



PUOLUSTUSKIINTEISTÖT
Senaatti

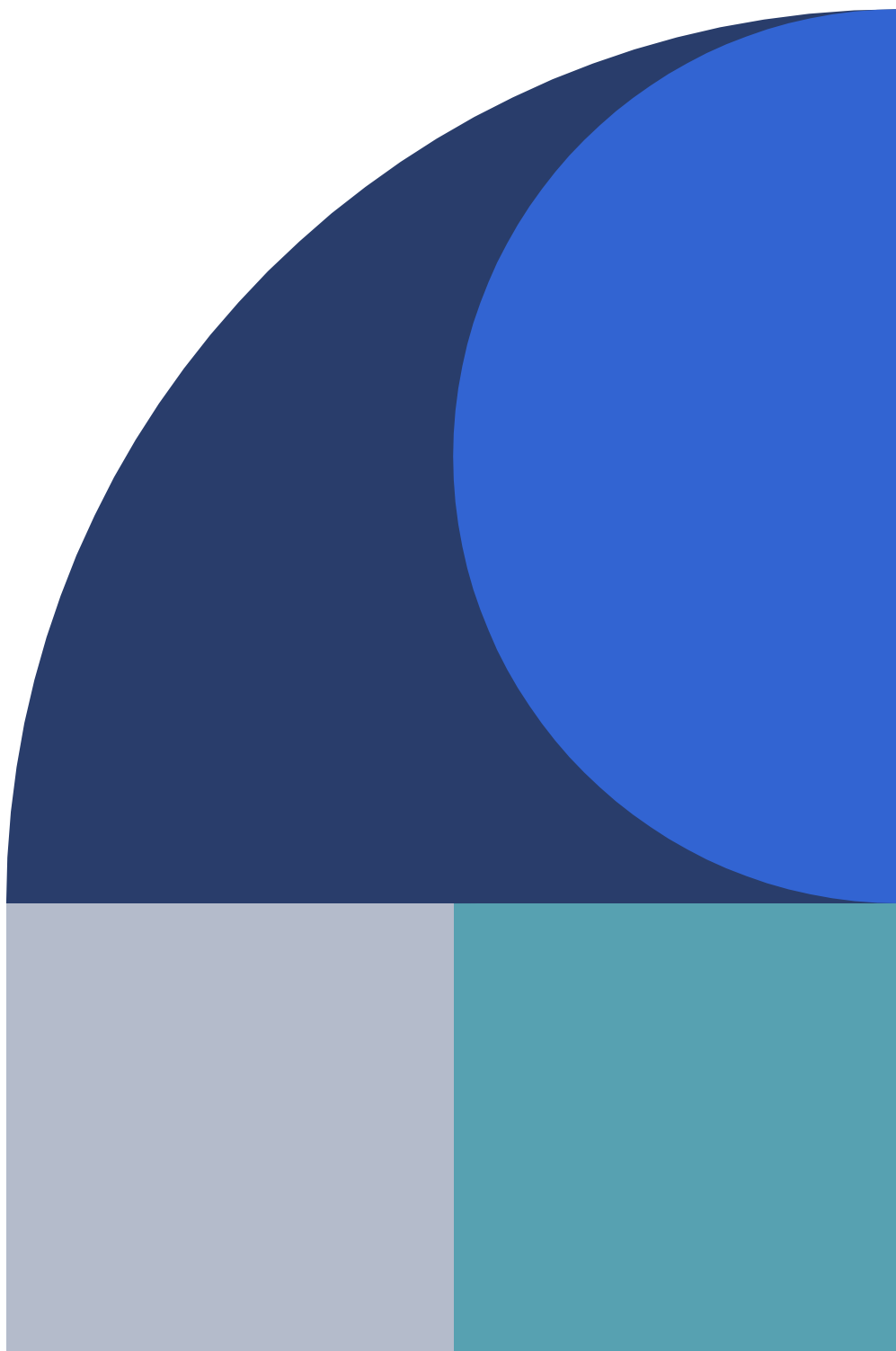
Puolustuskiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös

1.1.-31.12.2022

Y-tunnus 3169414-8

Kotipaikka Hamina



27.2.2023

SEN/1729/2022

Sisällysluettelo

1	Toiminnallinen katsaus	3
1.1	Keskeistä vuonna 2022	3
1.2	Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2022	4
1.3	Vuoden 2022 tulos	6
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	7
1.5	Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet	8
1.6	Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet	11
1.7	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit	17
1.8	Rahoitus	18
1.9	Tutkimus- ja kehitystoiminta	18
1.10	Henkilöstö	19
1.11	Tilikauden jälkeiset tapahtumat	20
1.12	Vuoden 2023 näkymät	20
1.13	Tulosityhteenveto	21
2	Corporate governance -selvitykset	23
2.1	Hallinnointikoodi ja raportointi	23
2.2	Hallinto	23
2.3	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta	23
2.4	Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiri liiketoimet	25
3	Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma	27
4	Puolustuskiinteistöjen tase	28
5	Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma	30
6	Tilinpäätöksen liitetiedot	31
6.1	Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot	31
6.2	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	31
6.3	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	31
6.4	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot	34
6.5	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot	36
6.6	Vakuudet ja vastuusitoumukset	37
6.7	Markkinoilla tapahtuva toiminta	39
6.8	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset	40

27.2.2023

SEN/1729/2022

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Keskeistä vuonna 2022

- Vuonna 2022 keskeisin asia Puolustuskiinteistöissä on ollut Ukrainan sodan seurannaisvaikutuksina toteutetut varautumista parantavat toimenpiteet. Osana varautumistoimenpiteitä nopeutettiin mm. kriittisen materiaalin hankintoja omavaraisuuden ja kriisinsietokyvyn lisäämiseksi sekä lisättiin kunnossapito-ohjelmaan kriittisten tilojen parantamista. Lisäksi aloitettiin nopeutetusti mittava suojatilojen kehittämis- ja parantamisohjelma vuosille 2022-2029
- Asiakkaidemme tyytyväisyys niin päättäjä- kuin käyttäjätasollakin parani ja myös Puolustuskiinteistöjen sisäinen henkilötyytyväisyys kehittyi positiivisesti. Asiakkaamme arvostivat erityisesti yhteistyön sujuvuutta, palveluhenkisyttä, asiakkaiden ymmärtämistä sekä ammattitaitoamme ja asiantuntemustamme
- Investointi- ja rakennushankkeita toteutettiin 94 milj. eurolla. Merkittävimpiä rakennushankkeita olivat mm. kasarmien laajat peruskorjaukset usealla paikkakunnalla sekä asiakkaan tarpeita palvelevat logistiikka-, esikunta- ja ruokalatilat
- F-35 -hankkeen infrastruktuurin hankesuunnittelu eteni aikataulussaan ja ensimmäiset hankkeet siirtyvät rakentamisvaiheeseen vuonna 2023. Painopiste suunnittelussa oli Rovaniemen ja Rissalan tukikohdissa. Vuokramallista ja sen kohdekohtaisesta soveltamisesta sovittiin puolustushallinnon kanssa. Yhteistyö yhdysvaltalaisen kone- ja moottoritoimittajan kanssa tiivistyi toisella vuosipuoliskolla tarkempien järjestelmäkohtaisten suunnitteluperusteiden saamisen jälkeen
- Senaatti-konsernin strategisena tavoitteena on sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssi. Puolustuskiinteistöissä on otettu käyttöön täysimääräisesti Senaatti-kiinteistöissä kehitettyjä toimintamalleja sisäilmaongelmien ennaltaehkäisyyn ja ongelmatapauksien nopeaan ratkaisuun. Toimintaan on panostettu mm. vahvistamalla osaamista ja rekrytoimalla sisäilma-asiantuntijoita
- Puolustusvoimien kanssa valmisteltiin koko tilakantaa koskeva säästöpotentiaalikartoitus. Kartoituksessa tunnistettiin välittömästi toimeenpantavia säästökohteita noin miljoonalla eurolla. Säästöohjelman toimeenpano aloitetaan vuonna 2023. Pidemmän aikavälin säästökohteina tunnistettiin kohteita, joista luopumalla on mahdollisuus säästää tulevaisuuden peruskorjauskuluja noin 85 milj. euron edestä

27.2.2023

SEN/1729/2022

- Puolustuskiinteistöt siirtyi vuoden 2022 alusta lukien toimimaan rakennusalan käännetyn arvonlisäverovelvollisuuden piirissä. Muutos on mahdollistanut rakentamispalveluiden myynnin liikelaitoksen asiakkaille. Siirtyminen toteutui onnistuneesti
- Lokakuussa käynnistettiin Senaatti-konsernin energiansäästöohjelma kaudelle 2022–2023. Ohjelman tavoitteena on säästää valtion kiinteistöjen energiakustannuksia ja hillitä energia-kustannusten nousua. Säästöohjelmaa on toteutettu sekä asiakkaiden että Puolustus-kiinteistöjen omissa tiloissa
- Vuoden lopulla valmisteltiin Senaatti-kiinteistöjen turvallisuusyksikön ja Puolustuskiinteistöjen valmius- ja turvallisuusyksikön yhdistäminen koko konsernia palvelevaksi varautumis- ja turvallisuusyksiköksi. Yksikön toiminta Puolustuskiinteistöissä käynnistyi vuoden 2023 alusta lukien.

1.2 Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2022

Vuotta 2022 leimasi Venäjän aloittaman hyökkäyssodan aiheuttama Euroopan turvallisuustilanteen heikentyminen. Alkuvuodesta Puolustuskiinteistöt käynnisti toimenpiteet strategian mukaisen varautumisen tason parantamisen nopeuttamiseksi: valmiuden ja varautumisen toimenpiteet oli tunnistettu hyvin vuonna 2021 laaditussa strategiassa, mutta muuttuneessa tilanteessa toimien toteutusta päätettiin nopeuttaa.

Loppuvuonna yleinen epävarmuus näkyi erityisesti energiakustannusten nousuna ja mahdollisen sähköpulan aiheuttamina varautumistoimenpiteinä. Lisäsimme vuoden aikana harjoittelua sellaisia sähköpulatilanteita varten, joissa sähköä ei jakeluverkon kautta olisi saatavissa. Hanselin puitejärjestelyn kautta Senaatti-konserni oli hyvin varautunut sähkönn hinnan muutoksiin suojaamalla merkittävän osan sähkönhankinnasta. Energian hinnan kohoaminen oli kuitenkin niin voimakasta, että suojauksista huolimatta vaikutus Puolustuskiinteistöjen asiakkaisiin ja tulokseen oli olennainen. Liikelaitoksen tuloksen ennustaminen muodostuikin poikkeuksellisen vaikeaksi.

Keväällä 2022 käynnistimme kymmeniä toimenpiteitä, joilla pyrittiin varmistamaan erityisesti Puolustusvoimien kriittisten tilojen ja niihin liittyvien palvelujen jatkuvuus myös mahdollisessa nopeasti vaikeutuvassa kriisitilanteessa. Tilanteessa hyödynnettiin liikelaitosmallin joustavuutta hyväksyen liikelaitoksen tuloksen väliaikainen heikkeneminen ja lähdettiin toteuttamaan kaikki sellaiset nopeasti toteutettavissa olevat, tarpeelliset toimenpiteet, joilla pystytään parantamaan kiinteistöjen resilienssiä erilaisissa häiriötilanteissa sekä suojaamaan Puolustusvoimien käytössä olevia kiinteistöjä ulkopuoliselta vaikuttamiselta.

Hallituksen kehysriihessä Puolustusvoimille osoitettiin vuokrat rahat yli 200 milj. euron hankkeisiin erityisesti suojatiloihin. Investointihankkeiden läpivienti kestää koko 2020-luvun, mutta varautumisessa saatiin nopeilla toimenpiteillä aikaan merkittävää parantumista jo vuoden 2022 kuluessa.

27.2.2023

SEN/1729/2022

Vuonna 2022 keskeiset suojatilat katselmoitiin ja nopeasti toteutettavissa olevat korjaukset käynnistettiin välittömästi.

