongelmien ehkäisemiseksi sekä nopeaan reagointiin tilankäyttäjien ilmoittamiin sisäolosuhdeongelmiin. Senaatin kehitystyön tulokset jaetaan avoimesti, jotta niitä voidaan hyödyntää kiinteistö- ja rakennuslalla laajemminkin. Tavoitteena on myös kehittää sisäilma-asioiden ympärillä käytävää keskustelua rakentavammaksi ja ratkaisukeskeisemmäksi. Nollatoleranssiohjelma sisältää noin 30 erilaista kehitysprojektia, joiden edistymistä raportoidaan Senaatin johdolle säännöllisesti. Projektikonaisuuteen sisältyvät muun muassa rakennuskatsastusten suorittaminen merkittävimpiin kohteisiin, jatkuvan sisäolosuhde-seurannan tekninen laajentaminen, koiraryhmä K9:n perustaminen, alueellisten sisäolosuhdeasiantuntijoiden rekrytointi, asiakaskohtaisten sisäolosuhde-toimintamallien määrittely, sisäolosuhdeasioihin liittyvät koulutukset ja lisäresursoinnit sekä sisäolosuhteisiin liittyvän viestinnän ja vuorovaikutuksen kehittäminen.

Rakennuksen korjausinvestointi muodostuu tyypillisesti sekä peruskorjauksista että -parannuksista. Perusparannukset nostavat tilojen laatuja ja vaikuttavat vuokratasoon. Mikäli sisäolosuhdeongelmiin liittyvissä korjauksissa tehdään perusparannuksia, tulee virastoilla ja laitoksilla olla riittävä rahoitus vuokriin.

Tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on, huomioon ottaen edellä mainitut palvelutavoitteet, asettanut Senaatti-kiinteistöjen

1) vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi 55 milj. euroa vuodelle 2019

2) vuoden 2019 tuloksesta vuonna 2020 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 85 milj. euroa.

Vuokrauksen tulos oli 67,4 milj. euroa ja asetettu tulostavoite 55 milj. euroa saavutettiin. Vuokrauksen tulosta paransi budjetoitua 12,8 milj. euroa pienempinä toteutuneet kiinteistökulut sekä vuokrauksen liikevaihdon odotettua suurempi kasvu. Budjetoitua suuremmat arvonalentumiset puolestaan heikensivät tilikauden tulosta 16,2 milj. euroa.

Vuoden 2019 lisätalousarviossa tuloutustavoite päivittyi 35 milj. euroon. Tilinpäätöksen esitys tuloutuksesta on talousarvion mukainen. Senaatti suoritti vuoden 2018 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 35 milj. euron tuloutuksen kesäkuussa 2019.

| Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko | | |
|---|----------------|----------------|
| Milj. euroa | Tavoite | Toteuma |
| Vuokrauksen tulos | 55,0 | 67,4 |
| Investointivaltuuteen kuuluvat investoinnit | 300,0 | 294,4 |
| Maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot | - | 14,7 |
| Investoinnit yhteensä | - | 309,1 |
| Perusparannukset ja -korjaukset | - | 181,3 |
| Rahastosuoritukset | - | 4,5 |
| Omaisuuksien ostot | - | 20,5 |
| Tytäryhtiöiden pääomitus | - | 33,0 |
| Uudisinvestoinnit | - | 69,8 |
| Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille | 230,0 | 172,2 |
| Lainanottovaltuus, netto | 80,0 | -64,8 |

Muut raportoitavat asiat

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

Senaatin vuoden kiinteistömyynnit olivat 107,1 milj. euroa velattomin kauppahinnoin. Ilman ostajille siirtyneitä kiinteistöyhtiöiden velkaosuuksia myynnit olivat 107,0 milj. euroa. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 68,5 milj. euroa ja myyntitappiot 10,7 milj. euroa. Kauppahinnaltaan suurimmat kohteet olivat Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakorttelien tontti 17106 (37,0 milj. euroa), Vantaan Kielotie 15 tontti (15,8 milj. euroa), Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakorttelien tontti 17109 (9,1 milj. euroa), Helsingin Hollantilaisentie 11 Munkkiniemen koulutustalon kiinteistö (8,1 milj. euroa) ja Helsingin Itäinen Puistotie 1:n virastotalo Marmoripalatsi (6,6 milj. euroa). Orimattilan keskusvaraston kaupasta aiheutui merkittävä 4,7 milj. euron myyntitappio.

Senaatti teki kesäkuussa 2018 kiinteistökaupan ostamista koskevan esisopimuksen Skanskan tytäryhtiön kanssa rakenteilla olevasta Kaikukatu 6:n toimistokiinteistöstä Helsingin Lintulahden kampuksella valtio toimijoiden käyttöön. Kiinteistökauppa toteutettiin vuonna 2019 ja samalla maksettiin kauppahinnan loppuerä, 20 milj. euroa.

Senaatin vuokratavastuut edelleenvuokrakohteista olivat 2019 tilinpäätöksessä 427,9 milj. euroa. Näistä sitoumuksista eräänny seuraavan vuoden aikana 12,5 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste laski ja oli kauden lopussa 4,7 %. Vajaakäyttö nousi ministeriöt ja erityiskiinteistöt -toimialalla. Keskimäärin yleinen toimistokiinteistöjen vajaakäyttöaste esim. pääkaupunkiseudulla on 13 %.

| Vajaakäyttöaste, % | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Puolustus ja turvallisuus | 3,0 | 4,5 |
| Ministeriöt ja erityiskiinteistöt | 8,4 | 9,7 |
| Toimistot | 6,7 | 6,9 |
| Senaatti-kiinteistöt | 4,7 | 5,9 |

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokrakohteiden toimitilapöimusten keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain.

| Neliövuokrat, euro/m ² /kk *) | Keskiarvo 2019 | Keskiarvo 2018 | Muutos-% | Laajuus (1 000 m ²) |
|--|----------------|----------------|------------|---------------------------------|
| Puolustus ja turvallisuus | 12,26 | 11,05 | 11,0 | 206 |
| Ministeriöt ja erityiskiinteistöt | 16,57 | 15,96 | 3,8 | 860 |
| Toimistot | 14,36 | 13,71 | 4,7 | 1 021 |
| Senaatti-kiinteistöt | 15,07 | 14,43 | 4,4 | 2 087 |

*) Toimitilapöimukset, kokonaisvuokrakohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset söimusten neliövuokrat. Vuoden lopussa Senaatin vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 5,7 milj. m².

Senaatin neliövuokrat nousivat 4,4 % verrattuna vuoteen 2018. Senaatin omistamien kiinteistöjen valtiokäytössä olevien kiinteistöjen vuokrat nousivat keskimäärin 1,5 %, joka aiheutuu elinkustannusindeksin kehityksestä. Neliövuokria nostavat elinkustannusindeksi, investoinnit uusiin ja perusparannettaviin tiloihin sekä uudet tehokkaat monitilaympäristöt. Monitilaympäristöt ovat neliövuokriintaan kalliimpia kuin perinteiset toimistot, mutta kokonaisuudessaan edullisia tiloja. Senaatin toteuttamat toimistokiinteistöjen tilaratkaisuprojektit, joissa siirrytään perinteisestä huonetoimistosta monitilaympäristöön, ovat johtaneet viimevuosina noin 20 % tilakustannussäästöön työntekijää kohden. Vuoden 2019 projekteissa saavutettu säästö oli 7 %:n työntekijää kohden. Tilasäästöjen saavuttaminen on entistä haastavampaa, koska tehottomimpiin tiloihin on jo aikaisemmin löydetty ratkaisut. Valtion keskimääräinen vuokrakustannus oli noin 4 500 euroa vuodessa työntekijää kohden.

Senaatin valtion sisäisen vuokrausliiketoiminnan osuus oli vuonna 2019 86,0 % ja huomioiden myös liikelaitoslain mukaiset valtion pääosin rahoittamat yhteisöt 91,7 %.

Senaatti hankki kaiken vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen Valtiokonttorin kautta.

2.6. Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Vuodenvaihteessa 2019-2020 oli vireillä käräjäoikeudessa kolme riita-asiaa. Tuomioistuimessa vireillä olevissa kolmessa yksittäisessä riita-asiaassa Senaatilta vaaditut intressit ja Senaatin vastavaatimukset jäävät kussakin tapauksessa alle puolen miljoonan euron. Lisäksi vireillä on useampia vasta reklamaatiovaiheessa olevia erimielisyyksiä, jotka liittyvät pääasiassa urakkasöimukseen ja muutama yksittäinen asia liittyy tehtyihin kiinteistökauppihin.

Hankinta-asioiden osalta vuodenvaihteessa 2019-2020 oli vireillä kolme hankinta-asiaa, kaksi markkinaoikeudessa ja yksi korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa vireillä olevassa hankinta-asiaassa Rakennusliike Omera Oy on vaatinut hyvitysmaksuna noin 170 000 euroa. Markkinaoikeus hyväksyi Senaatin perustelut asiassa ja hylkäsi valittajan vaatimukset, mutta oikeustila on käsiteltävänä olevan kysymyksen kannalta tulkinnan varainen eikä jutun lopputulemaa voida varmuudella ennustaa. Vuodenvaihteeseen mennessä ko. asiassa ei oltu vielä saatu KHO:n ratkaisua.

Vuoden 2019 aikana saatiin päätökseen yksi merkittävä oikeudenkäynti hovioikeuden annettua keväällä 2019 ratkaisun Senaatin ja Sähköarina Oy:n (entinen LVI-Arina Oy) väliseen urakkaa koskevaan riitaan, jossa erimielisyyden suuruus oli noin 400 000 euroa lisättyinä viivästyskoroilla. Käräjäoikeus ratkaisi asian aikanaan Senaatin eduksi, mutta Sähköarina Oy haki hovioikeudelta jatkokäsittelylupaa, jonka hovioikeus myönsi. Hovioikeus ratkaisi keväällä 2019 asian Senaatin eduksi ja vastapuoli velvoitettiin korvaamaan Senaatin oikeudenkäyntikulut.

