



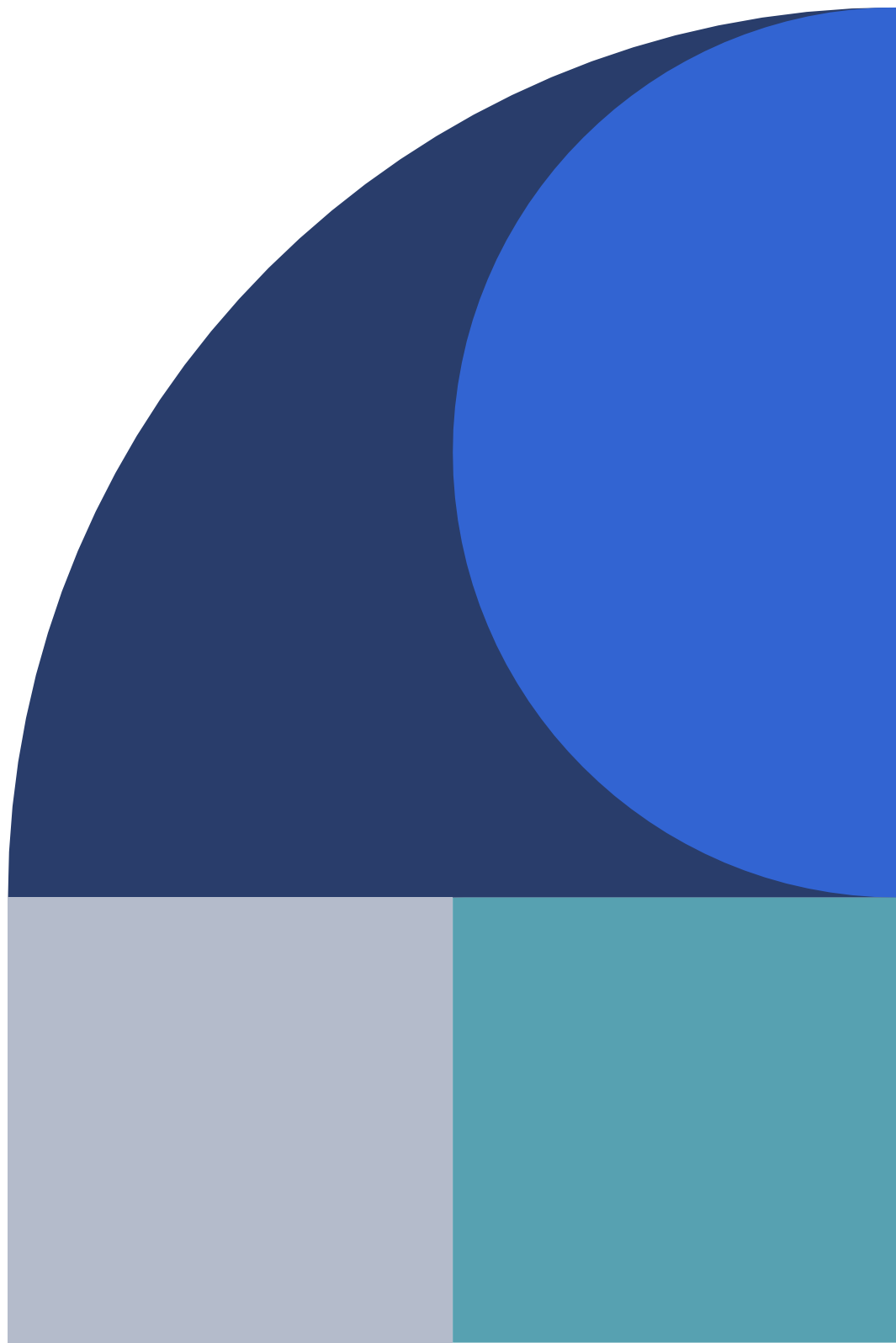
PUOLUSTUSKIINTEISTÖT
Senaatti

Puolustuskiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös
1.1.–31.12.2023