Nopealla aikataululla toteutettiin onnistuneesti varautumiseen liittyviä lisätoimenpiteitä, kuten erilaisten tarvikkeiden ja varaosien hankintaa, polttoainevarastojen kasvattamista sekä varavoima- ja lämpökapasiteetin lisääminen. Lisäksi keskeisten tiedustelun, valvonnan ja johtamisen tilojen parannusinvestointien suunnittelua ja toteutusta lähdettiin viemään tehostetusti eteenpäin. Näiden toimenpiteiden kustannusvaikutus vuodelle 2022 oli yli 5 milj. euroa.

Jatkoimme pysyvien säästöjen tuottamista asiakkaillemme. Sovimme noin 10 milj. euron energiatehokkuutta parantavista toimenpiteistä, joilla tullaan saavuttamaan yhdessä tilaratkaisusäästöjen kanssa noin 1,4 milj. euron pysyvät säästöt. Tahti kiristyy tästä edelleen ja uskon, että vuonna 2023 pystymme ylittämään 2 milj. euron rajapyykin vuoden aikana aikaan saaduissa pysyvissä säästöissä. Tälle luotiin hyvä pohja kartoittamalla vuoden 2022 aikana yhdessä Puolustusvoimien kanssa merkittävä määrä kohteita, joiden käytöstä asiakas voi luopua.

Puolustuskiinteistöjen taloudellinen tulos oli lähellä budjetoitua tasoa ja valtion vuokrajärjestelmän edellyttämällä tasolla. Tuloksen ennustaminen vuoden aikana oli poikkeuksellisen haastavaa. Sähkön hinta kohosi merkittävästi, mutta toisaalta verrattain lämpimien säiden ja energiansäästö-ohjelman vuoksi lämmityskustannukset jäivät alle budjetin. Erityisesti varautumisen lisäkustannukset, voimakas inflaatio ja sähkön hinnan voimakas volatiliteetti hyvin kalliine huippukulutus-tuneineen näkyivät Puolustuskiinteistöjen vuoden 2022 tuloksessa. Syksyllä tehdyt sopimusten mukaiset energiahinnan korotukset, energiansäästötoimenpiteet sekä lopulta ennakoitua pienemmiksi jääneet kiinteistökulut auttoivat Puolustuskiinteistöjä pääsemään hieman viimevuotista parempaan tulokseen.

Haastavasta koronapandemiasta ja Venäjän hyökkäyssodan vaikutuksista huolimatta saimme investointi- ja rakennushankkeita toteutettua aiempaa enemmän, noin 94 milj. eurolla. Tulevina vuosina investointikanta tulee moninkertaistumaan. Suurimman hankekokonaisuuden, F-35-hävittäjäjärjestelmän edellyttämän infrastruktuurin parantamisen, suunnittelu eteni vuonna 2022 tavoitellusti mahdollistaen varsinaisen rakentamisen aloittamisen vuonna 2023. Vuoden 2022 rakentamisessa haasteeksi nousivat mm. materiaalien saatavuus ja merkittävästi noussut rakentamisen hintataso.

Asiakasyhteistyö on sujunut hyvin ja se toteutui Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen yhteistoimintasopimuksen mukaisesti. Asiakaskokemuksen kehittäminen ja asiakaskokemuksen johtamisjärjestelmän käyttöönotto etenivät suunnitellusti. Olemme asettaneet asiakaskokemuksen kehittämistavoitteet kaikille asiakasyhteistyön tasoille ja niitä mitataan johtamisjärjestelmän mukaisesti. Asiakastytyväisyys ja asiakkaiden nettosuositteľuhalukkuus kehittyivät edelleen myönteiseen suuntaan.

27.2.2023

SEN/1729/2022

Puolustuskiinteistöt saavutti päästöjen vähentämisessä merkittäviä edistysaskeleita vuonna 2022. Ylläpidon päästömme pystyttiin puolittamaan siirtymällä uusiutuvin polttoainein tuotettuun kauko-lämpöön ja tekemällä runsaasti muita pienempiä toimenpiteitä. Strategiassamme on sisäolosuhde-ongelmien nollatoleranssi ja olemme ottaneet täysimääräisesti käyttöön Senaatti-konsernin toimintamallit, joilla ehkäistään sisäolosuhdeongelmien syntyä ennakolta ja mahdollisissa ongelma-tapauksissa reagoidaan ja korjataan tilanne nopeasti.

Puolustuskiinteistöjen perustamiseen liittyvä muutosjohtaminen jatkui koko vuoden systemaattisena. Henkilöstötyytyväisyys parani selvästi edellisvuoteen nähden ja ylitimme ensi kertaa People Power -mittaristossa vertailunormin.

Kokonaisuutena vuosi oli poikkeuksellisista tapahtumista huolimatta menestyksenkäs. Vuoden 2021 alusta käyttöön otettu liikelaitosmalli antoi mahdollisuudet reagoida joustavasti ja sopeutua muuttuneeseen toimintaympäristöön.

Matias Warsta

Toimitusjohtaja

1.3 Vuoden 2022 tulokset

Puolustuskiinteistöjen vuoden 2022 liikevaihto oli 316,2 milj. euroa ja tulos 4,3 milj. euroa. Tulos ylitti hieman sekä viime vuoden että budjetoidun tuloksen. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos oli valtion vuokrajärjestelmän edellyttämällä tasolla, eli oman pääoman tuotto oli 0,4 %.

Liikevaihto oli budjetoitua parempi erityisesti suunniteltua suurempien palveluliiketoiminnan erillistilausten ja sähkön erillisveloitusten vuoksi. Myös vuokratuotot toteutuivat suunniteltua suurempina. Kiinteistökulujen hallinnassa onnistuttiin hienosti poikkeuksellisen korkeasta inflaatiosta huolimatta. Omistettujen kohteiden kiinteistökulut toteutuivat noin 13 milj. euroa eli 11 % budjetoitua suurempina. Valtaosa noususta aiheutui sähkökuluista, jotka toteutuivat lähes 50 % eli noin 10 milj. euroa yli budjetin. Tavanomaista lämpimämmän sään ja loppuvuodesta käynnistetyt energiansäästöohjelman vuoksi lämmityskulut alittivat budjetin noin 6 % eli 1,4 milj. euroa. Kunnossapito pidettiin edelleen korkealla tasolla. Toteutunut kunnossapidon määrä oli 42,3 milj. euroa, kunnossapidon tasoa nosti mm. nopealla aikataululla käynnistetyt varautumistoimenpiteet.

Puolustusvoimien tiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet, energian hinnan raju nousu, nopeasti nousseet korot ja kova kustannusinflaatio aiheuttavat sen, että valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuottotavoitteen saavuttaminen on jatkossa entistä haastavampaa.

27.2.2023

SEN/1729/2022

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa Senaatti-kiinteistöjen tytäriikelaitoksena 1.1.2021. Liikelaitoksen perustamisen yhteydessä omaisuus siirtyi kirjanpitoarvoilla Puolustuskiinteistöihin Senaatti-kiinteistöiltä ja Puolustushallinnon rakennuslaitokselta. Siirtoa täydennettiin vuoden 2022 aikana Puolustuskiinteistöjen perustamisen aikaan keskeneräisenä olleiden rakentamishankkeiden kohteena olleella omaisuudella. Perustamisvaiheessa siirtyneen omaisuuden määrä oli noin miljardi euroa ja täydentävän siirron arvo noin 200 milj. euroa.

Puolustuskiinteistöt tuottaa puolustushallinnon strategisena kumppanina puolustushallinnon tarpeisiin kiinteistö- ja tilapalveluita, tilajohtamisen ja -hallinnon palveluita, tilojen hankintaan, hallinnointiin ja luovuttamiseen liittyviä palveluita ja näihin välittömästi liittyviä muita palveluja. Lisäksi se huolehtii hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen toimintaa säätelevät laki valtion liikelaitoksista (1062/2010) sekä laki Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). Senaatti-konserni muodostuu emoliikelaitoksena toimivasta Senaatti-kiinteistöstä ja Puolustuskiinteistö-tytäriikelaitoksesta, jotka toimivat valtiovarainministeriön hallinnonalalla, ja niiden yleinen ohjaus kuuluu valtiovarainministeriölle. Puolustusministeriö ohjaa Puolustuskiinteistöjä sen tuottaessa palveluita Puolustusvoimille ja Puolustusvoimien määrittelemille kumppaneille Puolustusvoimista annetun lain (551/2007) 2 §:ssä säädettyjen Puolustusvoimien tehtävien tarpeisiin. Liikelaitos-konserniin kuuluu lisäksi 13 tytärosakeyhtiötä. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2020–2023 on 0,4 %.

Puolustuskiinteistöt tuottaa tai järjestää Puolustusvoimille ja sen kumppaneille kaikki tarvittavat toimitilat ja -palvelut, joilla varmistetaan asiakkaiden toimintaa tukevat terveelliset ja turvalliset tilat kaikissa turvallisuustilanteissa. Puolustuskiinteistöjen toiminnassa tärkeänä tavoitteena on tukea Puolustusvoimia sen pyrkiessä hillitsemään puolustushallinnon toimitilakustannuksia.

Puolustuskiinteistöt ja koko Senaatti-konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. Liikelaitoksilla ei ole viranomaistehtäviä, eikä liikelaitoksille voida sopimuksilla siirtää viranomais-tehtäviä tai julkisten hallintotehtävien hoitamista. Senaatti-konsernin toiminnassa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999). Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden liikelaitoslain mukaisten asiakkaiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

Valtion liikelaitosten toiminnan ja talouden yleisistä perusteista on säädettävä lailla. Tästä syystä valtioneuvosto kumosi 2.12.2021 osittain valtioneuvoston asetuksen valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta, koska osa asetuksen sisällöstä tulee siirtää lain tasolle Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annettuun lakiin. Lakimuutosta koskeva

27.2.2023

SEN/1729/2022

hallituksen esitys on annettu eduskunnalle 22.4.2022 ja asian käsittely on eduskunnassa vielä kesken. Esitetty lakimuutos sisältää muun muassa toimitilavuokrauksen tavoitteet sekä edellytykset virastoille ja laitoksille vuokrata toimitiloja.

Syksyllä 2022 eduskunnalle on annettu Senaatti-konsernia ja sen toimintaa koskeva selonteko. Eduskunta edellytti tätä hyväksyessään Senaatti-konsernia koskevan lainsäädäntöuudistuksen vuonna 2020. Selonteossa on käsitelty valtion tilahallintoa, Puolustuskiinteistöjä koskevan sääntelyn toimivuutta sekä liikelaitosmallin sopivuutta valtion tilahallinnon organisaatiomuotona. Eduskunta aloitti selonteon käsittelyn syysistuntokaudellaan.

Puolustuskiinteistöt siirtyi toimimaan rakennusalan käännetyin arvonlisäverovelvollisuuden piirissä vuoden 2022 alusta lukien. Tämä mahdollisti ja yksinkertaisti rakentamispalveluiden myynnin liikelaitoksen asiakkaille. Muutoksella pyrittiin erityisesti vastaamaan Puolustushallinnon pieniin korjaus- ja muutostyötarpeisiin sekä ympäristön kunnostus- ja rakentamistarpeisiin. Siirtyminen toteutui onnistuneesti.

1.5 Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet

Eduskunta on vuoden 2022 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä.

Puolustuskiinteistöjen tehtävänä on tuottaa itse tai ostaa markkinoilta tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja tukemaan Puolustusvoimien suorituskkyä kaikissa turvallisuus-tilanteissa annettujen valmiusvaatimusten mukaisesti.

Puolustuskiinteistöt on valtion sisäinen palveluyksikkö ja tuottaa palveluita lainsäädännön mukaisesti ensisijaisesti Puolustusvoimille ja sen määrittelemille kumppaneille. Palvelutarjonta kattaa kaiken toimitilojen vuokrauksesta ja ylläpidosta asiakkaan johdolle suunnattuihin strategisen tason asiantuntijapalveluihin. Periaatteena on, että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Puolustuskiinteistöt huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista. Toimitilojen keskitetty hallinta ja johtaminen mahdollistaa kiinteistöjen koko elinkaaren mittaisen omistajaohjauksen sekä ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen.

Valtion päivitetty kiinteistö- ja toimitilastrategiat vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksenä 16.12.2021. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskkyä. Tämä tarkoittaa sitä, että virastojen tai laitosten toimintaa sekä tiloja kehitetään samanaikaisesti siten, että toimitilahankkeet edistävät myös toiminnan vaikuttavuutta. Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimia valtion toimitilastrategian toteutuksessa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista.