Lisäksi Senaatti sai vuoden 2019 aikana sovittua useamman riita-asian ja erimielisyyden, mukaan lukien Rovaniemen tietotekniikkakeskuksen urakkaa koskevan asian Skanskan kanssa.

Oikeudenkäyntejä ja merkittäviä reklamaatiovaiheessa olevia erimielisyyksiä on Senaatin toiminnan laajuuteen nähden kohtalaisesti ja erimielisyyksien määrät ovat pysyneet jotakuinkin ennallaan. Valitukset hankinnoista ovat yhä harvinaisia ja riita-asiat painottuvat edelleen pääasiassa urakkasopimuksia koskeviin erimielisyyksiin.

2.7. Rahoitus

Liikelaitoksen omavaraisuusaste pysyi kertomusvuoden aikana korkeana 66 % (64 %).

Korolliset velat (valtio- ja rahoituslaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 425,8 milj. euroa (1 512,6). Lainoista valtionlainaa oli 1 191,9 milj. euroa (1 213,9) ja lainaa rahoituslaitoksilta 233,9 milj. euroa (298,6). Senaatti lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 323,2 milj. euroa (303,7) ja muita lainoja 64,8 milj. euroa (68,8). Valtionlainojen korkoja maksettiin 9,8 milj. euroa ja rahoituslaitosten lainojen korkoja 1,9 milj. euroa, yhteensä 11,7 milj. euroa (11,9). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 1,4 milj. euroa (2,0). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorin kautta uutta lainaa kokonaisuudessaan 301 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste pysyi vakaana 45 % (49 %). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 4,3 (3,2) vuotta.

Vuoden 2019 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 -4,8 milj. euroa (-5,9). Negatiivinen markkina-arvo johtuu alhaisesta markkinakorkotasosta. Korkosuojausten nettokulut olivat kertomusvuonna 2,1 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 5,6 (4,4) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojausaste oli 92 % (71).

Suojauskustannukset ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatin lainojen keskimääräinen korko oli 1,0 % (1,1) ja rahoituslaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 1,5 %. Valtiokonttorin kautta otettujen lainojen keskimääräinen korko oli 0,7 %.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 115,7 milj. euroa (127,1).

2.8. Tutkimus- ja kehitystoiminta

Pääosa Senaatin kehitystoiminnasta tehdään sisäisissä hankkeissa, joihin useimmiten liittyy tietotyökalujen ja toimintatapojen kehittämistä. Senaatti on myös osallistunut kehittämishankkeisiin, joissa on muita osapuolia, esimerkkinä hallituksen KIRA-DIGI -kärkihanke. KIRA-DIGI -ohjelmassa Senaatilla oli oma toimintavuonna valmistunut hanke, jonka puitteissa Senaatti on osallistunut laajempaan Platform of Trust -kehittämiskonsortioon. Toimintavuonna käynnistyi myös toimitilarpeiden optimointityökalun testaushanke (Tractor) yhteistyössä Aalto-yliopistolähtöisen start-up yrityksen kanssa.

Senaatin tutkimus- ja kehitystoiminta painottui toimintavuonna älykkään työympäristön kehittämiseen, digitalisaatioon ja turvallisuuteen liittyviin palveluihin sekä sisäolosuhteiden laadun varmistamiseen. Ohjelmistorobotiikan ja tekoälyn käyttöä harjoiteltiin useassa kokeiluhankkeessa, jossa tavoitteena oli tiedon laadun parantaminen ja rutiinitehtävien automatisointi. Vuonna 2019 panostettiin erityisesti asiakkaan tilankäytön suunnittelu- ja optimointityökalun rakentamiseen sekä älykkäiden työtilojen tukemiseen tarkoitettujen työkalujen kehittämiseen, kuten navigointi-, kalustehallinta-, tilavaraus- ja kulunhallintajärjestelmät. Yhteiskäyttökokeilutila Työ 2.0 Lab avattiin Helsingin keskustassa yhdessä yhteistyöverkoston kanssa. Rakennusten ylläpitoa tukevien olosuhdemallien kehittämistä jatkettiin.

Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat ympäristöministeriön muovitiekarttahankkeeseen osallistuminen, rakennushankkeiden RTS-ympäristöluokitusvälineen jalkauttaminen toimintaan, sisäolosuhdeongelmien hallinnan toimintamallit ja mittarit. Lisäksi jatkettiin suojeltujen arvorakennusten korjausmenetelmien kehittämistä ja luontoselvityksien tekemistä.

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

2.9. Henkilöstö

Senaatin henkilöstötutkimukseen vastasi jälleen suuri määrä senaattilaisia, 91 % koko henkilöstöstä, mikä on erinomainen tulos ja kuvaa henkilöstön käsitystä siitä, että henkilöstö voi vaikuttaa toiminnan kehittämiseen.

Tutkimuksen indeksit ovat jonkun verran laskeneet viime vuodesta, mutta ylittävät keskimääräisen Suomen asiantuntijanormin useissa kohdissa selvästi.

Viime vuosiin selkeä parannus on siinä, ettei henkilöstö koe liikaa byrokratiaa. Toisaalta odotukset siihen, että tarvittavat tiedot ovat saatavilla, tuottamamme tuotteet ja palvelut ovat laadukkaita sekä työyksiköiden välinen yhteistyö on toimivaa, ovat kasvaneet entisestään.

Senaatissa käynnistyi osana luottamuksen ja rohkeuden kulttuuria toiminnan sujuvoittamiseen tähtäävä ohjelma, johon osallistuivat kaikki senaattilaiset. Tämä työskentely jatkuu vuoden 2020 puolella, ja toiminnan kehittämisen ensimmäiset tulokset näkyivät jo henkilöstötutkimustuloksissa. Tämä on osa strategian arkeen viemistä ja toiminnan sujuvoittamista.

Toinen laatuun olevan kaksivuotinen rakennuttamisen trainee-valmennusohjelma jatkui vuonna 2019. Vuonna 2019 toteutettiin Senaatissa ensimmäinen kiinteistöpäällikön tehtävään valmentava vuoden mittainen kisälli-ohjelma, johon osallistui 13 henkilöä.

Henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2019 lopussa 405 (353). Henkilötyövuosien määrä vuonna 2019 oli 379 (337). Henkilöstön lukumäärän kasvu johtui pääasiassa siitä, että Senaatin vahvistuva rooli valtion palvelukeskuksena on tuonut mukaan uusia tehtäviä. Merkittävin henkilöstön kasvu oli strategian linjausten mukaisesti turvallisuuspalveluissa. Lisäksi ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen omaksi tehtäväksi jatkui. Alkuvuodesta 2019 aloitti 13 uutta kiinteistöpäällikkö-harjoittelijaa. Lisäksi vuonna 2019 aloitti 11 uutta kiinteistöpäällikköä. Kiinteistöpäällikköresursseja kasvatettiin vuoden aikana 50 %, mikä mahdollistaa paremman läsnäolon asiakkaiden luona ja nopeamman reagoinnin asiakastarpeisiin. Edelleen noin 90 prosenttia Senaatin työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 247 ja muualla Suomessa 158. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96,5 % (97 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 46,2 vuotta (46,7). Henkilöstöstä naisia oli 46,4 % ja miehiä 53,6 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 69 % (73 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuuraporttia.

2.10. Vuoden 2020 näkymät

Senaatin toimintaan vaikuttavat merkittävimmät muutokset ovat hallitusohjelman kirjaus Puolustuskiinteistötytärliikelaitoksen perustamisesta sekä vuokrajärjestelmään tehtyjen päivitysten vaikutus Senaatin tulokseen. Valtiovuokralaisten tulos on lähes nolla vuodesta 2020 eteenpäin.

Vuosi 2020 on strategiakauden toinen vuosi. Vuoden 2020 keskeisenä ajatuksena on turvata valtioasiakkaiden tarpeet ja parantaa asiakaskokemusta samalla, kun toiminnan uudelleenjärjestelyä Puolustuskiinteistöjen osalta valmistellaan. Strategian tavoitteita toteutetaan korostetun fokusoidusti, jotta strategian keskeisimmät tavoitteet pystytään saavuttamaan. Asiakasyhteistyön syventämistä jatketaan tarjoamalla toimitilajohtamisen palveluja valikoiduille asiakkaille.

Senaatin suurin ja merkittävin muutos on vuoden 2020 aikana valmisteltava ja vuoden 2021 alussa tapahtuva Senaattikonsernin uudistus. Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi joulukuussa 2019, että perustetaan erityisesti Puolustusvoimia palveleva Puolustuskiinteistöt-liikelaitos, joka on Senaatti-kiinteistöjen tytäriyhtiö. Nykyisestä Senaatti-kiinteistöistä ja uudesta Puolustuskiinteistöistä muodostuu koko valtionhallintoa palveleva Senaatti-konserni. Puolustushallinnon Rakennuslaitoksen henkilökunta siirtyy kokonaisuudessaan vanhoina työntekijöinä pääosin Puolustuskiinteistöihin ja osin Senaatti-kiinteistöihin. Järjestely mahdollistaa Puolustusvoimien siirtymisen valtion vuokrajärjestelmän mukaiseen kokonaisvuokraan, jossa Puolustuskiinteistöillä on kokonaisvastuu Puolustusvoimien käytössä olevista kiinteistöistä.

Senaatti-kiinteistöjen valtion vuokraustoiminnalle asetettava oman pääoman tuottotavoite laskee 1.1.2020 0,4 %:iin. Tämän johdosta vuoden 2020 alussa Senaatin omistamissa kiinteistöissä vuokralaisina oleville valtioasiakkaille annetaan kuuden prosentin vuokranalennus. Vuokranalennus laskee Senaatin liikevaihtoa ja tilikauden tulosta noin 30 milj. euroa, minkä seurauksena valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos laskee lähes nolliin.