Y-tunnus 3169414-8

Kotipaikka Helsinki





26.2.2024

SEN/1600/2023

Sisällys

1	Toiminnallinen katsaus.....	4
1.1	Keskeistä vuonna 2023.....	4
1.2	Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2023.....	5
1.3	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta.....	7
1.4	Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet.....	7
1.5	Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet.....	10
1.6	Valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja tuloutustavoitteet Senaatti-konsernille.....	15
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 2024 näkymät.....	20
1.13	Tulosyhteenveto.....	20
2	Corporate governance -selvitykset.....	22
2.1	Hallinnointikoodi ja raportointi.....	22
2.2	Hallinto.....	22
2.3	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta.....	22
2.4	Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet.....	24
3	Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma.....	25
4	Puolustuskiinteistöjen tase.....	26
5	Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma.....	28
6	Tilinpäätöksen liitetiedot.....	29
6.1	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	29
6.2	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot.....	29
6.3	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot.....	32
6.4	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot.....	34
6.5	Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	36



26.2.2024

SEN/1600/2023

6.6	Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta	37
6.7	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä.....	37
6.8	Konsernia koskevat liitetiedot	38
6.9	Markkinoilla tapahtuva toiminta	38
6.10	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset.....	39



26.2.2024

SEN/1600/2023

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Keskeistä vuonna 2023

- Ukrainan sodan seurannaisvaikutuksina toteutettujen varautumista ja resilienssiä parantavien toimenpiteiden painopiste vuonna 2023 on ollut Puolustusvoimien käytössä olevien suoja-tilojen käytettävyyden turvaamisessa kunnossapitotoimenpiteillä ja modernisoinneilla. Kriittisen materiaalin täydennyksiä on jatkettu Puolustuskiinteistöjen omavaraisuuden nostamiseksi.
- Suomen Nato-jäsenyyteen liittyen Puolustuskiinteistöt laati yhdessä Puolustusvoimien ja puolustusministeriön kanssa Naton infrastruktuuri-investointien rahoitusohjelman (*NSIP, Nato Security Investment Programme*) mukaisen hankekartoituksen. Kartoituksen tuloksena tunnistettiin investointihankkeet, joilla arvioitiin olevan merkitystä Naton suorituskyvylle ja joihin haettiin NSIP-rahoitusta. Nato-yhteistyön ja -toimintatapamallien suunnittelu on jatkunut puolustusministeriön ja Puolustusvoimien kanssa.
- Investointi- ja rakennushankkeisiin käytettiin vuonna 2023 noin 155 milj. euroa, joka on merkittävästi enemmän kuin edellisvuosina. F-35-hankkeeseen liittyvät ensimmäiset suuremmat investointirakentamishankkeet alkoivat Siilinjärven ja Rovaniemen tukikohdissa.
- Puolustuskiinteistöjen vuosien 2022–2025 strategian ajantasaisuus tarkastettiin keväällä uhka- ja talousskenaarioiden perusteella. Puolustuskiinteistöjen hallitus antoi elokuussa tehtäväksi laatia selvityksen valmiuslähtöisen palvelumallin toimeenpanon nopeuttamiseksi. Selvitystyön tuloksena on suunniteltu välttämättömät toimenpiteet, joilla vastataan kiristyneeseen turvallisuustilanteeseen ja varmistetaan Puolustuskiinteistöjen kyky turvata Puolustusvoimien kriittisten tilojen käytettävyys kaikissa turvallisuustilanteissa.
- Tavoitteeksi asetettu 2 milj. euron säästötavoite asiakkaan toimitilakustannuksiin saavutettiin kokonaissäästön ollessa 2,5 milj. euroa. Säästö koostui luopumisista vajaalla käyttöasteella olevista rakennuksista, verkostojen luovutuksista ja rakennusten energiatehokkuuden parantumisesta.
- Senaatti-konsernin energiansäästöohjelmassa Puolustuskiinteistöjen kohteissa rakennuksissa toteutettiin energiankulutusta pienentäviä talotekniikan säätö- ja käyttötoimenpiteitä, joilla säästettiin sähköä ja lämpöenergiaa noin 30 000 MWh.
- Puolustuskiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen ympäristö- ja yhteiskuntavastuun johtamisjärjestelmät yhdistettiin, ja järjestelmälle myönnettiin yhteinen ISO14001 -sertifikaatti.
- Konsernin hiilineutraalisuusohjelman tavoitteita päivitettiin syksyllä 2023. Tavoitteeksi asetettiin konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen vuodesta 2024 alkaen,