27.2.2023

SEN/1729/2022

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2022 palvelutuotannon laatuauditointeja on kehitetty. Palvelutuotantoa on mitoitettu ottaen huomioon kustannustehokkuus sekä Puolustusvoimien asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskunta-kohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Vuonna 2022 on toimeenpantu valmiuslähtöisen palvelumallin tarkempi suunnittelu. Palvelumallissa Puolustuskiinteistöjen oma palvelutuotanto keskitetään asiakkaan toiminnan kannalta merkittäviin tiloihin ja kohteisiin. Muissa kohteissa, etenkin kiinteistöhuollossa, siirrytään Puolustuskiinteistöjen kumppaneiden tuottamaan palveluun nykyistä laajempina kokonaisuuksina.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Vuonna 2022 käynnistettiin valtion toimitilastrategian toimeenpanon suunnittelu yhdessä Puolustusvoimien kanssa ja työtä jatketaan vuoden 2023 aikana. Yhtenä toimenpiteenä on tarkentaa tilahallintaan liittyvää tehtäväjakoa Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välillä. Toimeenpanosuunnitelmaan linjataan lisäksi kaikki keskeiset tavoitteet Puolustusvoimien tehokkaan toimitilakannan aikaansaamiseksi sekä perusteet strategiselle investointisuunnittelulle. Vuonna 2022 laaditussa Puolustusvoimien tilakantaa koskevassa tehostamis- ja säästöpotentiaali-kartoituksessa tunnistettiin yli 1000 rakennusta, joiden käyttötarkoitusta ja -tarvetta tulee jatkossa tarkastella.

Vuoden 2022 aikana Puolustuskiinteistöjen tilakannasta poistettiin ja purettiin noin 260 rakennusta tai rakennelmaa, mm. kolmen ison varastoalueen rakennukset. Purkamiskustannukset olivat 3 milj. euroa. Purkamisen jatkuu vuoden 2023 puolella kesken jääneiden kohteiden osalta ja vuoden 2023 purkuohjelman toteuttaminen on aloitettu.

Tuottaa ja ylläpitää Puolustusvoimien toimitiloihin liittyviä tietoja päätöksenteon ja seurannan tueksi. Osana Senaatti-konsernia Puolustuskiinteistöt mahdollistaa valtion toimitilakannan keskitetyn ja tehokkaan johtamisen.

Puolustuskiinteistöihin ja Senaatti-konserniin on keskitetty vastuu valtion toimitiloista. Keskitetty hallinta, ylläpito ja kehittäminen on vakiintunut vuoden 2022 kuluessa. Keskittäminen on oleellisesti eheyttänyt kokonaistilannekuvaa Puolustusvoimien tiloista. Puolustuskiinteistöjen koostaman ajantasaisen ja analyttisen tilannekuvan avulla tuotetaan valtakunnallista, alueellista ja paikallista tietoa sekä Puolustuskiinteistöille että Puolustusvoimille toimitilajohtamisen ja päätöksenteon tueksi.

Varmistaa yhteiskuntavastuullisen toiminnan huomioiden järjestelmän kriisinsietokyky, huoltovarmuus ja energian omavaraisuus sekä taloudelliset, ympäristöön liittyvät ja sosiaaliset näkökulmat. Puolustuskiinteistöt tuottaa ympäristöpalveluita koko valtiokonsernille. Puolustuskiinteistöt edistää

27.2.2023

SEN/1729/2022

osana Senaatti-konsernia yhteiskunnan muutosta kohti hiilineutraalisuutta. Keskeisenä tavoitteena on varmistaa toimitilojen turvallisuus ja terveys käyttäjille.

Vuonna 2022 käynnistettiin kehityshanke varuskuntien energiasilienssin kehittämiseksi. Hankkeen tavoitteena on varmistaa energian ja veden saatavuus kaikissa turvallisuustilanteissa. Hankkeessa arvioidaan ulkopuolisen energia- ja vesi-infrastruktuurin kykyä toimia erilaisissa turvallisuustilanteissa ja laaditaan kehitysohjelma havaittujen riskien välttämiseksi täydentämällä energian ja veden toimitusvarmuutta Puolustuskiinteistöjen omin toimin sekä investoinnein. Puolustuskiinteistöt on täydentänyt alkuvuonna 2022 kiinteistöjen ylläpidossa tarvittavien kriittisten tarvikkeiden ja varaosien puskurivarastoja sekä lisännyt siirrettävän sähkön- ja lämmöntuotannon kyvykkyyttä merkittävästi.

Puolustuskiinteistöt käytti vuonna 2022 noin 10 milj. euroa omistajalähtöistä rahoitusta energia-tehokkuutta parantaviin, energiakustannuksia pienentäviin ja uusiutuvien polttoaineiden käyttöä lisääviin toimenpiteisiin ja hankkeisiin. Näissä toimenpiteissä ja hankkeissa huomioidaan myös mahdollisuudet parantaa energiasilienssiä energiatehokkuuden rinnalla. Toimenpiteillä ja hankkeilla arvioidaan saavutettavan tulevana vuosina yli miljoonan euron vuosittaiset säästöt. Öljystä luopuminen rakennusten lämmityksestä eteni vuonna 2022 hallitusohjelman mukaisesti.

Sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssin periaatetta ja kehitystyötä on jatkettu Senaatti-konsernin tekemää kehitystyötä ja prosesseja hyödyntäen mm. nopean reagoinnin, tilannekuvan, viestinnän ja koulutusmateriaalin laatimisen osalta. Puolustusvoimien henkilöstölle ja varusmiehille suunnattujen sisäilmakoulutusten materiaalit valmistuivat vuoden 2022 aikana ja koulutukset käynnistyivät loppuvuonna 2022.

Puolustuskiinteistöt on tuottanut asiantuntijapalveluita Puolustusvoimille sekä toiminut koko valtionhallinnon osaamiskeskuksena kiinteistöihin liittyvissä ympäristökysymyksissä. Puolustuskiinteistöihin vastuutettiin Senaatti-konsernin yhteiskuntavastuun johtaminen keväästä 2022 alkaen. Puolustuskiinteistöt on huolehtinut asiantuntijana muun muassa Puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueiden ympäristönsuojelun kehittämisestä, pilaantuneiden maa-alueiden riskienhallinnasta ja ympäristövaikutusten tarkkailusta sekä Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimien pilaantuneiden maa-alueiden riskienhallinnasta ja sen kehittämisestä. Puolustuskiinteistöt on lisäksi tehnyt yhteistyötä Rajavartiolaitoksen ja Rikosseuraamuslaitoksen kanssa.

Puolustuskiinteistöjen strategiassa 2022-2025 on asetettu tavoitteeksi saavuttaa 60 % vähennys kiinteistöjen ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä vuoden 2020 tasosta. Vuoden 2022 alkuun mennessä päästöjä oli onnistuttu vähentämään 54 % ja vuoden loppuun mennessä arvioidaan saavutetuksi tavoitteen mukainen 60 %. Tarkemmat laskelmat päästöjen toteumista valmistuvat keväällä 2023, ja ne raportoidaan konsernin yhteiskuntavastuuraportissa. Vähennys on koostunut pääasiassa siirtymisestä hiilineutraaliin kaukolämpöön useissa kaukolämpösopimuksissa sekä omien öljylämmityskohteiden korvaamisesta uusiutuvilla energiamuodoilla. Toimenpiteitä fossiilisista polttoaineista luopumiseksi omassa energiantuotannossa jatkettiin KAISU-ohjelman mukaisesti.

27.2.2023

SEN/1729/2022

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on nousemassa yhä selkeämmin yhdeksi konsernin liikelaitosten vastuullisuuden painopistealueeksi. Puolustuskiinteistöissä toteutettiin kolme uutta luontoselvitystä, suoritettiin vieraslajien tehostettuja kartoituksia ja torjuntatoimia sekä asetettiin tavoitteet monimuotoisuuden parantamishankkeista vuodelle 2023.

Puolustuskiinteistöjen ympäristöjärjestelmälle myönnettiin ISO14001-sertifikaatti helmikuussa 2022. Järjestelmä tuo yhtenäiset toimintamallit ja tavoitteet ympäristöasioiden hoitoon koko liikelaitoksessa. Järjestelmä on tarkoitus yhdistää Senaatti-kiinteistöjen kanssa yhdeksi konserni-järjestelmäksi vuoden 2023 loppuun mennessä.

1.6 Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet

Puolustusministeriö on lisäksi asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat *palvelutavoitteet* vuodelle 2022

1. *Kehitetään Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välistä kumppanuuden ohjausjärjestelmää Puolustusvoimien strategisen kumppanuuden mallin mukaiseksi. Tuetaan Puolustusvoimien tilahallinnan prosessin kehittämistä.*

Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt ovat sopineet kumppanuuden ohjausjärjestelmästä. Yhteisesti on todettu, että kumppanuustason ohjaaminen toteutetaan Puolustuskiinteistöjen ja Puolustusvoimien välillä samalla toimintatavalla kuin Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden välillä.

Puolustusvoimat on tarkastellut tilahallinnan prosessia toimitilastrategiatyön yhteydessä. Puolustuskiinteistöt on tukenut ja tukee Puolustusvoimia kehittämishankkeissa ja on osoittanut valmiuden tarkastella myös osapuolten välistä tehtävärajausta. Tarkastelua jatketaan vuoden 2023 aikana.

2. *Puolustuskiinteistöt aloittaa yhteistoiminnassa Puolustusvoimien kanssa uudistetun valmiuslähtöisen ylläpidon palvelumallin käyttöönoton, jolla varmistetaan, että Puolustuskiinteistöjen asiakkailta on käytössään sen toimintaa tukevat tilat kaikissa turvallisuustilanteissa. Muutos toteutetaan vuoden 2025 loppuun mennessä.*

Vuonna 2022 käynnistettiin Puolustuskiinteistöjen valmiuslähtöisen palvelumallin tarkempi suunnittelu. Palvelumallissa Puolustuskiinteistöjen oma palvelutuotanto keskitetään asiakkaan toiminnan kannalta merkittäviin tiloihin ja kohteisiin. Muissa kohteissa etenkin kiinteistöhuollon osalta siirrytään kumppaneiden tuottamiin palveluihin nykyistä laajempina kokonaisuuksina.

Palvelumallilla varmistetaan Puolustuskiinteistöjen omien resurssien tehokas käyttö ja ostettujen palveluiden kustannustehokkuus konsernin mittakaavaetuja hyödyntäen. Oma ja

27.2.2023

SEN/1729/2022

kumppaneiden tuottama palvelu optimoidaan siten, että kustannustehokkuus sekä Puolustusvoimien asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset toteutuvat. Hanke etenee tulevina vuosina vuonna 2022 laaditun ja hyväksytyn tiekartan mukaisesti.

3. *Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimien suorituskykyjen kehittämistä ja turvaa kiinteistöjen käytön jatkuvuuden hallitsemalla korjausvelkaa riittävällä investointi- ja kunnossapito-ohjelmalla. Kehyskaudella painopisteenä ovat Puolustusvoimien strategisten kehittämis-hankkeiden, Laivue 2020- ja F-35 -hanke, vaatimukset.*

Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt suunnittelevat yhdessä investointien suuntaamista mahdollisimman järkevästi, jotta Puolustusvoimien ja omistajan kiinteistönpidon tarpeet pystytään täyttämään investointihankkeilla mahdollisimman tehokkaasti. Vuonna 2022 toteutettiin noin 94 milj. euron investoinnit. Merkittävimpiä rakennushankkeita olivat mm. kasarmien laajat peruskorjaukset usealla paikkakunnalla sekä asiakkaan tarpeita palvelevat logistiikka-, esikunta- ja ruokalatilat.

Puolustuskiinteistöt on ollut mukana Puolustusvoimien kehittämisohjelmien ja muiden suorituskykyyn liittyvien kehittämistoimien suunnittelu- ja toteutusvaiheissa. Puolustusvoimien strategisten kehittämis-hankkeiden kiinteistörakentamisen hankeohjauksen erityistoimia ovat Laivue 2020 -hankkeen kiinteistörakentamista ohjaava erillinen ohjausryhmä sekä F-35 -kiinteistörakentamista ohjaava Puolustuskiinteistöjen johtoon perustettu projektitoimisto.