Sisäolosuhdeongelmiin liittyvän nollatoleranssi-ohjelman tavoitteissa onnistuminen on keskeistä koko strategian onnistumisen kannalta. Tulevaisuudessa ohjelman painopiste on jo käynnissä olevien projektien ja toimintojen toimeenpanossa. Asiakkaiden toimitilakustannusten säästöteema jatkuu. Julkisen sektorin kestävyysvaje edellyttää jatkossakin säästöjen aikaansaamista valtion toiminnoissa. Vuonna 2020 toimitilakustannusten säästötavoite on 5 milj. euroa ja kiinteistömyyntien kautta tavoitellaan 2 milj. euroa säästöjä alentuneina ylläpitokuluina.

Apulaisoikeusasiamies on tammikuussa 2020 tehnyt valtiovarainministeriölle selvitys- ja lausuntopyyntön, joka pääosin koskee valtion vuokrajärjestelmän oikeudellista perustaa ja Senaatin oikeudellista asemaa. Valtiovarainministeriö antaa lausuntonsa apulaisoikeusasiamiehen esittämiin kysymyksiin helmikuun 2020 aikana.

2.11. Tulosityhteenvedo

| M€ | | Kum Tot | Vuosibudjetti | Kum Edv |
|-------------------------------|----------------------------|---------|---------------|---------|
| Senaatti-kiinteistöt yhteensä | Liikevaihto | 646,6 | 630,8 | 638,5 |
| | Liiketoiminnan muut tuotot | 67,2 | 49,0 | 49,5 |
| | Tilikauden tulos | 114,4 | 73,5 | 63,8 |
| Vuokraus | Liikevaihto | 646,6 | 630,8 | 638,5 |
| | Tulos | 67,4 | 51,1 | 42,3 |
| Suoravuokraus | Liikevaihto | 538,1 | 531,6 | 537,0 |
| | Tulos | 65,8 | 50,5 | 41,3 |
| Edelleenvuokraus | Liikevaihto | 88,3 | 81,0 | 84,2 |
| | Tulos | 0,3 | 0,2 | 0,6 |
| Palvelut | Liikevaihto | 20,1 | 18,2 | 17,3 |
| | Tulos | 1,3 | 0,4 | 0,4 |
| Kiinteistömyynti | Myyynnit | 107,1 | 100,0 | 117,7 |
| | Myyntivoitot/-tappiot | 57,8 | 35,0 | 33,3 |
| | Tulos | 47,0 | 22,4 | 21,5 |

Senaatin vuoden tulos oli 114,4 milj. euroa (2018: 63,8 milj. euroa). Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 67,4 milj. euroa sisältäen yliopistokiinteistöyhtiöltä saadut osinkotuotot 6,2 milj. euroa ja kiinteistömyynnin tuloksesta 47,0 milj. euroa.

Tilikauden budjetoitu tulos oli 73,5 milj. euroa. Budjetoitu tulos ylitettiin 40,9 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos ylitti budjetin 24,6 milj. eurolla. Keskeisin syy tulosityhteyteen oli valtion tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen onnistunut myyntitoiminta. Vuokrauksen tulos ylitti budjetin 16,3 milj. eurolla. Keskeisin syy vuokrauksen tulosbudjettiylitykseen olivat budjetoitua pienempänä toteutuneet kiinteistökulut.

Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto oli 2,0 % (2018: 0,7 %), valtion vuokrajärjestelmän tavoitteen ollessa 1,5 %. Tunnusluvun edellisen neljän vuoden keskiarvo on 1,6 %.

| Vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen, milj. euroa | | |
|--|--------------|------------|
| Toimiala | Liikelaitos | Osuus-% |
| Puolustus ja turvallisuus | 233,0 | 36 |
| Ministeriöt ja erityiskiinteistöt | 200,3 | 31 |
| Toimistot | 211,3 | 33 |
| Palvelut tytäryhtiöille | 1,9 | 0 |
| Yhteensä | 646,6 | 100 |

Keskeiset tunnusluvut

| Milj. euroa / % | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|
| Liikevaihto | 646,6 | 638,5 | 620,8 |
| Liikevoitto | 139,0 | 76,4 | 186,4 |
| Liikevoitto-% | 21,5 | 12,0 | 30,0 |
| Vuokrauksen käyttökate | 309,2 | 286,0 | 325,8 |
| Vuokrauksen käyttökate-% | 47,8 | 44,8 | 52,5 |
| Oman pääoman tuotto-%, edellinen 12 kk | 3,9 | 2,2 | 5,4 |
| Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiak. ed. 12 kk | 2,0 | 0,7 | 2,1 |
| Omavaraisuusaste-% | 65,7 | 64,0 | 65,2 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-%, ed. 12 kk | 3,1 | 2,0 | 4,3 |
| Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus, ed. 12 kk | 2,1 | 1,5 | 2,5 |

Tunnuslukujen laskentakaavat:

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

3. Corporate governance -selvitykset

3.1. Hallinnointikoodi ja raportointi

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

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

3.2. Hallinto

Senaatin hallituksen toimikausi päättyi 31.12.2019. Hallituksen puheenjohtajana toimi kansliapäällikkö Hannele Pokka ja varapuheenjohtajana DI Kari Ruuhonen. Jäseninä toimivat ylijohtaja Raimo Jyväsjärvi, johtaja Ulla Hiekkänen-Mäkelä, finanssineuvos Markus Siltanen ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana kiinteistöpäällikkö Jaana Kulju, henkilövarajäsenenään asiantuntija Noora Vuorinen. Hallitus piti vuoden aikana 13 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamina tilintarkastusyhteisönä Senaatissa on toiminut vuonna 2019 PricewaterhouseCoopers Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Jukka Paunonen sekä JHT-, KHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan JHT-, KHT-tilintarkastaja Outi Kirvesoja.

3.3. Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

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

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

Riskienhallintapolitiikan mukaisesti toiminnan lähtökohtana on matala riskitaso. Senaatin riskinsietokyvyn ehdoton yläraja tulee vastaan, jos riskit ja niiden kerrannaisvaikutukset voivat vaarantaa laissa määrätyn tehtävän; eduskunnan ja valtiovarainministeriön vuosittain asettamien tavoitteiden saavuttamisen oleellisilta osin.

Senaatti on vakuuttanut hallinnassaan olevia kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia omaisuus- ja vuokratulokeskeytysvakuutuksella ja lisäksi Senaatilla on toiminnan vastuuvakuutus.

Vuoden 2019 aikana laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2020 sekä arvioitiin vuoden 2018 riskienhallintatoimenpiteiden ja riskien toteutumista. Edellä mainitut on raportoitu ja hyväksytty Senaatin hallituksessa. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja riskien toteuma vuoden 2019 osalta raportoidaan suunnitellusti vuoden 2020 maaliskuussa hallitukselle.

Vuoden 2019 Senaatti-tasoisien riskirekisterin mukaiset riskienhallintatoimenpiteet ovat edenneet suunnitellusti, eikä vuoden 2019 aikana ole toteutunut olennaisia liiketoimintaan vaikuttavia riskejä.

Keskeisimmät vuodelle 2020 tunnistetut riskit samoin kuin vuoden 2019 riskitoteuma raportoidaan tarkemmin yhteiskuntavastuuraportissa.

3.4. Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiri liiketoimet

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 lomarahat. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2019 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

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

| Senaatti-kiinteistöjen hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle sekä johtoryhmälle maksetut palkat ja palkkiot sekä tilintarkastajien lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu palkkio | 2019 Euroa |
|---|---------------|
| Senaatti-kiinteistöjen hallitus | |
| Hannele Pokka (osallistunut 13/13 kokoukseen) | 17 050 |
| Kari Ruohonen (osallistunut 13/13 kokoukseen) | 13 570 |
| Raimo Jyväsjärvi (osallistunut 10/13 kokoukseen) | 12 820 |
| Ulla Hiekkänen-Mäkelä (osallistunut 11/13 kokoukseen) | 13 070 |
| Markus Siltanen (osallistunut 13/13 kokoukseen) | 13 570 |
| Jaana Kulju (osallistunut 12/13 kokoukseen) | 13 320 |
| Noora Vuorinen (varajäsen) (osallistunut 1/13 kokoukseen) | 250 |
| Senaatti-kiinteistöjen johto | |
| Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa | 240 047 |
| Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa | 49 183 |
| Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa | 1 846 875 |
| Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa | 135 312 |
| Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy) | |
| Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus | 37 776 |
| Muut palvelut | 17 871 |

4. Konsernin tuloslaskelma

| 1.1.-31.12. | 2019 | 2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Liikevaihto | 652 960 510 | 642 086 269 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 64 411 914 | 49 529 785 |
| Materiaalit ja palvelut | | |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | | |
| Ostot tilikauden aikana | -81 130 457 | -53 894 378 |
| Varastojen muutos | 25 139 271 | 0 |
| Ulkopuoliset palvelut | -145 254 150 | -169 121 074 |
| | -201 245 336 | -223 015 452 |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | -26 879 273 | -23 443 251 |
| Henkilösivukulut | | |
| Eläkekulut | -4 398 906 | -3 740 978 |
| Muut henkilösivukulut | -526 699 | -779 699 |
| | -31 804 878 | -27 963 927 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | -205 966 084 | -203 594 130 |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä | -17 642 571 | -33 347 522 |
| | -223 608 654 | -236 941 653 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -133 643 125 | -134 248 210 |
| Liikevoitto | 127 070 431 | 69 446 811 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | |
| Osuus osakkuusyritysten tuloksesta | 10 697 836 | 9 868 734 |
| Tuotot osuuksista omistusyhteisyryksistä | 0 | 2 155 687 |
| Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista | 1 395 561 | 1 952 207 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 2 866 713 | 4 006 452 |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista | -2 081 734 | -2 769 100 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | -16 759 822 | -19 280 616 |
| | -3 881 445 | -4 066 637 |
| Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | 123 188 986 | 65 380 174 |
| Tuloverot | -1 576 155 | -1 671 487 |
| Tilikauden voitto | 121 612 831 | 63 708 688 |

5. Konsernin tase

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Vastattavaa | | |
| Pysyvät vastaavat | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Aineettomat oikeudet | 56 990 | 63 378 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 11 004 269 | 5 438 907 |
| | 11 061 259 | 5 502 285 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa- ja vesialueet | 483 133 736 | 485 922 307 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 3 178 638 917 | 3 228 428 427 |
| Koneet ja kalusto | 5 451 917 | 5 289 084 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 111 105 764 | 108 383 423 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 210 033 337 | 161 999 942 |
| | 3 988 363 671 | 3 990 023 183 |
| Sijoitukset | | |
| Osuudet omistusyhteisyryityksissä | 218 506 959 | 214 841 727 |
| Saamiset omistusyhteisyryityksiltä | 60 000 000 | 61 812 530 |
| Muut osakkeet ja osuudet | 3 642 277 | 4 165 271 |
| | 282 149 236 | 280 819 528 |
| Pysyvät vastaavat yhteensä | 4 281 574 166 | 4 276 344 996 |
| Vaihtuvat vastaavat | | |
| Vaihto-omaisuus | | |
| Muu vaihto-omaisuus | 23 950 670 | 0 |
| Vaihto-omaisuus yhteensä | 23 950 670 | 0 |
| Saamiset | | |
| Pitkäaikaiset | | |
| Muut saamiset | 39 314 327 | 50 904 620 |
| Lyhytaikaiset | | |
| Myyntisaamiset | 3 598 606 | 4 617 858 |
| Muut saamiset | 63 232 976 | 54 299 402 |
| Siirtosaamiset | 385 656 | 879 997 |
| | 67 217 238 | 59 797 257 |
| Saamiset yhteensä | 106 531 565 | 110 701 877 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 128 874 010 | 137 022 026 |
| | 4 540 930 411 | 4 524 068 899 |
| Vastattavaa | | |
| Oma pääoma | | |
| Peruspääoma | 672 751 706 | 672 751 706 |
| Muu oma pääoma | 1 528 221 851 | 1 528 255 934 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | 638 695 747 | 609 987 059 |
| Tilikauden voitto | 121 612 831 | 63 708 688 |
| | 2 961 282 134 | 2 874 703 386 |
| Pakolliset varaukset | | |
| Muut pakolliset varaukset | 25 845 447 | 27 702 787 |
| Vieras pääoma | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat valtiolta | 1 195 309 146 | 997 367 462 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 196 127 969 | 266 936 493 |
| Muut velat | 318 000 | 402 094 |
| Laskennallinen verovelka | 585 460 | 607 250 |
| | 1 392 340 575 | 1 265 313 299 |
| Lyhytaikainen | | |
| Lainat valtiolta | 22 332 885 | 224 690 633 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 68 181 593 | 65 211 172 |
| Saadut ennakot | 6 064 189 | 3 533 054 |
| Ostovelat | 44 832 203 | 51 357 765 |
| Muut velat | 6 597 714 | 1 375 481 |
| Siirtovelat | 13 453 670 | 10 181 321 |
| | 161 462 255 | 356 349 426 |
| Vieras pääoma yhteensä | 1 553 802 830 | 1 621 662 725 |
| | 4 540 930 411 | 4 524 068 899 |

6. Konsernin rahoituslaskelma

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Liikevoitto | 127 070 431 | 69 446 811 |
| Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto | -54 755 727 | -31 888 257 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 223 608 654 | 236 941 653 |
| Pakolliset varaukset | -1 857 340 | 23 664 398 |
| Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia | -7 632 815 | -9 994 216 |
| Verot, netto | -1 597 844 | -1 064 237 |
| Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta | 284 835 359 | 287 106 152 |
| Käyttöpääoman muutos | | |
| Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +) | -2 054 524 | -2 541 600 |
| Vaihto-omaisuuden muutos | -23 950 670 | |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | -253 756 | 28 734 252 |
| Yhteensä | -26 258 950 | 26 192 652 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 258 576 409 | 313 298 804 |
| Investointien rahavirta | | |
| Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot | -277 345 732 | -233 543 486 |
| Pysyvien vastaavien myynnit | 113 205 656 | 138 217 425 |
| Investointien rahavirta | -164 140 076 | -95 326 062 |
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | -70 892 618 | -64 789 687 |
| Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -) | -4 416 063 | 59 156 674 |
| Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | 7 724 332 | -4 924 381 |
| Voiton tuloutus valtiolle | -35 000 000 | -135 000 000 |
| Rahoituksen rahavirta | -102 584 349 | -145 557 394 |
| Rahavarojen muutos | -8 148 016 | 72 415 348 |
| Rahavarat | | |
| Rahavarat tilikauden alussa | 137 022 026 | 64 606 678 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 128 874 010 | 137 022 026 |

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

7. Liikelaitoksen tuloslaskelma

| 1.1.-31.12. | 2019 | 2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Liikevaihto | 646 580 013 | 638 491 911 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 67 167 094 | 49 529 785 |
| Materiaalit ja palvelut | | |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | | |
| Ostot tilikauden aikana | -53 390 109 | -51 891 075 |
| Ulkopuoliset palvelut | -137 958 522 | -165 687 831 |
| | -191 348 631 | -217 578 907 |
| Henkilöstökulut | | |
| Palkat ja palkkiot | -25 395 409 | -22 326 408 |
| Henkilösivukulut | | |
| Eläkekulut | -4 398 906 | -3 517 754 |
| Muut henkilösivukulut | -526 699 | -735 795 |
| | -30 321 015 | -26 579 958 |
| Poistot ja arvonalentumiset | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | -199 417 946 | -196 494 870 |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä | -17 642 571 | -33 347 522 |
| | -217 060 517 | -229 842 392 |
| Liiketoiminnan muut kulut | -136 016 442 | -137 654 700 |
| Liikevoitto | 139 000 501 | 76 365 739 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | | |
| Tuotot osuuksista omistusyhteisyryyksissä | 6 216 000 | 7 111 687 |
| Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista | 1 395 561 | 1 952 207 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | 4 258 356 | 5 617 357 |
| Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista | -13 642 422 | -2 370 619 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | -21 347 793 | -23 868 583 |
| | -23 120 298 | -11 557 952 |
| Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja | 115 880 203 | 64 807 788 |
| Tuloverot | -1 435 327 | -976 375 |
| Tilikauden voitto | 114 444 876 | 63 831 412 |

8. Liikelaitoksen tase

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|----------------------|----------------------|
| Vastattavaa | | |
| Pysyvät vastaavat | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | |
| Aineettomat oikeudet | 56 990 | 63 378 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 6 266 694 | 2 755 733 |
| | 6 323 684 | 2 819 111 |
| Aineelliset hyödykkeet | | |
| Maa- ja vesialueet | 494 964 207 | 497 646 829 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 3 094 642 909 | 3 138 759 893 |
| Koneet ja kalusto | 4 122 940 | 3 609 411 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 90 640 653 | 89 047 858 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | 209 843 645 | 160 192 795 |
| | 3 894 214 354 | 3 889 256 785 |
| Sijoitukset | | |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | 109 573 264 | 86 051 915 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 9 190 000 | 9 940 000 |
| Osuudet omistusyhteisyriksissä | 188 388 694 | 189 205 298 |
| Saamiset omistusyhteisyriksiltä | 60 000 000 | 61 812 530 |
| Muut osakkeet ja osuudet | 3 642 884 | 4 165 877 |
| Muut saamiset | 0 | 0 |
| | 370 794 841 | 351 175 620 |
| Vaihtuvat vastaavat | | |
| Saamiset | | |
| Pitkäaikaiset | | |
| Muut saamiset | 39 314 327 | 50 904 620 |
| Lyhytaikaiset | | |
| Myyntisaamiset | 3 728 714 | 5 313 796 |
| Muut saamiset | 62 802 334 | 53 285 555 |
| Siirtosaamiset | 197 062 | 867 315 |
| | 66 728 111 | 59 466 666 |
| Saamiset yhteensä | 106 042 438 | 110 371 286 |
| Rahat ja pankkisaamiset | 115 698 230 | 127 072 272 |
| | 4 493 073 546 | 4 480 695 075 |
| Vastattavaa | | |
| Oma pääoma | | |
| Peruspääoma | 672 751 706 | 672 751 706 |
| Muu oma pääoma | 1 528 221 851 | 1 528 255 934 |
| Edellisten tilikausien voitto (tappio) | 631 217 501 | 602 386 089 |
| Tilikauden voitto | 114 444 876 | 63 831 412 |
| | 2 946 635 934 | 2 867 225 141 |
| Pakolliset varaukset | | |
| Muut pakolliset varaukset | 25 845 447 | 27 702 787 |
| Vieras pääoma | | |
| Pitkäaikainen | | |
| Lainat valtiolta | 1 195 309 146 | 997 367 462 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 169 125 000 | 233 875 000 |
| Muut velat | 318 000 | 402 094 |
| | 1 364 752 146 | 1 231 644 556 |
| Lyhytaikainen | | |
| Lainat valtiolta | 22 332 885 | 224 690 633 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 64 750 000 | 64 750 000 |
| Saadut ennakot | 5 966 866 | 3 529 314 |
| Ostovelat | 43 757 193 | 50 481 917 |
| Muut velat | 6 096 651 | 905 789 |
| Siirtovelat | 12 936 424 | 9 764 939 |
| | 155 840 019 | 354 122 591 |
| Vieras pääoma yhteensä | 1 520 592 165 | 1 585 767 147 |
| | 4 493 073 546 | 4 480 695 075 |