Puolustuskiinteistöt on kiinnittänyt koko toiminta-aikansa huomiota kiinteistöjen käytettävyyden parantamiseen ja korjausvelan pienentämiseen. Vuonna 2022 Puolustuskiinteistöt käytti kunnossapitoon 42 milj. euroa, tasoa nosti budjettiin ja edelliseen vuoteen nähden mm. nopeasti käynnistetyt varautumisen ja valmiuden parannustoimet. Kunnossapidon lisäksi Puolustuskiinteistöt toteuttaa investointirahoituksella vuosittain 3-5 milj. euron edestä pieniä omistajalähtöisiä korjaushankkeita.

4. *Puolustuskiinteistöt osallistuu Puolustusvoimien toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman valmisteluun. Strategiassa tulee ottaa huomioon myös erikoiskiinteistöjen tehokas käyttö, uudet työnteon tavat, muuttuvat tilatarpeet ja vähemmän tärkeistä tiloista luopuminen. Puolustuskiinteistöt laatii yhdessä Puolustusvoimien kanssa kustannushallinta- ja säästötavoiteohjelman.*

Puolustuskiinteistöt on osallistunut asiantuntijana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyöhön. Osana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyötä on valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman edellyttämien toimenpiteiden suunnittelu. Valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelma tullaan kirjaamaan omaksi osiokseen Puolustusvoimien toimitilastrategiaan. Työlle on määritelty vuoden jatkoaika Natoon liittymisen vaikutusten arvioimiseksi ja arvioitu toimitilastrategian valmistumisajankohta on vuoden 2023 loppuun mennessä.

Puolustuskiinteistöt on laatinut vuonna 2022 yhdessä Puolustusvoimien kanssa tilakannan säästöpotentiaaliselvityksen. Selvitystyön tulokset jaettiin heti toteutettaviin ja jatkoselvittettäviin säästötoimenpiteisiin. Vuoden 2022 aikana aloitettiin heti toteutettavien säästötoimenpiteiden

27.2.2023

SEN/1729/2022

toimenpiteet, joita jatketaan vuoden 2023 aikana. Vuonna 2023 käynnistetään myös jatkoselvitystoimenpiteet.

5. *Puolustuskiinteistöt kehittää yhteistyössä Puolustusvoimien kanssa valmiusrakentamisen toimintamallia ja osallistuu valmiusrakentamisen harjoitteluun Puolustusvoimien ohjauksessa.*

Valmiusrakentamisen toimintamalli suunniteltiin keväällä yhdessä Puolustusvoimien kanssa. Toimintamallia harjoiteltiin Puolustusvoimien järjestämässä harjoituksessa kesäkuussa, jonka jälkeen toimintamalli otettiin käyttöön valtakunnallisesti. Vuoden aikana Puolustuskiinteistöt on tukenut rakennuttajakonsulttina laajasti Puolustusvoimien toteuttamaa valmiusrakentamista lähes kaikissa varuskunnallisissa kohteissa.

Toimintamallin mukaan Puolustuskiinteistöt toimii rakennuttajakonsulttina omistamillaan kohteilla ja erikseen sovittaessa myös muilla kohteilla. Puolustuskiinteistöt osallistuu aluevastuussa olevien Puolustusvoimien joukko-osastojen järjestämiin valmiusrakentamisen koordinaatiotilaisuuksiin sekä valmiusrakentamisen suunnitteluun, toimeenpanoon ja kunnossapitoon. Puolustuskiinteistöt on sitoutunut ylläpitämään jatkuvaa valmiutta käynnistää Puolustusvoimien käskystä sovittujen kohteiden rakennuttaminen.

6. *Puolustuskiinteistöt tehostaa omaa toimintaansa optimoimalla ylläpidon mitoitusta suhteessa tilojen käyttötarkoitukseen yhteistyössä käyttäjän kanssa, toteuttamalla energiatehokkuutta parantavia hankkeita sekä hyödyntämällä konsernipalveluita täysimääräisesti.*

Puolustuskiinteistöjen rakennukset ja rakenteet tullaan jaottelemaan vuonna 2023 kategorioihin, joille määritellään ylläpidolliset tavoitteet huomioiden asiakkaan ko. rakennuksille ja rakenteille asettamat toiminnalliset ja terveydelliset vaatimukset. Vuoden 2022 aikana valmistiin kategorisoinnin periaatteet; kategorisointi perustuu rakennusten palveluluokkaan ja käyttötarkoitukseen sekä rakennusten ikään tai edellisestä peruskorjauksesta kuluneeseen aikaan. Vaatimukset huomioidaan ylläpidon mitoituksessa tulevana vuosina.

Puolustuskiinteistöt käytti vuonna 2022 noin 10 milj. euroa omistajalähtöistä rahoitusta energiatehokkuutta parantaviin, energiakustannuksia pienentäviin ja uusiutuvien polttoaineiden käyttöä lisääviin toimenpiteisiin ja hankkeisiin. Energiatehokkuutta parantavia hankkeita toteutettiin yhteensä 326 kappaletta ja näiden sekä muiden toimenpiteiden laskennallinen vuosisäästö tulevana vuosina on lämmön osalta noin 2,6 GWh ja sähkön osalta noin 4,0 GWh. Senaatti-konsernissa käynnistettiin energiansäästöohjelma syyskuun 2022. Ohjelman tulokset koko lämmityskauden osalta tarkentuvat vuoden 2023 keväällä.

Konsernipalveluita on hyödynnetty tavoitteiden mukaisesti. Kehitystyötä on tehty Puolustuskiinteistöjen tarpeiden näkökulmasta. Kehitystyö keskittyi vuonna 2022 tietoarkkitehtuuriin ja tietojärjestelmien uusintaan, hankintojen toimintamalleihin ja synergiaetuihin sekä tukiprosessien tehostamiseen.

7. *Puolustuskiinteistöt kehittää varuskuntien energiasilienssiä erilaisille häiriötilanteille. Polttoainevalinnoissa otetaan huomioon huoltovarmuus- ja päästöttömyysnäkökohdat.*

27.2.2023

SEN/1729/2022

Vuonna 2022 käynnistettiin kehityshanke varuskuntien energiasilienssin kehittämiseksi. Hankkeen tavoitteena on luoda konsepti, jolla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa osana Puolustuskiinteistöjen valmiuden, investointien ja ylläpidon suunnittelua ja toteutusta. Hankkeessa hyödynnetään Puolustuskiinteistöjen eri toimintojen asiantuntijoita, hankittua asiantuntijaosaamista sekä Puolustuskiinteistöjen nykyisiä kumppaneita. Hankkeen ohjausryhmässä on edustajat Puolustusvoimista ja puolustusministeriöstä. Hanke valmistuu vuonna 2023 ja hankkeessa tehtävää kehitystyötä hyödynnetään jo kehityshankkeen aikana.

Syystalvella 2022 aloitettiin myös varautuminen talven 2022–2023 mahdolliseen sähköpulaan. Yhteistyössä asiakkaiden kanssa toteutettiin marras- ja joulukuussa black out -testejä sekä harjoituksia useissa varuskunnissa.

Öljystä luopuminen rakennusten lämmityksestä on edennyt hallitusohjelman mukaisesti.

8. *Puolustuskiinteistöt toteuttaa Senaatti-konsernin hiilineutraalisuushjelman mukaiset toimenpiteet Puolustusvoimien käytössä olevissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuonna 2035. Vuoden 2022 aikana laaditaan vuosittain tarkentuva toimeenpanosuunnitelma välitavoitteineen. Puolustuskiinteistöt toimii osana konsernia esimerkkinä kiinteistöalalla kokonaistaloudellisesti ja yhteiskunnallisesti kestävästä toiminnasta.*

Senaatti-konserniin keskitetyn kiinteistöhallinnon ytimessä on kokonaistaloudellisuus. Keskittämällä valtion kiinteistöjen omistus Senaatti-konserniin sekä kehittämällä prosesseja pitkäjänteisesti on saavutettu merkittäviä taloudellisia hyötyjä muun muassa kiinteistöjen ylläpidossa ja investoinneissa synergia- ja mittakaavaetuina.

Senaatti-konserni on laatinut vuonna 2020 hiilineutraalisuushjelman, jonka tavoitteena on, että konserni voi tarjota valtion organisaatioille hiilineutraalit toimitilat vuonna 2035. Ohjelman keskeiset tavoitteet on sisällytetty liikelaitoksen strategiaan ja sitä kautta vuosisuunnitelmiin. Ohjelmaa toteutetaan kaikessa operatiivisessa toiminnassa ja johtamisessa. Puolustuskiinteistöjen strategiassa 2022–2025 on asetettu konsernin hiilineutraalisuushjelman mukaiset tavoitteet ylläpidon hiilidioksidipäästöjen vähentämiselle (-60 % vuoden 2020 tasosta) sekä uudisrakennusten ja peruskorjauskohteiden hiilijalanjäljen alentamiselle (-25 / -15 %). Ylläpidon hiilidioksidipäästöt ovat alentuneet Puolustuskiinteistöjen perustamisesta lähtien 54 %. Keskeisimmät toimenpiteet olivat siirtyminen hiilineutraaliin kaukolämpöön ja omien öljylämmityskohteiden uusiminen uusiutuvaa energiaa käyttäviksi. Fossiilisten hiilidioksidipäästöjen arvioidaan vähentyvän toimenpiteiden johdosta entisestään ja strategisen tavoitteen mukainen 60 %:n vähennys vuoden 2020 tasosta arvioidaan saavutettavan vuoden 2022 loppuun mennessä. Tarkemmat laskelmat päästöjen toteutumisesta valmistuvat keväällä 2023, ja ne raportoidaan konsernin yhteiskuntavastuura raportissa.

Rakentamisen hiilijalanjäljen osalta toteutettiin pilottiselvityksiä ja otettiin käyttöön elinkaari-konsultti suuremmissa rakentamiskohteissa hiilijalanjälkivaikutusten laskemiseksi ja vaikutusten pienentämismahdollisuuksien tunnistamiseksi. Rakentamisen hiilijalanjäljen alentamistavoitetta

27.2.2023

SEN/1729/2022

voidaan pitää kokonaisuutena varsin haastavana. Jäljellä olevien vaikutusten, laskentaa ja raportointia tullaan kehittämään edelleen vuonna 2023.

Puolustuskiinteistöt on laatinut vuoteen 2030 saakka ulottuvan arvion ja suunnitelman kiinteistöjen ylläpidon päästöjen vähentämisestä. Sen mukaan kiinteistöjen ylläpidon hiili-dioksidipäästöt alentuivat yli 80 % vuoden 2020 tasosta. Suunnitelmaa ja sen kustannuksia tarkennetaan edelleen vuoden 2023 aikana. Senaatti-konsernissa tarkastellaan myös koko hiili-neutraalisuusohjelmaa ja sen tavoitetasoja uudelleen vuonna 2023 sisällyttäen tarkasteluun suorien ja epäsuorien (scope 1 ja 2) lisäksi myös välilliset päästölähteet (scope 3).

Puolustuskiinteistöt on osana Senaatti-konsernia valmistellut valtion kiinteistöstrategian mukaista ilmastomuutoksen sopeutumis suunnitelmaa, jossa selvitetään ilmastomuutoksen vaikutuksia ja niihin sopeutumista kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa. Suunnitelma valmistuu vuoden 2023 alkupuolella. Konserni on lisäksi ilmoittautunut mukaan ympäristö-ministeriön käynnistämään kiertotalouden green deal -valmisteluhankkeeseen.

9. *Puolustusministeriön, Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen tiedonhallinnan ja ICT:n yhteistyömalli vakiinnutetaan, asetetaan vuosittaisen kehittämistavoitteet ja seuranta malli vuoden 2022 aikana.*

Puolustusministeriön, Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen tiedonhallinnan ja ICT:n yhteistyömalli vakiintui vuonna 2022 osaksi Puolustushallinnon tietohallinnon ohjausryhmän toimintaa. Puolustuskiinteistöt raportoi ajankohtaiset tiedonhallinta- ja ICT-asiat jokaisessa kokouksessa. Kokouksissa käsitellään myös Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen yhteistyöhön liittyvät tiedonhallinta- ja ICT-asiat ja seurataan niiden edistymistä.