9. Liikelaitoksen rahoituslaskelma

| | 31.12.2019 | 31.12.2018 |
|--|---------------------|---------------------|
| Liiketoiminnan rahavirta | | |
| Liikevoitto | 139 000 501 | 76 365 739 |
| Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto | -57 510 906 | -31 888 257 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 217 060 517 | 229 842 392 |
| Pakolliset varaukset | -1 857 340 | 23 664 398 |
| Ilmaislouvatukset | | |
| Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia | -10 829 143 | -12 971 278 |
| Verot, netto | -1 435 327 | -976 375 |
| Satunnaiset erät, netto | 0 | 0 |
| Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta | 284 428 302 | 284 036 618 |
| Käyttöpääoman muutos | | |
| Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +) | -1 909 136 | -3 580 470 |
| Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | -708 279 | 28 764 019 |
| Yhteensä | -2 617 415 | 25 183 549 |
| Liiketoiminnan rahavirta | 281 810 886 | 309 220 168 |
| Investointien rahavirta | | |
| Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot | -306 937 031 | -236 452 281 |
| Pysyvien vastaavien myynnit | 113 218 805 | 138 217 425 |
| Investointiavustukset | 0 | 0 |
| Investointien rahavirta | -193 718 226 | -98 234 856 |
| Rahoituksen rahavirta | | |
| Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +) | 0 | 0 |
| Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | -64 834 094 | -64 750 000 |
| Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -) | -4 416 063 | 59 156 674 |
| Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | 4 783 455 | -3 635 941 |
| Voiton tuloutus valtiolle | -35 000 000 | -135 000 000 |
| Rahoituksen rahavirta | -99 466 702 | -144 229 267 |
| Rahavarojen muutos | -11 374 042 | 66 756 045 |
| Rahavarat | | |
| Rahavarat tilikauden alussa | 127 072 272 | 60 316 228 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 115 698 230 | 127 072 272 |

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

10. Tilinpäätöksen liitetiedot

10.1. Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

1. Arvostus/jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

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

Käyttöomaisuuden hankintahinta jaksotetaan tilikausille poistosuunnitelman mukaisesti.

Vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt, jotka on tarkoitettu myytäväksi tai joita kehitetään myyntiä varten. Vaihto-omaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa tai sitä alempaan jälleenhankintahintaan. Hankintameno on sisällytetty kehittämistoiminnasta aiheutuneet välittömät menot.

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

2. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

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

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

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

10.2. Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

3. Liikevaihdon jakautuminen

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Suoravuokraus | 544 484 882 | 540 596 935 | 538 104 386 | 537 002 577 |
| Edelleenvuokraus | 88 326 613 | 84 208 893 | 88 326 613 | 84 208 893 |
| Palvelut | 20 149 014 | 17 280 441 | 20 149 014 | 17 280 441 |
| Yhteensä | 652 960 510 | 642 086 269 | 646 580 013 | 638 491 911 |

4. Liikevaihto toimialoittain

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Toimistot | 211 883 130 | 208 346 727 | 211 346 488 | 207 301 758 |
| Ministeriöt ja erityiskiinteistöt | 200 524 156 | 199 301 111 | 200 343 223 | 199 522 621 |
| Puolustus ja turvallisuus | 237 713 983 | 234 438 431 | 233 033 991 | 230 625 101 |
| Palvelut tytäryhtiöille | 0 | 0 | 1 856 310 | 1 042 431 |
| Senaatin Asema-alueet Oy | 2 839 241 | 0 | 0 | 0 |
| Yhteensä | 652 960 510 | 642 086 269 | 646 580 013 | 638 491 911 |

5. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden suunnitelman mukaiset poistot on laskettu hankintamenoista arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaisin tasapoistoin. Irtain omaisuus poistetaan poistosuunnitelman mukaisesti, jos hankintahinta on ollut yli 20.000 euroa ja taloudellinen vaikutusaika ylittää kolme vuotta. Muutoin irtaimen omaisuuden hankintamenot kirjataan hankintavuoden kuluksi.

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

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

| Omaisuusryhmä | Poisto- menetelmä | Poistoaika v |
|-------------------------------------|----------------------|--------------|
| Ostetut atk-ohjelmat | tasapoisto | 3 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | tasapoisto | 5 - 20 |
| Asuinrakennukset | tasapoisto | 40 |
| Toimistorakennukset | tasapoisto | 40 |
| Teollisuusrakennukset | tasapoisto | 30 |
| Kevyet varastot | tasapoisto | 15 |
| Tuotanto- ja varastorakennukset | tasapoisto | 25 |
| Palvelurakennukset | tasapoisto | 15 - 30 |
| Kasarnit, koulut, 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 |

6. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Aineettomat oikeudet | 30 823 | 18 716 | 30 823 | 18 716 |
| Liittymismaksut | 70 658 | 50 849 | 70 658 | 50 849 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | 2 418 304 | 5 148 258 | 2 418 304 | 4 477 488 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 191 754 626 | 186 593 747 | 186 604 881 | 182 190 178 |
| Koneet ja kalusto | 1 401 275 | 1 322 395 | 1 365 829 | 970 848 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 10 290 397 | 10 460 166 | 8 927 451 | 8 786 791 |
| Yhteensä | 205 966 084 | 203 594 130 | 199 417 946 | 196 494 870 |
| Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä | 17 642 571 | 33 347 522 | 17 642 571 | 33 347 522 |
| Yhteensä | 17 642 571 | 33 347 522 | 17 642 571 | 33 347 522 |

Arvon alentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Ministeriöt- ja erityiskiinteistöt -toimialalle 4,8 M€, Puolustus ja turvallisuus -toimialalle 8,3 M€ ja Toimistot-toimialalle 4,5 M€.

7. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Kiinteistöihin liittyvät varaukset | 25 845 447 | 27 702 787 | 25 845 447 | 27 702 787 |

8. Rahoitustuotot ja -kulut

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Tuotot osuuksista muissa yrityksissä | | | | |
| Osinkotuotot omistusyhteisyrityksistä | 0 | 0 | 6 216 000 | 4 956 000 |
| Osinkotuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista | 44 294 | 323 948 | 44 294 | 323 948 |
| Yhteensä | 44 294 | 323 948 | 6 260 294 | 5 279 948 |
| Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista | | | | |
| Myyntivoitot osuuksista omistusyhteisyrityksissä | 0 | 2 155 687 | 0 | 2 155 687 |
| Myyntivoitot muista pysyvien vastaavien sijoituksista | 1 351 267 | 1 628 259 | 1 351 267 | 1 628 259 |
| Yhteensä | 1 351 267 | 3 783 946 | 1 351 267 | 3 783 946 |
| Korkotuotot | | | | |
| Konsernin sisäiset korkotuotot | 0 | 0 | 1 209 397 | 1 368 709 |
| Korkotuotot tilisaamisista | 66 017 | 1 427 003 | 65 836 | 1 425 237 |
| Korkotuotot pankkitalletuksista ja sijoituksista | 2 878 752 | 2 582 100 | 2 878 752 | 2 579 248 |
| Muut rahoitustuotot | -78 056 | -2 652 | 104 371 | 244 163 |
| Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta | 10 697 836 | 9 868 734 | 0 | 0 |
| Yhteensä | 13 564 549 | 13 875 186 | 4 258 356 | 5 617 357 |
| Arvon alentumiset sijoituksista | | | | |
| Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista | 0 | 0 | 12 564 000 | 0 |
| Sijoitusten myyntitappiot | 2 081 734 | 2 769 100 | 1 078 422 | 2 370 619 |
| Yhteensä | 2 081 734 | 2 769 100 | 13 642 422 | 2 370 619 |

Sijoitusten myyntitappiot koostuvat tytä- ja osakkuusyhtiöiden osakkeiden myynneistä.

Rahoituskulut

| | | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Korkokulut valtion lainasta | 6 813 302 | 7 098 867 | 6 813 302 | 7 098 867 |
| Muut korkokulut | 3 008 160 | 3 381 132 | 2 410 757 | 2 697 837 |
| Valtion takausmaksut | 1 417 006 | 1 951 998 | 1 417 006 | 1 951 998 |
| Muut rahoituskulut | 5 521 355 | 6 848 619 | 10 706 728 | 12 119 881 |
| Yhteensä | 16 759 822 | 19 280 616 | 21 347 793 | 23 868 583 |

10.3. Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

9. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Pitkäaikainen | | | | |
| Muut saamiset | 39 314 327 | 50 904 620 | 39 314 327 | 50 904 620 |
| Yhteensä | 39 314 327 | 50 904 620 | 39 314 327 | 50 904 620 |
| Lyhytaikainen | | | | |
| Myyntisaamiset | 3 598 606 | 4 617 858 | 3 347 346 | 5 197 509 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | 0 | 0 | 381 368 | 116 287 |
| Muut saamiset | 63 232 976 | 54 299 402 | 62 802 334 | 53 285 555 |
| Siirtosaamiset | 385 656 | 879 997 | 197 062 | 867 315 |
| Yhteensä | 67 217 238 | 59 797 256 | 66 728 111 | 59 466 666 |
| Siirtosaamiset | | | | |
| Tulojäämät | 167 062 | 669 735 | 167 062 | 669 735 |
| Muut siirtosaamiset | 218 594 | 210 262 | 30 000 | 197 580 |
| Yhteensä | 385 656 | 879 997 | 197 062 | 867 315 |

10. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

| Aineettomat hyödykkeet | Konserni | | Liikelaitos | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Aineettomat oikeudet | | | | |
| Hankintamenot 1.1. | 955 882 | 908 512 | 954 648 | 907 278 |
| Lisäykset tilikaudella | 24 435 | 47 370 | 24 435 | 47 370 |
| Hankintameno 31.12. | 980 317 | 955 882 | 979 083 | 954 648 |
| Kertyneet poistot 1.1. mennessä | -892 504 | -873 788 | -891 270 | -872 553 |
| Tilikauden poisto | -30 823 | -18 716 | -30 823 | -18 716 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -923 328 | -892 504 | -922 093 | -891 270 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 56 990 | 63 378 | 56 990 | 63 378 |
| Muut aineettomat hyödykkeet | | | | |
| Hankintamenot 1.1. | 20 559 002 | 19 439 034 | 16 955 708 | 19 174 033 |
| Lisäykset tilikaudella | 7 983 667 | 9 203 268 | 5 929 265 | 5 849 414 |
| Vähennykset tilikaudella | 0 | -8 083 299 | 0 | -8 067 739 |
| Hankintameno 31.12. | 28 542 669 | 20 559 002 | 22 884 974 | 16 955 708 |

| | | | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Kertyneet poistot 1.1. mennessä | -15 120 096 | -16 798 774 | -14 199 975 | -16 549 422 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 0 | 6 826 936 | 0 | 6 826 936 |
| Tilikauden poisto | -2 418 304 | -5 148 258 | -2 418 304 | -4 477 488 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -17 538 401 | -15 120 096 | -16 618 279 | -14 199 975 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 11 004 269 | 5 438 907 | 6 266 694 | 2 755 733 |

| | | | | |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Aineettomat hyödykkeet yhteensä | 11 061 259 | 5 502 285 | 6 323 684 | 2 819 111 |
|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|

| Aineelliset hyödykkeet | Konserni | | Liikelaitos | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Maa- ja vesialueet | | | | |
| Hankintamenot 1.1. | 488 617 152 | 519 641 354 | 500 323 342 | 530 977 134 |
| Lisäykset tilikaudella | 23 913 812 | 1 737 785 | 23 881 875 | 1 737 785 |
| Vähennykset tilikaudella | -26 426 992 | -32 761 987 | -26 289 106 | -32 391 578 |
| Hankintameno 31.12. | 486 103 973 | 488 617 152 | 497 916 111 | 500 323 342 |
| Kertyneet poistot 1.1. mennessä | -348 223 | -305 259 | -329 889 | -286 926 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 18 423 | 7 885 | 18 423 | 7 885 |
| Tilikauden poisto | -70 658 | -50 849 | -70 658 | -50 849 |
| Kertyneet poistot 31.12. mennessä | -400 457 | -348 223 | -382 124 | -329 889 |
| Kertyneet arvonalentumiset 1.1. | -2 346 623 | -4 158 451 | -2 346 623 | -4 158 451 |
| Arvonalentumiset tilikaudella | -282 904 | -1 538 346 | -282 904 | -1 538 346 |
| Vähennyksiin kohdist. arvonalentumiset | 59 747 | 3 350 174 | 59 747 | 3 350 174 |
| Kertyneet arvonalentumiset 31.12. | -2 569 780 | -2 346 623 | -2 569 780 | -2 346 623 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 483 133 736 | 485 922 307 | 494 964 207 | 497 646 829 |

Rakennukset ja rakennelmat

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hankintamenot 1.1. | 5 918 260 091 | 5 821 864 633 | 5 706 357 075 | 5 607 545 675 |
| Lisäykset tilikaudella | 183 106 927 | 193 632 678 | 180 878 363 | 193 189 776 |
| Vähennykset tilikaudella | -53 838 115 | -97 237 788 | -50 771 519 | -94 378 944 |
| Siirrot erien välillä | 315 250 | 567 | 0 | 567 |
| Hankintameno 31.12. | 6 047 844 153 | 5 918 260 091 | 5 836 463 919 | 5 706 357 075 |
| Kertyneet poistot 1.1. mennessä | -2 485 064 653 | -2 341 368 300 | -2 389 978 525 | -2 250 685 740 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 26 893 417 | 42 897 393 | 26 893 417 | 42 897 393 |
| Tilikauden poisto | -191 754 626 | -186 593 747 | -186 604 881 | -182 190 178 |
| Kertyneet poistot 31.12. mennessä | -2 649 925 863 | -2 485 064 653 | -2 549 689 990 | -2 389 978 525 |
| Kertyneet arvonalentumiset 1.1. | -204 767 011 | -187 217 107 | -177 618 658 | -160 068 754 |
| Arvonalentumiset tilikaudella | -17 357 369 | -31 779 968 | -17 357 369 | -31 779 968 |
| Vähennyksiin kohdist. arvonalentumiset | 2 845 006 | 14 230 064 | 2 845 006 | 14 230 064 |
| Kertyneet arvonalentumiset 31.12. | -219 279 374 | -204 767 011 | -192 131 021 | -177 618 658 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 3 178 638 917 | 3 228 428 427 | 3 094 642 908 | 3 138 759 892 |

Koneet ja kalusto

| | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Hankintamenot 1.1. | 13 130 172 | 11 320 069 | 7 542 867 | 5 732 764 |
| Lisäykset tilikaudella | 1 879 358 | 1 810 103 | 1 879 358 | 1 810 103 |
| Myyntit ja romutukset | | | | |
| Siirrot erien välillä | -315 250 | 0 | 0 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 14 694 280 | 13 130 172 | 9 422 225 | 7 542 867 |
| Kertyneet poistot 1.1. mennessä | -7 841 088 | -6 518 693 | -3 933 456 | -2 962 608 |
| Tilikauden poisto | -1 401 275 | -1 322 395 | -1 365 829 | -970 848 |

| | | | | |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kertyneet poistot 31.12. | -9 242 363 | -7 841 088 | -5 299 286 | -3 933 456 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 5 451 917 | 5 289 084 | 4 122 940 | 3 609 411 |

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|--|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | | | |
| Hankintamenot 1.1. | 206 252 375 | 195 093 994 | 177 364 925 | 171 870 637 |
| Lisäykset tilikaudella | 13 045 957 | 12 796 425 | 10 553 465 | 7 132 332 |
| Vähennykset tilikaudella | -88 007 | -1 637 476 | -88 007 | -1 637 476 |
| Siirrot erien välillä | 0 | -567 | | -567 |
| Hankintameno 31.12. | 219 210 325 | 206 252 375 | 187 830 384 | 177 364 925 |
| Kertyneet poistot 1.1. mennessä | -96 390 745 | -87 405 345 | -86 838 861 | -79 526 836 |
| Vähennysten kertyneet poistot | 52 682 | 1 474 766 | 52 682 | 1 474 766 |
| Tilikauden poisto | -10 290 397 | -10 460 166 | -8 927 451 | -8 786 791 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -106 628 460 | -96 390 745 | -95 713 630 | -86 838 861 |
| Kertyneet arvonalentumiset 1.1. | -1 478 206 | -1 448 997 | -1 478 206 | -1 448 997 |
| Arvonalentumiset tilikaudella | -2 298 | -29 209 | -2 298 | -29 209 |
| Korjaukset erien välillä | 4 403 | 0 | 4 403 | |
| Kertyneet arvonalentumiset 31.12. | -1 476 101 | -1 478 206 | -1 476 101 | -1 478 206 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 111 105 764 | 108 383 423 | 90 640 653 | 89 047 858 |

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

| | | | | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Kirjanpitoarvo 1.1. | 161 999 942 | 145 220 692 | 160 192 795 | 143 321 105 |
| Lisäykset tilikaudella | 252 810 196 | 222 468 724 | 252 810 196 | 222 466 641 |
| Vähennykset tilikaudella | -204 776 800 | -205 689 474 | -203 159 346 | -205 594 951 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 210 033 337 | 161 999 942 | 209 843 645 | 160 192 795 |
| Aineelliset hyödykkeet yhteensä | 3 988 363 671 | 3 990 023 183 | 3 894 214 353 | 3 889 256 785 |

Sijoitukset

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|---|----------|----------|--------------------|-------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | | | | |
| Hankintamenot 1.1. | 0 | 0 | 99 182 912 | 91 302 042 |
| Lisäykset | | | 36 722 665 | 13 110 000 |
| Vähennykset | 0 | 0 | -3 092 471 | -5 229 129 |
| Hankintameno 31.12. | 0 | 0 | 132 813 106 | 99 182 912 |
| Kertyneet arvonalentumiset 1.1. | 0 | 0 | -13 130 997 | -15 430 997 |
| Arvonalentumiset | 0 | 0 | -12 564 000 | 0 |
| Vähennyksiin kohd. Arvonlennukset | | | 2 455 155 | 2 300 000 |
| Kertyneet arvonalentumiset 31.12. | 0 | 0 | -23 239 842 | -13 130 997 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0 | 0 | 109 573 264 | 86 051 915 |
| Saamiset saman konsernin yrityksiltä | | | | |
| Hankintamenot 1.1. | 0 | 0 | 9 940 000 | 10 690 000 |
| Vähennykset | 0 | 0 | -750 000 | -750 000 |
| Hankintameno 31.12. | 0 | 0 | 9 190 000 | 9 940 000 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0 | 0 | 9 190 000 | 9 940 000 |