Vuoden 2022 kehitystavoite Puolustuskiinteistöissä oli Puolustuskiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen yhteisen ICT-arkkitehtuurin kehittäminen. Puolustusvoimat antoi vuonna 2022 lausunnon Puolustuskiinteistöjen ehdottamasta ICT-arkkitehtuurin etenemismallista ja ICT-arkkitehtuurin kehittämistä jatketaan ehdotuksen mukaisesti.

10. *Puolustuskiinteistöt jatkaa sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa ja vie omalta osaltaan eteenpäin valtion tavoitteita sisäolosuhteiden ongelmien ratkaisemiseksi.*

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toteuttamista on jatkettu Puolustuskiinteistöissä yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Puolustuskiinteistöt lisäsi vuonna 2022 oman sisä-ilmaosaamisen määrää yhdellä henkilötyövuodella yhteensä neljään henkilötyövuoteen. Puolustusvoimien henkilöstölle ja varusmiehille suunnatut sisäilmakoulutukset käynnistyivät loppuvuonna 2022.

Vuonna 2022 toteutettiin kaikki suunnitellut rakennuskatsastukset. Tavoitteena on, että kaikki rakennukset, joissa oleskellaan pidempiaikaisesti sekä kaikki majoitukseen tarkoitetut tilat katsastetaan kolmen vuoden välein. Tällaisia rakennuksia on Puolustuskiinteistöillä noin 400, joista on katsastettu vuosina 2021 ja 2022 yhteensä 240 rakennusta.

27.2.2023

SEN/1729/2022

Senaatti-konsernin tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on, huomioon ottaen Senaatti-kiinteistöjen palvelutavoitteet sekä puolustusministeriön asettamat Puolustuskiinteistöjen palvelutavoitteet, asettanut alustavasti Senaatti-konsernin liikelaitosten yhteenlasketuksi

1) vuokrauksen (sisältäen palvelut) tulostavoitteeksi 16 milj. euroa vuodelle 2022. Tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 13 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 3 milj. euroa.

2) vuoden 2022 tuloksesta vuonna 2023 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 38 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 26,0 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen tulos oli 4,3 milj. euroa, josta valtioasiakkaiden vuokrauksen tulososuus oli 3,1 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen tulosta paransivat liikevaihdon toteutuminen yli budjetin ja mm. lämmityskulujen ja asiantuntija-palveluiden kulujen alittuminen. Sähkön hinnannousu sekä Venäjän hyökkäyssodan aiheuttamat varautumisen kustannukset heikensivät tulosta. Puolustuskiinteistöt ei esitä tuloutusta vuoden 2022 tuloksesta.

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko		
Milj. euroa	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos	3	4
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko		
	Valtuus	Toteuma
Investoinnit	140	94
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	-	76

Muut raportoitavat asiat

Edellä esitetyn lisäksi raportoidaan kiinteistövarallisuuden myynneistä ja hankinnoista, kiinteistöomaisuuden siirroista liikelaitosten välillä sekä vuokrausasteen kehityksestä.

Vuoden 2022 alussa siirrettiin Senaatti-kiinteistöistä Puolustuskiinteistöihin liikelaitoksen perustamisen yhteydessä rakentamiskaiheessa ollut omaisuus, arvoltaan noin 195 milj. euroa. Siirrossa ollutta teknistä virhettä oikaistiin valtiovarainministeriön päätöksellä vuoden lopussa siten, että siirtosumma pieneni noin 1,6 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt osti Laukaalta maa-alueen arvoltaan 7 000 euroa. Lisäksi Joroissa tehtiin maa-alueiden vaihto UPM:n kanssa, vastaanotetun maa-alueen arvo oli 1 354 euroa ja luovutetun maa-alueen arvo 6 020 euroa.

Puolustuskiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat vuoden lopussa 22,3 milj. euroa. Näistä sitoumuksista erääntyy seuraavan vuoden aikana 1,3 milj. euroa.

27.2.2023

SEN/1729/2022

Toimitilojen vajaakäyttöaste nousi verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen (ks. taulukko alla).

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2022	31.12.2021
Puolustuskiinteistöt	4,3	2,6

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokrakohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2022	Keskiarvo 2021	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Puolustuskiinteistöt	6,33	5,38	17,6	2 746

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

Neliövuokrat ovat kasvaneet johtuen alhaisten neliövuokrakohteiden purkamisista ja irtisanomisista sekä uusien, investointihankkeen jälkeen korkeamman neliövuokran kohteiden käyttöönotosta.

Neliövuokrat Puolustuskiinteistöissä vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmeissa neliövuokrat kesäkuussa 2022 olivat 7,6 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli keskimäärin 5,3 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,0 eur/m²/kk. Varuskunta-ravintoloissa vuokrat olivat 10,9 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 9,6 eur/m²/kk.

1.7 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Hovioikeudessa on vireillä kahdeksan eri kantajan nostamat kanteet sähköliittymien irtisanomista koskevassa riita-asiassa, jossa kantajien Puolustuskiinteistöille esittämät vaatimukset ovat yhteensä hieman alle 200 000 euroa.

Markkinaoikeudessa on ollut tilikauden aikana vireillä yksi hankinta-asia, jonka käsittely markkina-oikeudessa raukesi hankinnan keskeyttämisen vuoksi, mutta oikeudenkäyntikulujen osalta markkinaoikeuden päätöstä asiassa vielä odotetaan. Lisäksi tilikauden aikana on ollut vireillä kolme hankinta-oikaisuasia, joista kaksi hankinta-oikaisuvaatimusta Puolustuskiinteistöt on hylännyt ja yksi hankinta-oikaisuvaatimus on jäänyt sillensä hankinnan keskeyttämisen vuoksi.

Hankintamenettelyihin kohdistuneiden prosessien lisäksi Puolustuskiinteistöillä on ollut kaksi merkittävämpää erimielisyyttä. Näistä toinen, joka koski konsulttisopimukseen perustuvaa erimielisyyttä, on saatu sovittua. Toinen erimielisyys liittyy rakennusurakan tarjouskilpailusta vetäytymiseen ja se on vasta selvittely- ja reklamointivaiheessa. Tapauksesta Puolustuskiinteistöille aiheutuneiden vahinkojen määrä tulee täsmentymään myöhemmin.

27.2.2023

SEN/1729/2022

Lisäksi tilikauden aikana on saatu päätökseen käräjäoikeudessa käsitelty työtapaturmaa koskeva prosessi, jossa Puolustuskiinteistöjen henkilöstöä oli epäiltynä. Käräjäoikeus hylkäsi kaikki syytteet ja tuomio on lainvoimainen.

Oikeudenkäyntejä ja merkittäviä erimielisyyksiä on Puolustuskiinteistöjen toiminnan laajuuteen nähden ollut vireillä vähäinen määrä.

1.8 Rahoitus

Liikelaitoksen omavaraisuusaste on korkea 59 % (2021: 64). Senaatti-kiinteistöt on antanut lainaa vuoden aikana tytärliikelaitoksena toimivalle Puolustuskiinteistöille yhteensä 140 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6§ mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin. Lainoja on lyhennetty tilikauden aikana 41 milj. euroa. Korolliset velat emoliikelaitos Senaatti-kiinteistöiltä olivat vuoden lopussa 498 milj. euroa (326). Nettovelkaantumisaste on 43,2 %.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 124 milj. euroa (32). Likvideissä varoissa on mukana Puolustuskiinteistöjen osuus Senaatti-kiinteistöjen konsernitilin saldosta 114 milj. euroa, joka on kirjattu Puolustuskiinteistöjen taseeseen lyhytaikaisena konsernisaamisena. Likvidien varojen määrä vuodenvaihteessa on suuri, koska sillä varaudutaan vuoden 2023 tammikuussa erääntyvään 40 milj. euron lainanmaksuun. Kassavaroja on kasvatettu myös varautumistoimenpiteenä kriisitilanteita varten.

1.9 Tutkimus- ja kehitystoiminta

Puolustuskiinteistöjen kehitystoimintaa tehtiin liikelaitoksen sisäisissä hankkeissa sekä konsernin yhteisissä palveluissa. Toimintavuonna Puolustuskiinteistöjen kehittäminen on painottunut omana työnä tehtyyn uusien toimintatapojen, prosessien ja työkalujen kehittämiseen. Kehitystoiminta kohdistui vuonna 2022 teknisen varautumisen sekä materiaalihallinnan parantamiseen, kiinteistöhuollon toiminnanohjauksen kehittämiseen, ympäristötietojen käsittelyyn sekä energiansäästöihin ja energiasilienssin parantamiseen.

Konsernin yhteisten palvelujen kehitystyö on keskeinen osa Puolustuskiinteistöjen toiminnan kehittämistä. Asiakkuusprosessin konsernivastuun haltuunotto ja prosessin toiminnan käynnistäminen oli toimintavuonna merkittävä panostus puolustuskiinteistöjen osalta tässä kokonaisuudessa. Konsernin yhteisten palvelujen kehittämisprojektit ovat liittyneet tiedonhallinnan, tietoarkkitehtuurin, tietojärjestelmien ja raportoinnin kehittämiseen.

Puolustuskiinteistöt on osallistunut myös muiden osapuolien johtamiin kehittämishankkeisiin. Esimerkkinä energiasilienssin parantamiseen tähtäävä kehitystyö yhteistyössä VTT:n kanssa.

27.2.2023

SEN/1729/2022

Puolustuskiinteistöjen osuus Senaatti-konsernin noin 1,7 (1,8) milj. euron tutkimus- ja kehittämis-toiminnan kustannuksista ilman oman henkilöstön kuluja oli vuonna 2022 yhteensä noin 1,1 (1,1) milj. euroa, joka jakaantui liikelaitoksen omaan kehittämistoimintaan (0,7 milj. euroa) ja konsernin yhteisten palvelujen kehittämistoimintaan (0,4 milj. euroa).

1.10 Henkilöstö

Puolustuskiinteistöissä työskenteli vuoden 2022 lopussa 695 henkilöä (vuoden 2021 lopussa 687 henkilöä). Henkilötyövuosien määrä oli 667 (657). Henkilöstömäärän lievää kasvua tapahtui palvelu-tuotannon puolella mm. sähköasentajan tehtävissä ja kiinteistön hoitoon liittyvissä tehtävissä sekä joissakin asiantuntijatehtävissä.

Puolustuskiinteistöt toimii 28 eri paikkakunnalla. Henkilöstömäärältään suurimmat keskittymät ovat Jyväskylässä, Helsingissä, Tampereella, Kouvolassa ja Turussa. Vakinaisessa työsuhteessa oli 97 % henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli 49 vuotta. Naisia oli 33 % ja miehiä 67 %.

Senaatti-konsernissa purettiin koronarajoitukset 1.3.2022 alkaen ja siirryttiin hybridimalliin, jossa paikkasidonnainen läsnätyö ja monipaikkainen mobiilityö ovat samanarvoisia työtapoja. Puolustus-kiinteistöissä on koko ajan työskennellyt suuri osa henkilöstöä läsnätyössä. Esimiehille järjestettiin valmennusta hybridityöskentelyn fasilitointiin ja yhteisöllisyyden varmistamiseen. Työterveyshuollon kanssa on lisätty tarjontaa henkiseen jaksamiseen mm. Mielen huoli -palvelun avulla sekä fyysiseen jaksamiseen ennakoivan Tuletko-valmennusten avulla. Samoin käynnistettiin työterveyshuollon kanssa keskipitkien ja pitkien sairaspotilaiden säännöllinen läpikäynti ja tukitoimien toteutta-minen.

Vuonna 2022 henkilöstötutkimus toteutettiin koko Senaatti-konsernille. Vastausprosentti oli 81 %, mikä antaa hyvän ja luotettavan pohjan tutkimuksesta tehtäville johtopäätöksille. Puolustuskiinteis-töjen vastausprosentti oli 74 % ja People Power indeksi parani edellisvuodesta ja oli 69 A+. Suurimmat myönteiset muutokset edellisvuoden tuloksiin ovat kokemus palkitsemisen oikeudenmukaisuudesta, osallistumismahdollisuudet toiminnan kehittämiseen, itsenäisen päätöksenteon mahdollisuus työssä, esimiesten tunnustus hyvistä työsuorituksista sekä kokemus muutoksen hyvästä toteuttamisesta. Edelleen byrokratiaa koettiin olevan enemmän kuin haluttaisiin.

Puolustuskiinteistöissä jatkettiin vuonna 2022 systemaattista muutosjohtamista. Tähän kuului laaja valikoima erilaista koulutusta, säännöllisiä henkilöstöinfotilaisuuksia sekä paikallisyksiköittäin ja alueittain järjestettyjä tilaisuuksia ylimmän johdon ja henkilökunnan vuorovaikutuksen mahdol-listamiseksi.

Vuoden 2022 aikana neuvoteltiin konserniin yksi yhteinen työehtosopimus, joka kattaa myös kriisinhallinnan määräykset. Konsernissa käynnistyi uuden palkkamallin rakentaminen yhdessä

27.2.2023

SEN/1729/2022

henkilöstöjärjestöjen edustajien kanssa syyskuussa 2022, josta saavutettiin yhteisymmärrys vuoden loppuun mennessä. Tämä mahdollistaa palkkamallin pilotoinnin käynnistämisen alkuvuonna 2023.

1.11 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Olenaisia Puolustuskiinteistöjen talouteen tai vastuisiin vaikuttavia tilikauden jälkeisiä tapahtumia ei ole.

1.12 Vuoden 2023 näkymät

Toimenpiteet strategian mukaisen varautumisen tason parantamisen nopeuttamiseksi jatkuvat vuonna 2023. Käynnissä on kymmeniä toimenpiteitä, joilla pyritään varmistamaan erityisesti Puolustusvoimien kriittisten tilojen ja niihin liittyvien palvelujen jatkuvuus myös mahdollisesti nopeasti vaikeutuvassa kriisitilanteessa.

Puolustuskiinteistöillä tulee olemaan aikaisempaa merkittävämpi rooli kansainvälisessä toiminnassa. Kriisinhallinta- ja isäntämaantuen toteuttamiseksi vuonna 2022 laaditut toimintamallit ja prosessit toimeenpannaan Puolustusvoimien kanssa sovitulla tavalla kriisinhallintaoperaatiossa sekä kotimaassa. Suomen Nato-jäsenyyden edellyttämät toimenpiteet Puolustuskiinteistöille määritellään ja käynnistetään yhdessä Puolustusvoimien kanssa vuonna 2023.

Toimintavuodelle asetettu Puolustusvoimien toimitilakustannusten säästötavoite 2 milj. euroa tullaan näillä näkymin saavuttamaan. Säästötavoite koostuu tiloista luopumisista ja tilatehokkuutta edistävästä tilaratkaisuista, energiatehokkuutta parantavista investoinneista sekä palvelutuotannon tehokkuuden parantumisesta. Yhteensä lämmityskaudella 2022–2023 pyritään lisäksi 25 GWh:n sähkön- ja lämmönkulutuksen vähennykseen, jolla saadaan aikaan 3,3 milj. euron säästöt.

Turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnaisiin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita tulevina vuosina. Senaatti-konsernin investointivaltuus vuodelle 2023 säilyy poikkeuksellisen korkealla 700 milj. euron tasolla. Puolustuskiinteistöjen osuus on 150 milj. euroa. Ukrainan sodan seurauksena nousseet energian ja rakennusmateriaalien hinnat ja saatavuushaasteet ovat nostaneet voimakkaasti rakentamisen kustannuksia. Kohonneet rakentamiskustannukset voivat hidastaa joidenkin investointihankkeiden käynnistämistä.

Voimakas inflaatio nostaa edelleen konsernin kiinteistökuluja poikkeuksellisen voimakkaasti. Erityisesti energian hinnan nousulla on merkittävä vaikutus kustannuksiin. Myös korkotason nousu lisää konsernin kuluja, vaikkakin korkosuojauskset pienentävät vaikutusta. Senaatti-konsernin energiansäästöohjelma jatkuu vuonna 2023 ja tavoitteena on säästää energiaa 50 GWh ja jopa 10 milj. euroa energiakustannuksissa. Energian saatavuuden ja hinnan epävarmuus jatkuu ainakin vuoden 2023 ajan ja päätöksiä energiansäästöohjelman jatkotoimenpiteistä tehdään vaiheittain

27.2.2023

SEN/1729/2022

vuoden 2023 aikana. Inflaatio ja erityisesti sähkön hinnan vaikea ennustettavuus ylläpitävät epävarmuuksia vuoden 2023 tulokseen liittyen. Inflaation vaikutusta konsernin tulokseen pienentää vuokriin tehtävät elinkustannusindeksikorotukset.

1.13 Tulosityhteenvedo

M€		Toteuma	Vuosibudjetti	Ero
Puolustuskiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	316,2	299,2	17,0
	Tilikauden tulos	4,3	3,2	1,1
Vuokraus	Liikevaihto	316,2	299,2	17,0
	Tulos	4,3	3,2	1,1
Suoravuokraus	Liikevaihto	260,3	250,5	9,8
	Tulos	3,5	2,4	1,1
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	6,0	4,8	1,1
	Tulos	0,4	0,2	0,2
Palvelut	Liikevaihto	49,9	43,9	6,0
	Tulos	0,4	0,5	-0,1
Investointivaltuus		93,9	140,0	-46,1

Puolustuskiinteistöjen vuoden tulos oli 4,3 milj. euroa. Tulos muodostuu suoravuokrauksesta 3,5 milj. euroa, edelleenvuokrauksesta 0,4 milj. euroa ja palveluista 0,4 milj. euroa. Budjetoitu tulos 3,2 milj. euroa ylitettiin 1,1 milj. eurolla. Valtioasiakkaiden tulos oli 3,1 milj. euroa ja valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto oli valtion vuokrajärjestelmän tavoitteen mukainen 0,4 %.

Keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	12/2022	12/2021
Liikevaihto	316,2	272,0
Liikevoitto	8,0	6,4
Liikevoitto-%	2,5	2,3
Vuokrauksen käyttökate	90,4	90,9
Vuokrauksen käyttökate-%	28,6	33,4
Oman pääoman tuotto-%	0,6	0,4
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,4	0,3
Omavaraisuusaste-%	58,9	64,4
Sijoitetun pääoman tuotto-%	0,7	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	0,7	0,6

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

27.2.2023

SEN/1729/2022

- 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

27.2.2023

SEN/1729/2022

2 Corporate governance -selvitykset

2.1 Hallinnointikoodi ja raportointi

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

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

2.2 Hallinto

Puolustuskiinteistöjen hallituksen toimikausi päättyy 22.12.2023. Hallituksen puheenjohtajana toimi kuluvan toimintavuoden aikana ylijohdaja Teemu Penttilä ja varapuheenjohtajana budjettineuvos Tomi Hytönen. Jäseninä toimivat Pääesikunnan suunnittelupäällikkö, kenraalimajuri Janne Jaakkola, MMM Pirjo Pöyhiä, toimitusjohtaja Sanna Sianoja, toimitusjohtaja Juha Tiuraniemi ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana valmiuspäällikkö Osmo Huopainen (1.1.2023 alkaen Leena Tammilehto). Hallitus piti vuoden aikana 13 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamina tilintarkastusyhteisönä konsernissa on toiminut vuonna 2022 PricewaterhouseCoopers Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet ajalla 1.1.-30.4.2022 KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila varatilintarkastajanaan ajalla 1.1.-30.4.2022 Hannu Sohlman ja JHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan Anne Karanta. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet ajalla 1.5.-31.12.2022 KHT-tilintarkastaja Olli-Pekka Salonen varatilintarkastajanaan Martin Grandell ja JHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan Anne Karanta.

2.3 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinta ja asianmukainen sisäinen valvonta ovat osa Senaatti-konsernin tapaa toimia kaikilla organisaation tasoilla, kaikissa yksiköissä ja kaikessa toiminnassa. Senaatti-konsernin riskienhallinnasta ja riskienhallintapolitiikasta sekä sisäisestä valvonnasta päättää hallitus.

Riskienhallintaan ja sisäiseen valvontaan liittyvien roolien ja vastuiden määrittely tukeutuu sisäisten tarkastajien kansainvälisen pääjärjestön luomaan kolmen linjan malliin (The Institute of Internal

27.2.2023

SEN/1729/2022

Auditors, IIA, 2020), jossa kaikki linjat tekevät yhteistyötä ja niiden yhteisenä tavoitteena on konsernin arvon luominen ja suojaaminen. Jokainen linja vastaa oman toimintansa sisäisen valvonnan organisoinnista, riittävydestä ja toteutuksesta.

Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumista suhteessa riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinsietokykyyn. Hallituksen vahvistaman riskienhallintapolitiikan mukaisesti riskienhallinnan konkreettisesta organisoinnista vastaa toimitusjohtaja. Riskienhallinnan ohjaus on osoitettu Senaatti-konsernin lakiasioista vastaavalle tukiyksikölle, joka vastaa riskienhallintapolitiikan mukaisten tavoitteiden edellyttämien menettelytapojen luomisesta ja päättää riskienhallintaa koskevien asioiden ohjeistuksesta ja tarvittavasta muusta organisoinnista.

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

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

Puolustuskiinteistöt on vakuuttanut hallinnassaan olevia kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia omaisuus- ja vuokratulokeskeytysvakuutuksella ja lisäksi Puolustuskiinteistöllä on toiminnan vastuuvakuutus.

Vuoden 2022 alkupuolella on käsitelty hallituksessa edellisen vuoden riskienhallintaa koskeva toteumaraportti ja vuoden loppupuolella laadittu riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2023. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja riskien toteuma vuoden 2022 osalta raportoidaan suunnitellusti vuoden 2023 keväällä hallitukselle.

Yleiskuvassa vuosi 2022 sisälsi useita osin ennakoituja, mutta myös ennakoimattomia riskitapah-tumia. Ukrainan sodan myötä taloudelliset riskit ovat realisoituneet monella tapaa, vaikutuksia ovat lieventäneet hyvin toimineet korko- ja sähköhinnan suojaukset sekä hankintasopimusten indeksiehdot. Sodan aiheuttama nopea turvallisuusympäristön muutos aiheutti useita riskejä, joita esimerkiksi kartoitettiin keväällä 2022 suoritettulla erillisellä valmiuteen ja varautumiseen liittyvällä riskitarkastelulla.

Vuoden 2022 riskirekisterin mukaiset riskienhallintatoimenpiteet etenivät pääsääntöisesti suunnitellusti. Puolustusvoimien kanssa ei toistaiseksi ole perustettu kumppanuusryhmää toteuttamaan strategista kumppanuutta ja lykkäntyminen ei ole edistänyt strategisen kumppanuuden syntymistä ja on esimerkiksi hidastanut säästötavoitteiden konkretisointia

27.2.2023

SEN/1729/2022

asiakkaan kanssa. Konsernin ICT-arkkitehtuurin osalta ei ole vielä kyetty saavuttamaan vielä yhtenäisiä järjestelmärakenteita, mutta yhteisien järjestelmien käyttöönottoa on edistetty toimintavuoden aikana. Kustannustason äkillinen kasvu toteutui erityisesti energiakuluissa ja rakentamisessa, lisäksi palveluntuottajien suunnalta tuli hinnankorotuspaineita. Muilta osin vuoden 2022 Puolustuskiinteistöjen riskirekisterin mukaiset riskienhallintatoimenpiteet ovat edenneet suunnitellusti.

Keskeisimmät vuodelle 2023 tunnistetut riskit samoin kuin vuoden 2022 riskitoteuma raportoidaan tarkemmin yhteiskuntavastuuraportissa.

Toiminnan vaatimustenmukaisuuden varmistamiseksi Senaatti-konsernilla on lisäksi Compliance-toiminto, jota johtaa Compliance officerina toimiva konsernin lakiasiaintoimitaja. Toiminnon keskeisenä tehtävänä on ylläpitää ja kehittää konsernin compliance-ohjelmaa, johon kuuluvilla ennaltaehkäisevillä, havainnoivilla ja reagoivilla toimilla tuetaan ja varmistetaan konsernin toimintaan kohdistuvien vaatimusten täyttämistä. Compliance-toiminto raportoi johdolle ohjelmaan kuuluvan raportointimallin mukaisesti.