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Osuudet omistusyhteisyrityksissä | | | | |
| Hankintamenot 1.1. | 225 642 576 | 230 247 436 | 200 006 146 | 209 523 740 |
| Vähennykset | -2 532 069 | -9 517 594 | -2 532 069 | -9 517 594 |
| Osakkuusyhtiöstä saadun osingon elim. | -6 216 000 | -4 956 000 | 0 | 0 |
| Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta | 10 697 836 | 9 868 734 | 0 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 227 592 343 | 225 642 576 | 197 474 077 | 200 006 146 |
| Arvon alentumiset 1.1. | -10 800 849 | -14 064 858 | -10 800 849 | -14 064 858 |
| Vähennyksiin kohd. arvonalentumiset | 1 715 465 | 3 264 009 | 1 715 465 | 3 264 009 |
| Arvon alentumiset 31.12. | -9 085 384 | -10 800 849 | -9 085 384 | -10 800 849 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 218 506 959 | 214 841 727 | 188 388 693 | 189 205 298 |
| Saamiset omistusyhteisyrityksiltä | | | | |
| Hankintamenot 1.1. | 61 812 530 | 64 000 000 | 61 812 530 | 64 000 000 |
| Vähennykset | -1 812 530 | -2 187 470 | -1 812 530 | -2 187 470 |
| Hankintameno 31.12. | 60 000 000 | 61 812 530 | 60 000 000 | 61 812 530 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 60 000 000 | 61 812 530 | 60 000 000 | 61 812 530 |
| Muut osakkeet ja osuudet | | | | |
| Hankintamenot 1.1. | 4 614 132 | 9 793 757 | 4 614 739 | 9 794 363 |
| Lisäykset | | | | |
| Vähennykset | -522 993 | -5 179 624 | -522 993 | -5 179 624 |
| Hankintameno 31.12. | 4 091 139 | 4 614 132 | 4 091 746 | 4 614 739 |
| Arvon alentumiset 1.1. | -448 862 | -983 193 | -448 862 | -983 193 |
| Vähennyksiin kohdistuvat arvonalent. | 0 | 534 331 | 0 | 534 331 |
| Korjaukset erien välillä | | | | |
| Arvon alentumiset 31.12. | -448 862 | -448 862 | -448 862 | -448 862 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 3 642 278 | 4 165 271 | 3 642 884 | 4 165 877 |
| Sijoitukset yhteensä | 282 149 236 | 280 819 527 | 370 794 841 | 351 175 620 |

11. Selvitys omaisuuteen kohdistuvista investointiavustuksista

| Tiliryhmä | Tilikausi | Avustus |
|----------------------------|-----------|------------------|
| Rakennukset ja rakennelmat | 2014 | 0 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2015 | 4 557 152 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2016 | 0 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2017 | 0 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2018 | 0 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2019 | 0 |
| Yhteensä 2014-2019 | | 4 557 152 |

10.4. Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

12. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Peruspääoma | | | | |
| Peruspääoma 1.1. | 672 751 706 | 672 751 706 | 672 751 706 | 672 751 706 |
| Osakepääoma 31.12. | 672 751 706 | 672 751 706 | 672 751 706 | 672 751 706 |
| Muu oma pääoma | | | | |
| Muu oma pääoma 1.1. | 1 528 255 934 | 1 528 446 134 | 1 528 255 934 | 1 528 446 134 |
| VM:lle luovutettu/vast.otettu omaisuus | -34 083 | -190 200 | -34 083 | -190 200 |
| Muu oma pääoma 31.12 | 1 528 221 851 | 1 528 255 934 | 1 528 221 851 | 1 528 255 934 |
| Edellisten tilikausien voitto | | | | |
| Edellisten tilikausien voitto 1.1. | 609 987 059 | 583 027 945 | 602 386 089 | 579 910 590 |
| Ed.tilikauden tuloksen siirto | 63 708 688 | 161 959 114 | 63 831 412 | 157 475 499 |
| Tuloutus VM:lle | -35 000 000 | -135 000 000 | -35 000 000 | -135 000 000 |
| Edellisten tilik. voitto 31.12. | 638 695 746 | 609 987 059 | 631 217 501 | 602 386 089 |
| Tilikauden voitto | | | | |
| Tilikauden voitto 31.12. | 121 612 831 | 63 708 688 | 114 444 876 | 63 831 412 |
| Oma pääoma yhteensä 31.12. | 2 961 282 134 | 2 874 703 386 | 2 946 635 934 | 2 867 225 141 |

13. Vieraan pääoman erät

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Pitkäaikainen | | | | |
| Lainat valtiolta | 87 523 870 | 105 785 071 | 87 523 870 | 105 785 071 |
| Lainat Valtiokonttorilta | 1 085 000 000 | 885 000 000 | 1 085 000 000 | 885 000 000 |
| Emissiovoitto | 22 785 277 | 6 582 391 | 22 785 277 | 6 582 391 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 196 127 969 | 266 936 493 | 169 125 000 | 233 875 000 |
| Muut velat | 318 000 | 402 094 | 318 000 | 402 094 |
| Laskennalliset verovelat | 585 460 | 607 250 | 0 | 0 |
| Yhteensä | 1 392 340 575 | 1 265 313 298 | 1 364 752 146 | 1 231 644 556 |
| Lyhytaikainen | | | | |
| Lainat valtiolta | 19 396 601 | 23 201 328 | 19 396 601 | 23 201 328 |
| Lainat Valtiokonttorilta | 0 | 200 000 000 | 0 | 200 000 000 |
| Emissiovoitto | 2 936 284 | 1 489 305 | 2 936 284 | 1 489 305 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 68 181 593 | 65 211 172 | 64 750 000 | 64 750 000 |
| Saadut ennakot | 6 064 189 | 3 533 054 | 5 966 866 | 3 529 314 |
| Ostovelat | 44 832 203 | 51 357 765 | 43 757 193 | 50 481 917 |
| Muut velat | 6 597 714 | 1 375 481 | 6 096 651 | 905 789 |
| Siirtovelat | 13 453 670 | 10 181 321 | 12 936 424 | 9 764 939 |
| Yhteensä | 161 462 255 | 356 349 426 | 155 840 019 | 354 122 591 |
| Vieras pääoma yhteensä | 1 553 802 830 | 1 621 662 725 | 1 520 592 165 | 1 585 767 147 |

14. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2024 jälkeen

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Lainat valtiolta | 715 376 652 | 524 521 453 | 715 376 652 | 524 521 453 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 7 320 983 | 27 887 176 | 625 000 | 18 875 000 |
| Yhteensä | 722 697 634 | 552 408 629 | 716 001 652 | 543 396 453 |

15. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

| Siirtovelat | Konserni | | Liikelaitos | |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Lomapalkkavelka | 6 396 220 | 5 580 644 | 6 396 220 | 5 580 644 |
| Muut siirtovelat | 7 057 450 | 4 600 677 | 6 540 204 | 4 184 295 |
| Yhteensä | 13 453 670 | 10 181 321 | 12 936 424 | 9 764 939 |

16. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

| Pakolliset varaukset | Konserni | | Liikelaitos | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Kiinteistöihin liittyvät varaukset | 25 845 447 | 27 702 787 | 25 845 447 | 27 702 787 |
| Yhteensä | 25 845 447 | 27 702 787 | 25 845 447 | 27 702 787 |

10.5. Vakuudet ja vastuusitoumukset

17. Vakuudet ja vastuusitoumukset

| Kiinteistökiinnitykset ja takaukset | Konserni | | Liikelaitos | |
|-------------------------------------|------------|------------|-------------|------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Kiinteistökiinnitykset | 9 473 724 | 9 473 724 | 0 | 0 |
| Takaukset tytäryhtiöiden puolesta | 74 550 000 | 76 850 000 | 74 550 000 | 76 850 000 |

| Leasingvastuut | Konserni | Liikelaitos |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Vuonna 2020 erääntyvät leasingvastuut | 4 435 180 | 4 435 180 |
| Vuoden 2020 jälkeen erääntyvät | 30 619 903 | 30 619 903 |

Senaatti-kiinteistöillä oli 31.12.2019 kuusi voimassa olevaa koronvaihtosopimusta ja yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus, taulukko *Lainat ja suojausinstrumentit*.

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

Rahoituspolitiikan mukaan lainasalkun korkosuojausasteen tulee olla vähintään 50 % ja nettovelan keskimääräinen korkosidonnaisuustavoite on 4 vuotta (+/- 2 vuotta). Suojaus toteutetaan joko kiinteäkorkoisten lainojen tai korkosuojausinstrumenttien kautta. Korkosuojausaste 31.12.2019 oli 92%. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 5,6 vuotta.

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

Vaihtuvakorkoisten lainojen korkokustannukset vaikuttavat tulokseen 6 kk välin. Suurin osa lainoista on kiinteäkorkoisia tai korkosuojausten kautta suojattuja lainoja, velkapääomasta yhteensä 1 375 670 470 euroa, joka vastaa 96 % koko velkapääomasta. Osa lainoista on rahoituspolitiikan mukaisesti suojattava riskiltä. Vaihtuvakorkoisia lainoja on neljä ja ne on sidottu 6 kk euriboriin, velkapääomasta yhteensä 50 125 000 €. Vaihtuvakorkoinen osuus koko velkapääomasta on 4 %. Korkosuojauslaskennassa sisällytetään alle vuoden aikana erääntyvät kiinteäkorkoisten lainojen erät vaihtuvakorkoisiin lainoihin.

Senaatti-kiinteistöt toimii ainoastaan Suomen alueella, joten liiketoiminnassa ei lähtökohtaisesti synny valuuttakurssiriskejä. Senaatti-kiinteistöillä on yksi ulkomaanrahan määräinen laina (SEK), koska lainan korko oli sopimuksentekohetkellä euromääräisiä lainoja edullisempi suojauskustannukset huomioiden. Alkuperäinen 20 milj. euron valuuttalaina on kruunumääräinen 10 vuoden vaihtuvakorkoinen laina, joka on 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 3 milj. euroa 31.12.2019.

Kunkin rahoitusjohdannaisten osalta on tässä tilinpäätöksen liitetietona esitetty johdannaisten käypä arvo, sekä tiedot niiden käytön laajuudesta ja luonteesta (KPA 2:5a 2 §), taulukko *Lainat ja suojausinstrumentit*. Senaatti-kiinteistöjen suojauslaskentadokumentaatioissa tämä suojaustehokkuus on dokumentoitu yksityiskohtaisemmin. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 2,1 milj. euron kustannukset 2019. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2019 vuoden lopussa yhteensä - 4,8 milj. euroa.

Taulukko: Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset

| Lainaaaja pankki | Alkuperäinen laina € | Lainan ja johdannaisten erääntymis pvm | Alkuperäinen suojattu pääoma € | Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä | Lainan ja koronvaihtosopimuksen viitekorko | Johdannaisten markkina-arvo |
|-------------------------------|----------------------|--|--------------------------------|---|--|-----------------------------|
| Handelsbanken | 60 000 000 | 2021-12-27 | 60 000 000 | 12 000 000 | 6 kk euribor/kiinteä | -316 156 € |
| Skandinaviska Enskilda Banken | 50 000 000 | 2022-06-27 | 50 000 000 | 12 500 000 | 6 kk euribor/kiinteä | -358 659 € |
| Handelsbanken | 25 000 000 | 2023-06-26 | 25 000 000 | 8 750 000 | 6 kk euribor/kiinteä | -321 919 € |
| Handelsbanken | 85 000 000 | 2024-06-25 | 85 000 000 | 38 250 000 | 6 kk euribor/kiinteä | -1 236 563 € |
| Deutsche Pfandbriefbank | 85 000 000 | 2024-06-25 | 85 000 000 | 38 250 000 | 6 kk euribor/kiinteä | -1 170 492 € |
| Handelsbanken | 170 000 000 | 2024-11-24 | 85 000 000 | 42 500 000 | 6 kk euribor/kiinteä | -994 001 € |

Valuutanvaihtosopimukset

| Lainaaaja pankki | Lainan valuutta | Alkuperäinen laina € | Lainan ja johdannaisten erääntymis-pvm | Suojattu pääoma € | Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä | Lainan ja valuuttaswapin viitekorko | Johdannaisten markkina-arvo |
|------------------|-----------------|----------------------|--|-------------------|---|-------------------------------------|-----------------------------|
| Danske | SEK | 20 000 000 | 2021-06-24 | 20 000 000 | 3 000 000 | 1 kk stibor / 6 kk euribor | -359 227 € |

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 2,1 milj. euron kustannukset vuonna 2019. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2019 vuoden lopussa yhteensä - 4,8 milj. euroa.

Vuokravastuut

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 427,9 miljoonaa euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 12,5 milj. euroa erääntyy vuoden 2020 aikana.

Kiinteistöinvestointien arvonnalisäverovastuut

Liikelaitos on hakeutunut arvonnalisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraus-toimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonnalisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2010-2019 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätös-

hetkellä 159 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonlisäveroa on seurannassa 4,9 milj. euroa. Keskenäisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonlisäveroja noin 50,4 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia. Tytäryhtiöiden vuosina 2010-2019 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 6,7 milj. euroa.

Sitoumukset tuleville vuosille

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2019 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 172 milj. euroa.

Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut

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

Ympäristölupavastuut

Senaatti-kiinteistöjen ympäristölupavastuut kartoitettiin kesällä 2019 pilaantuneita maa-alueita koskevan riskirekisterin päivityksen yhteydessä ja ne ovat osa uudistunutta rekisteriä. Tavoitteena on hallita Senaatin liiketoimintaan kohdistuvia ympäristöriskejä ja varmistaa, ettei vuokralaisten ympäristövastuita siirry Senaatille. Selvityksessä ei noussut esiin Senaatin liiketoimintaan merkittävästi vaikuttavia riskejä.

Muut vastuut

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

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

10.6. Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta

18. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

| | Liikelaitos | Konserni |
|--|---------------|----------------|
| Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus | 37 776 | 184 276 |
| Muut palvelut | 17 871 | 25 366 |
| Yhteensä | 55 647 | 209 642 |

10.7. Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

19. Henkilöstö

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|--|------------|------------|-------------|------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Henkilöstön lukumäärä *) | | | | |
| Toimitusjohtajat ja sisäinen tarkastus | 6 | 5 | 3 | 3 |
| Toimialat | 52 | 62 | 47 | 51 |
| Palveluyksiköt | 163 | 139 | 155 | 131 |
| Alueet | 200 | 168 | 200 | 168 |
| Yhteensä | 419 | 373 | 405 | 353 |

*) Henkilöstön lkm vuoden lopussa, sis. osa-aikaiset.

Henkilöstökulut

| | | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Palkat ja palkkiot | | | | |
| Toimitusjohtajat | 453 531 | 437 919 | 289 230 | 297 881 |
| Muu henkilöstö | 26 425 742 | 23 005 332 | 25 106 180 | 22 028 527 |
| Eläkekulut | 4 398 906 | 3 740 978 | 4 398 906 | 3 517 754 |
| Muut henkilösivukulut | 526 699 | 779 699 | 526 699 | 735 795 |
| Yhteensä | 31 804 878 | 27 963 927 | 30 321 015 | 26 579 958 |

| | | | | |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|
| Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot | 226 230 | 192 550 | 83 650 | 72 830 |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|

Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään muu henkilöstö.

10.8. Omistukset muissa yrityksissä

20. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2019 | 2018 | 2019 | 2018 |
| Osuudet saman konsernin yrityksissä | 0 | 0 | 109 573 264 | 86 051 915 |
| Yhteensä | 0 | 0 | 109 573 264 | 86 051 915 |
| Osuudet omistusyhteisyriksissä | 218 506 959 | 214 841 727 | 188 388 694 | 189 205 298 |
| Yhteensä | 218 506 959 | 214 841 727 | 188 388 694 | 189 205 298 |

| Muut osakkeet ja osuudet | | | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kiinteistöosakkeet | 1 161 102 | 1 161 102 | 1 161 102 | 1 161 102 |
| Asunto-osakkeet | 1 795 531 | 2 297 587 | 1 795 531 | 2 297 587 |
| Muut osakkeet ja osuudet | 685 645 | 706 581 | 686 251 | 707 187 |
| Yhteensä | 3 642 278 | 4 165 271 | 3 642 884 | 4 165 877 |

21. Tiedot tytäryrityksistä

| Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt | Kotipaikka | Sk:n osuus-% 31.12.19 |
|--|-------------------|----------------------------------|
| Kiint. Oy Turun Matintalo | Turku | 100,00 % |
| Kiint. Oy Altor | Nurmijärvi | 100,00 % |
| Kiint. Oy Helsingin Kulttuuritalo | Helsinki | 100,00 % |
| Kiint. Oy Hämeenlinnan Poliisitalo | Hämeenlinna | 100,00 % |
| IP-Kiinteistöt Oy | Helsinki | 100,00 % |
| Maakuntien tilakeskus Oy | Helsinki | 100,00 % |
| Senaatin Asema-alueet Oy | Helsinki | 100,00 % |
| As Oy Helsingin Santahamina C9 | Helsinki | 100,00 % |
| As Oy Helsingin Santahamina C2, C5, C6 | Helsinki | 100,00 % |
| As Oy Helsingin Santahamina C37, C39 | Helsinki | 100,00 % |
| As Oy Helsingin Sokeripalat | Helsinki | 100,00 % |
| As Oy Helsingin Santahamina C35 | Helsinki | 100,00 % |
| As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 23-34 | Kirkkonummi | 100,00 % |
| As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 10-13 | Kirkkonummi | 100,00 % |
| As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 5-7 | Kirkkonummi | 100,00 % |
| As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 3 | Kirkkonummi | 100,00 % |
| As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 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 % |
| 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 % |
| Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo | Valkeakoski | 50,74 % |

Alla mainitut tytäryhtiöt ovat selvitystilassa. Yhtiöt on tarkoitus purkaa ja omaisuus siirtää Senaatti-kiinteistöihin.

| | | |
|---|-------------|----------|
| 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 Rantatie 10-13 | Kirkkonummi | 100,00 % |
| As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 5-7 | Kirkkonummi | 100,00 % |
| As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 3 | Kirkkonummi | 100,00 % |
| As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 1-2 | Kirkkonummi | 100,00 % |
| Kiint. Oy Altor | Nurmijärvi | 100,00 % |

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

| Kiinteistöosakeyhtiön nimi | Kotipaikka | % | Oma pääoma 31.12.2018 | Tilikauden tulos 2018 |
|--|-------------------|----------|----------------------------------|----------------------------------|
| Koy Helsingin Mannerheimintie 13a | Helsinki | 47,97 % | 74 220 082,77 | 1 430 903,31 |
| Kiint. Oy Klubinkulma | Kemi | 44,32 % | 909 961,46 | 63 166,07 |
| Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo | Kuopio | 42,87 % | 665 835,00 | 0,00 |
| Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus | Haapajärvi | 39,46 % | 2 471 279,97 | 7 156,12 |
| Kiint. Oy Klemetinkaari | Vaasa | 38,10 % | 808 814,97 | 23,77 |
| Kiint. Oy Kannuksen virastotalo | Kannus | 34,71 % | 1 652 433,13 | 46,20 |
| Kiint. Oy Juankosken virastotalo | Juankoski | 30,37 % | 4 936 575,31 | -17,53 |
| Koski-Pysäköinti Oy | Tampere | 23,98 % | 4 009 934,66 | -14 190,65 |
| Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9 | Helsinki | 22,00 % | 18 400 550,03 | 29,00 |
| Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt | | | | |
| Suomen Yliopistokiinteistöt Oy | Tampere | 33,33 % | 617,4 milj. eur | 27,5 milj. eur |

10.9. Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 1.1. - 31.12.2019

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 |
| Käyttöomaisuusositteet | Sähköinen arkisto |

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

Helsingissä 26. päivänä helmikuuta 2020

Hannele Pokka
puheenjohtaja

Kari Ruohonen

Raimo Jyväsjärvi

Ulla Hiekkänen-Mäkelä

Markus Siltanen

Jari Auer

Jari Sarjo
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä . päivänä helmikuuta 2020

Heikki Lassila
KHT
PricewaterhouseCoopers Oy

Tomi Moisio
JHT, KHT
PricewaterhouseCoopers Oy