2.4 Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet

Hallinnointikoodin mukaisesti Puolustuskiinteistöjen 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 2022 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Palkkoja ja palkkioita koskeva päätöksentekojärjestys ja keskeiset periaatteet raportoidaan osana vuosittaista yhteiskuntavastuuraporttia. Konsernissa maksettavat tulospalkkiot perustuvat strategiaan tavoitteisiin, ensi sijassa asiakkaiden saamiin hyötyihin ja valtion toimitilastrategian toteuttamiseen.

27.2.2023

SEN/1729/2022

Puolustuskiinteistöjen hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle sekä johtoryhmälle maksetut palkat ja palkkiot sekä tilintarkastajien lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu palkkio		2022 Euroa
Puolustuskiinteistöjen hallitus		
Penttilä Teemu	(Osallistunut 13/13 kokousta)	23 700
Hytönen Tomi	(Osallistunut 13/13 kokousta)	17 100
Jaakkola Janne	(Osallistunut 11/13 kokousta)	16 500
Pöyhä Pirjo	(Osallistunut 13/13 kokousta)	17 100
Sianoja Sanna	(Osallistunut 13/13 kokousta)	17 100
Tiuraniemi Juha	(Osallistunut 13/13 kokousta)	17 100
Huopainen Osmo	(Osallistunut 13/13 kokousta)	17 100
Puolustuskiinteistöjen johto		
Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa		169 843
Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa		24 929
Johtoryhmälle*) (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa		773 531
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa		54 998
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy)		
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus		35 100
Muut palvelut		1 268

*) Puolustuskiinteistöjen toimitusjohtajan apuna liikelaitoksen johtamisessa on liikelaitoksen johtoryhmä.

Puolustuskiinteistöt on tilannut hallituksen jäsenenä toimivalta Juha Tiuraniemeltä vuoden 2022 aikana asiantuntijatyötä erääseen Puolustuskiinteistöjen kiinteistöjärjestelyyn liittyen. Tämä lähipiiri-liiketoimeksi katsottava työ tulee suoritetuksi loppuun ja laskutettua vuoden 2023 aikana.

27.2.2023

SEN/1729/2022

3 Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.-31.12.	2022	2021
Liikevaihto	316 161 709	271 978 328
Valmistus omaan käyttöön	1 750 165	971 519
Liiketoiminnan muut tuotot	3 469	5 116
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-74 612 736	-56 011 562
Varastojen muutos	1 628 221	3 225 676
Ulkopuoliset palvelut	-92 965 435	-79 882 775
Materiaalit ja palvelut yhteensä	-161 242 107	-132 668 661
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-36 677 877	-31 098 202
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-6 803 639	-6 322 849
Muut henkilösivukulut	-2 273 182	-1 432 019
Henkilöstökulut yhteensä	-45 754 698	-38 853 070
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-77 771 168	-81 661 845
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-4 645 441	-2 854 172
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-82 416 610	-84 516 018
Liiketoiminnan muut kulut	-15 821 442	-10 537 445
Liikevoitto	7 972 643	6 379 769
Rahoitustuotot ja -kulut		
Muut korko- ja rahoitustuotot saman kons. yrityksiltä ja liikelaitoksilta	4 434	4 736
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta	0	-17
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman kons. yrityksille ja liikelaitoksille	-3 578 526	-3 530 511
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-3 574 092	-3 525 792
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	4 398 552	2 853 978
Tuloverot	-120 710	-113 532
Tilikauden voitto	4 277 842	2 740 446

27.2.2023

SEN/1729/2022

4 Puolustuskiinteistöjen tase

	Liite	31.12.2022	31.12.2021
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	9		
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		86 920	152 951
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		86 920	152 951
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		48 148 223	46 777 528
Rakennukset ja rakennelmat		942 505 422	799 413 229
Koneet ja kalusto		1 135 740	804 330
Muut aineelliset hyödykkeet		98 929 185	95 765 244
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		118 932 863	62 712 412
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		1 209 651 433	1 005 472 743
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 209 738 353	1 005 625 694
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus			
Muu vaihto-omaisuus		4 853 897	3 225 676
Saamiset	8		
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		13 428 099	13 018 559
Saamiset saman liikelaitoksen konsernin tytäryhtiöiltä		114 877 793	33 483 092
Muut saamiset		10 688	1 161 132
Siirtosaamiset		12 547 417	633 576
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		140 863 996	48 296 359
Saamiset yhteensä		140 863 996	48 296 359
Rahat ja pankkisaamiset		10 102 298	38 074
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		155 820 191	51 560 108
		1 365 558 544	1 057 185 802

27.2.2023

SEN/1729/2022

	Liite	31.12.2022	31.12.2021
Vastattavaa			
Oma pääoma	10		
Peruspääoma		210 000 000	210 000 000
Muu oma pääoma		587 782 851	467 690 550
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		2 740 446	
Tilikauden voitto		4 277 842	2 740 446
Oma pääoma yhteensä		804 801 138	680 430 996
Pakolliset varaukset	14		
Muut pakolliset varaukset		4 599 047	8 047 618
Vieras pääoma	11,13		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Muut velat		395 954 347	272 000 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		395 954 347	272 000 000
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		50 113	87 713
Ostovelat		38 463 046	20 945 339
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille		103 870 992	56 473 336
Muut velat		5 244 386	2 082 652
Siirtovelat	12	12 575 475	17 118 149
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		160 204 011	96 707 189
Vieras pääoma yhteensä		556 158 359	368 707 189
		1 365 558 544	1 057 185 802

27.2.2023

SEN/1729/2022

5 Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma

	31.12.2022	31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	7 972 643	6 379 769
Poistot ja arvonalentumiset	82 416 610	84 516 001
Pakolliset varaukset	-3 448 570	-1 952 382
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-3 574 092	-3 525 775
Verot, netto	-120 710	-113 532
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	83 245 881	85 304 081
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-92 567 637	-32 559 100
Vaihto-omaisuuden muutos	-1 628 221	-661 960
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	15 621 688	26 991 897
Käyttöpääoman muutos	-78 574 170	-6 229 163
Liiketoiminnan rahavirta	4 671 711	79 074 917
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-93 994 034	-63 935 595
Investointiavustukset	8 694	0
Investointien rahavirta	-93 985 340	-63 935 595
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	58 250 289	-34 000 000
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	0	-3 101 249
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	41 127 564	20 000 000
Rahoituksen rahavirta	99 377 853	-17 101 249
Rahavarojen muutos	10 064 225	-1 961 926
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	38 074	2 000 000
Rahavarat tilikauden lopussa	10 102 298	38 074

27.2.2023

SEN/1729/2022

6 Tilinpäätöksen liitetiedot

6.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot

1. Muutos arvonnäkökäsittelyyn

Puolustuskiinteistöt siirtyi myymään rakentamispalveluita ja otti tämän osalta käyttöön käännetyt arvonnäköveron menettelyn 1.1.2022 alkaen. Puolustuskiinteistöt tuottaa asiakkailleen rakentamispalveluita erillistilattavina palveluina.

6.2 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

2. Arvostus/jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Liikelaitoksen perustamisen yhteydessä käyttöomaisuus siirtyi liikelaitokselle Senaatti-kiinteistöiltä ja Puolustushallinnon rakennuslaitokselta kirjanpitoarvoilla. Muut liikelaitoksen tekemät hankinnat on arvostettu hankintahintaan. Hankintahintaan on luettu välittömien kulujen lisäksi osuus hankinnan ja valmistuksen välillisistä menoista.

Pysyvien vastaavien hankintahinta jaksotetaan tilikausille poistosuunnitelman mukaisesti. Jos pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen tai sijoituksen todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämän tulon arvioidaan olevan pysyvästi vielä poistamatonta hankintamenoa pienempi, erotus kirjataan arvonalennuksena kuluksi.

Vaihto-omaisuuteen on kirjattu lämmityspolttoaineet. Nämä on merkitty taseeseen hankintahintaan.

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Kevassa. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

6.3 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

3. Liikevaihdon jakautuminen

Liikevaihto liiketoiminta-alueittain		
Vuosi	2022	2021
Suoravuokraus	260 327 702	230 258 967
Edelleenvuokraus	5 963 933	5 454 526
Palvelut	49 870 073	36 264 835
Yhteensä	316 161 709	271 978 328

27.2.2023

SEN/1729/2022

4. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

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

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

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	Poistoaika vuotta
Järjestelmälisenssit- ja ohjelmistot	tasapoisto	3
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	5 - 20
Asuinrakennukset	tasapoisto	40
Toimistorakennukset	tasapoisto	40
Teollisuusrakennukset	tasapoisto	30
Kevyet varastot	tasapoisto	15
Tuotanto- ja varastorakennukset	tasapoisto	25
Palvelurakennukset	tasapoisto	15 - 30
Kasarmit, koulut, oppilajasuntolat	tasapoisto	40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	10 - 15
Väestönsuojat	tasapoisto	30
Muut rakennukset	tasapoisto	15 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	15
Autot	tasapoisto	5
Raskaat työkoneet	tasapoisto	10
Kevyet työkoneet	tasapoisto	7
Ict-laitteet ja oheislaitteet	tasapoisto	3
Toimistokoneet ja laitteet	tasapoisto	3
Viestintävälineet	tasapoisto	5
Turvallisuustekniikka	tasapoisto	5-10
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

27.2.2023

SEN/1729/2022

5. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

Vuosi	2022	2021
Liittymismaksut	15 370	154 423
Muut aineettomat hyödykkeet	69 280	69 190
Rakennukset ja rakennelmat	69 383 519	71 529 710
Koneet ja kalusto	388 779	151 124
Muut aineelliset hyödykkeet	7 914 219	9 757 398
Yhteensä	77 771 168	81 661 845
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	4 645 441	2 854 172
Yhteensä	82 416 610	84 516 018

6. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

Liikelaitoksen perustamisen yhteydessä Puolustusvoimien kohteisiin liittyvät 10 milj. euron pakolliset varaukset siirrettiin Senaatti-kiinteistöiltä Puolustuskiinteistöjen taseeseen. Pakollisia varauksia purettiin tilikauden aikana yhteensä 3,4 milj. euroa, puretut varaukset liittyivät rakennusten purkamisiin. Uusia varauksia ei kirjattu tilinpäätökseen.

7. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot		
Korkotuotot	2022	2021
Korkotuotot tilisaamisista	2 895	4 308
Korkotuotot pankkitalletuksista ja sijoituksista	1 540	189
Muut rahoitustuotot	0	239
Yhteensä	4 434	4 736
Arvon alentumiset sijoituksista	2022	2021
Arvon alentumiset pysyvien vast. sijoituksista	0	-17
Yhteensä	0	-17
Rahoituskulut	2022	2021
Konsernin sisäiset korkotuotot	-3 557 973	-3 503 333
Viivästyskorot	-5 124	-828
Korkokulut valtion lainasta	0	-15 506
Muut korkokulut	-15 429	-4 450
Muut rahoituskulut	0	-6 393
Yhteensä	-3 578 526	-3 530 511

27.2.2023

SEN/1729/2022

6.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

8. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

Vaihtuvat vastaavat

Saamiset	2022	2021
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	13 428 099	13 018 559
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	114 877 793	33 483 092
Muut saamiset	10 688	1 161 132
Siirtosaamiset	12 547 417	633 576
Yhteensä	140 863 996	48 296 359

9. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat hyödykkeet	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	222 141	0
Lisäykset tilikaudella	3250	222 141
Hankintameno 31.12.	225 391	222 141
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-69 190	0
Tilikauden poisto	-69 280	-69 190
Kertyneet poistot 31.12.	-138 471	-69 190
Kirjanpitoarvo 31.12.	86 920	152 951
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	86 920	152 951

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	47 112 070	0
Lisäykset tilikaudella	2 949 606	47 266 494
Vähennykset tilikaudella	-1 577 143	-154 423
Hankintameno 31.12.	48 484 534	47 112 070
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	0	0
Vähennysten kertyneet poistot	12 105	154 423
Tilikauden poisto	-15 370	-154 423
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-3 265	0
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-334 543	0
Arvonalentumiset tilikaudella	-1 060	-334 543
Vähennyksiin kohdist. arvonalentumiset	2 556	
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-333 046	-334 543
Kirjanpitoarvo 31.12.	48 148 223	46 777 528

27.2.2023

SEN/1729/2022

Rakennukset ja rakennelmat	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	873 254 891	0
Lisäykset tilikaudella	216 903 209	873 462 568
Vähennykset tilikaudella	-463 315	-207 677
Hankintameno 31.12.	1 089 694 784	873 254 891
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-71 322 032	0
Vähennysten kertyneet poistot	358 970	207 677
Tilikauden poisto	-69 383 519	-71 529 710
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-140 346 582	-71 322 032
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-2 519 630	0
Arvonalentumiset tilikaudella	-4 427 497	-2 519 630
Vähennyksiin kohd. arvonalentumiset	104 345	
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-6 842 781	-2 519 630
Kirjanpitoarvo 31.12.	942 505 422	799 413 229
Koneet ja kalusto	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	955 454	0
Lisäykset tilikaudella	720 190	955 454
Hankintameno 31.12.	1 675 644	955 454
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-151 124	0
Tilikauden poisto	-388 779	-151 124
Kertyneet poistot 31.12.	-539 903	-151 124
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 135 740	804 330
Muut aineelliset hyödykkeet	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	105 520 274	0
Lisäykset tilikaudella	11 295 045	105 522 642
Vähennykset tilikaudella	-1 745	-2 368
Hankintameno 31.12.	116 813 574	105 520 274
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-9 755 030	0
Vähennysten kertyneet poistot	1 745	2 368
Tilikauden poisto	-7 914 219	-9 757 398
Kertyneet poistot 31.12.	-17 667 504	-9 755 030
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	
Arvonalentumiset tilikaudella	-216 885	
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-216 885	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	98 929 185	95 765 244
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
Kirjanpitoarvo 1.1.	62 712 412	0
Lisäykset tilikaudella	114 061 309	83 082 260
Vähennykset tilikaudella	-57 840 858	-20 369 848
Kirjanpitoarvo 31.12.	118 932 863	62 712 412
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 209 651 433	1 005 472 743

27.2.2023

SEN/1729/2022

6.5 Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

10. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

Peruspääoma	2022	2021
Peruspääoma 1.1.	210 000 000	210 000 000
Peruspääoma 31.12.	210 000 000	210 000 000
Muu oma pääoma		
Muu oma pääoma 1.1.	467 690 550	467 690 550
VM:ltä saatu omaisuus	121 090 656	0
Hallinnansiirron oikaisu	-998 355	0
Muu oma pääoma 31.12	587 782 851	467 690 550
Edellisten tilikausien voitto		
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	0	0
Ed. tilikauden tuloksen siirto	2 740 446	0
Edellisten tilikausien voitto 31.12.	2 740 446	0
Tilikauden voitto		
Tilikauden voitto 31.12.	4 277 842	2 740 446
Oma pääoma yhteensä 31.12.	804 801 138	680 430 996

11. Vieraan pääoman erät

Vieras pääoma		
Pitkäaikainen	2022	2021
Lainat emoyhtiöltä	395 954 347	272 000 000
Yhteensä	395 954 347	272 000 000
Lyhytaikainen		
Lainat emoyhtiöltä	101 866 440	54 000 000
Saadut ennakot	50 113	87 713
Ostovelat	38 463 046	20 945 339
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille	2 004 551	2 473 336
Muut velat	5 244 386	2 082 652
Siirtovelat	12 575 475	17 118 149
Yhteensä	160 204 011	96 707 189
Vieras pääoma yhteensä	556 158 359	368 707 189

12. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

Siirtovelat	2022	2021
Lomapalkkavelka	9 957 944	6 304 201
Muut siirtovelat	2 617 530	10 813 948
Yhteensä	12 575 475	17 118 149

27.2.2023

SEN/1729/2022

13. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät maksettavaksi 31.12.2027 jälkeen

	2022	2021
Lainat saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	130 977 174	170 500 000
Yhteensä	130 977 174	170 500 000

14. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

	2022	2021
Pakolliset varaukset		
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	4 599 047	8 047 618
Yhteensä	4 599 047	8 047 618

6.6 Vakuudet ja vastuusitoumukset

15. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	2022	2021
Leasingvastuut		
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät leasingvastuut	565 186	578 845
Seuraavan tilikauden jälkeen erääntyvät	412 734	678 717

Vuokravastuut

Puolustuskiinteistöillä oli vuokrasopimuksiin liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 22,3 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 1,3 milj. euroa erääntyy vuoden 2023 aikana.

Kiinteistöinvestointien arvonnäkövero- ja vuokratuotot

Puolustuskiinteistöt on hakeutunut arvonnäköverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraukseen liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonnäköveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2021-2022 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 46,0 milj. euroa. Kesken-eräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonnäköveroja noin 28,5 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Sitoumukset tuleville vuosille

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2022 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 76 milj. euroa. Yhteensä rakentamispäätöksiin liittyviä sitoumuksia tuleville vuosille oli tilinpäätöshetkellä 100 milj. euroa.

Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut

27.2.2023

SEN/1729/2022

Senaatti-konserni kartoittaa pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä riskejä säännöllisesti. Riskit on koottu konsernin yhteiseen riskirekisteriin. Riskien taloudellisen vaikutuksen suuruusluokka on arvioitu erikseen jokaisen riskikohteen osalta. Kun pakollisen varauksen edellytykset täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena. Puolustuskiinteistöjen osalta pilaantuneen maan tutkimiseen ja kunnostamiseen liittyvistä taloudellisista vastuista on sovittu Puolustusvoimien kanssa solmitussa yhteistyösopimuksessa. Näiden osalta taloudellinen vastuu pilaantuneista maista on pääsääntöisesti Puolustusvoimilla.

Rakenteissa oleviin haitallisiin aineisiin liittyvät vastuut

Senaatti-konsernissa on selvitetty liikelaitoksien rakennuksissa olevia haitallisia aineita vuosina 2020 ja 2021. Tiedot on luokiteltu ja koottu konsernin yhteiseen HARA-rekisteriin ja arvioitu niiden taloudellisten vaikutusten suuruusluokka. Tarkastelun pohjalta esille ei noussut erityisiä riskejä, jotka eivät olisi hallittavissa rakennushankkeiden yhteydessä tai normaalin kunnossapidon osana. Jos pakollisen varauksen edellytykset jossain kohteessa kuitenkin täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena.

Ympäristölupavastuut

Puolustuskiinteistöt liikelaitoksen ympäristöluvat ja niihin liittyvät velvoitteet on koottu erilliseen luparekisteriin. Tavoitteena on varmistaa lupien mukainen toiminta sekä huolehtia, ettei Puolustuskiinteistöille siirry vuokralaisten ympäristövastuita. Ympäristölupavastuisiin liittyen ei ole noussut esiin Puolustuskiinteistöjen liiketoimintaan merkittävästi vaikuttavia riskejä.

Muut vastuut

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

27.2.2023

SEN/1729/2022

16. Henkilöstö

Henkilöstön lukumäärä *)	2022	2021
Toimitusjohtaja	1	1
Palvelutuotanto	551	558
Keskitettyt asiantuntijapalvelut	143	128
Yhteensä	695	687

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

Liikelaitoksen henkilöstö keskimäärin tilikaudella 2022 oli 700 henkilöä.

Henkilöstökulut	2022	2021
Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	194 772	166 773
Muu henkilöstö	36 483 105	30 931 429
Eläkekulut	6 803 639	6 322 849
Muut henkilösivukulut	2 273 182	1 432 019
Yhteensä	45 754 698	38 853 070

	2022	2021
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	125 700	129 600
Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään Muu henkilöstö.		

17. Konsernia koskevat liitetiedot

Liikelaitos kuuluu Senaatti-liikelaitoskonserniin, jonka kotipaikka on Helsinki.

Jäljennös konsernitiilinpäätöksestä on saatavissa Senaatti-kiinteistöjen Talous- ja hallintoyksiköstä.

6.7 Markkinoilla tapahtuva toiminta

18. Markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma

Euroa	2022	2021
Liikevaihto	13 708 708	12 031 238
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Liiketoiminnan kulut	-9 501 264	-7 157 527
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 760 009	-3 458 415
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-202 514	-212 485
Liikevoitto	1 244 921	1 202 811
Rahoitustuotot ja -kulut	-154 972	-155 639
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	1 089 949	1 047 172
Tuloverot	-101 665	-106 776
Tilikauden voitto	988 284	940 395

27.2.2023

SEN/1729/2022

Puolustuskiinteistöjen markkinoille suuntautuva palvelumyynti on eriytetty kilpailulain edellyttämällä tavalla ja sitä seurataan vuokrausliiketoiminnon osalta. Vuokrausliiketoiminto sisältää sekä vuokrauksen että siihen liittyvät palvelut. Asiakkaat on ryhmitelty valtioasiakkaisiin ja muihin asiakkaisiin. Tuotot kohdistetaan laskutuksessa asiakkaalle (sisältäen tavanomaiset lisäpalvelut valtioasiakkaille sekä liitännäismyynnin) ja kulut kohdistetaan hallinnollisen kiinteistön tasolla laskennallisesti liikevaihdon suhteessa.

6.8 Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset

Hallitus esittää, että voittoa ei tulouteta.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2023

Teemu Penttilä

Tomi Hytönen

Janne Jaakkola

Puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Jäsen

Pirjo Pöyhä

Sanna Sianoja

Juha Tiuraniemi

Leena Tammilehto

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Matias Warsta

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään 27. päivänä helmikuuta 2023 annettu kertomus.

PricewaterhouseCoopers Oy

PricewaterhouseCoopers Oy

Tilintarkastusyhteisö

Tilintarkastusyhteisö

Olli-Pekka Salonen

Tomi Moisio

KHT

JHT, KHT

Allekirjoitusten yhteenveto

Allekirjoitusten tunniste f8ed508e-d997-4eb6-88f5-56ef2dd89c2d

Tilinpäätös Puolustuskiinteistöt 2022 563174 Kertomus

TIEDOSTOT

Tilinpäätös Puolustuskiinteistöt 2022	Tilinpäätös_Puolustuskiinteistot_2022_10-05663_101_0.PDF
---------------------------------------	--

ALLEKIRJOITUKSET

Organisaatio	Puolustuskiinteistöt
Tehtävänimike	toimitusjohtaja
Nimi	Matias Warsta
Päivä ja aika	27.02.2023 09:59
Organisaatio	Puolustuskiinteistöt
Tehtävänimike	hallituksen puheenjohtaja
Nimi	Teemu Penttilä
Päivä ja aika	27.02.2023 10:02
Organisaatio	Yksityishenkilö
Tehtävänimike	
Nimi	Tomi Hytönen
Päivä ja aika	27.02.2023 10:04
Organisaatio	Yksityishenkilö
Tehtävänimike	
Nimi	Janne Jaakkola
Päivä ja aika	27.02.2023 10:07
Organisaatio	Yksityishenkilö
Tehtävänimike	

ALLEKIRJOITUKSET

Nimi	Pirjo Pöyhä
Päivä ja aika	27.02.2023 10:09
Organisaatio	Yksityishenkilö
Tehtävänimike	
Nimi	Sanna Sianoja
Päivä ja aika	27.02.2023 10:11
Organisaatio	Yksityishenkilö
Tehtävänimike	
Nimi	Leena Tammilehto
Päivä ja aika	27.02.2023 10:14

Allekirjoitusten yhteenveto

Allekirjoitusten tunniste 1d713cdb-a1f8-4a67-90bd-e7613aa28ff1

Tilinpäätös Puolustuskiinteistöt 2022 563174 Kertomus

TIEDOSTOT

Tilinpäätös Puolustuskiinte- istöt 2022	Tilinpäätös_Puolustuskiinteistot_2022_10-05663_103_0.PDF
---	--

ALLEKIRJOITUKSET

Organisaatio	Yksityishenkilö
Tehtävänimike	
Nimi	Juha Tiuraniemi
Päivä ja aika	27.02.2023 10:44