26.2.2024

SEN/1600/2023

sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoitellaan 70 %:n vähennystä vuoden 2020 tasosta aiemmin asetetun 60 %:n sijaan.

- Senaatti-konsernissa käynnistettiin kesällä 2023 hankintatoimen kehitysohjelma, jolla tavoitellaan 100 milj. euron säästöjä vuoden 2029 loppuun mennessä.

1.2 Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2023

Muuttuneen turvallisuustilanteen vuoksi vuodesta 2023 muodostui Puolustuskiinteistöille monellakin mittarilla ennätysellinen. Investointimme kasvoivat yli 60 prosenttia ja nousivat 155 milj. euroon. Samanaikaisesti käytimme tilojen kunnossapitoon 40 milj. euroa. Kohtalaisen merkittävistä alaskirjaustarpeista ja purkamisvastuita varten tehdyistä pakollisista varauksista huolimatta tulos pystyttiin pitämään positiivisena. Liikelaitoksen budjetoitu investointivaltuus 150 milj. euroa voitiin ylittää, kun konsernin kokonaisvaltuudesta pystyttiin vuoden aikana kohdistamaan Puolustuskiinteistöille lisävaltuutta.

Suomen liittyminen Naton täysjäseneksi merkitsee puolustusjärjestelmälle olennaista muutosta ja näkyi nykyisessä turvallisuusympäristössä heti myös päivittäisessä toiminnassa muun muassa kansainvälisen yhteisharjoittelun lisääntymisenä. Puolustusvoimien toiminnan aktiivisuus ja kehityshakuisuus nostivat erillistilausten määrän ennennäkemättömälle tasolle.

Nato-jäsenyys tuo jatkossa uusia mahdollisuuksia sellaisten investointien rahoittamiseen, jotka palvelevat koko liittokunnan kyvykkyyttä yli kansallisten maanpuolustustarpeiden. Puolustuskiinteistöt teki yhdessä asiakkaidensa ja ohjaavien ministeriöiden kanssa lujasti töitä, jotta Suomi pystyi heti täysjäseneksi tultuaan hyödyntämään Naton yhteisiä mekanismeja.

F-35-hävittäjähankinnan infran suunnittelu ja rakentaminen on edistynyt vaaditulla tavalla: kokonaisuuden kustannukset ovat pysyneet hallinnassa, ja hankkeet etenevät sovitussa aikataulukehelyksessä. Suomi on läpäissyt valmistajan suorittamat suunnitelmien tarkastelut erinomaisella palautteella. Eri-tyisesti Puolustuskiinteistöjen, Puolustusvoimien sekä ohjaavien ministeriöiden välinen tiedonkulku ja keskusteluyhteyden tiiviys on saanut valmistajalta kiitosta. Ensimmäinen konkreettinen rakentamishanke alkoi talvella 2023 Rissalassa, ja rakentamisen volyymi kasvoi vuoden kuluessa nopealla tahdilla.

Kevään 2023 aikana arvioitiin Puolustuskiinteistöjen strategian päivitystarve ja valmisteltiin Puolustuskiinteistöjen hallitukselle esitys tarvittavista muutoksista. Keskeisin päivitettävä asia koski strategiaan jo kirjatun valmiuslähtöisen palvelumallin toimeenpanon aikajännettä. Syynä tähän ovat turvallisuusympäristössä strategian laatimisen jälkeen tapahtuneet pysyviksi arvioidut muutokset. Käytännössä toimeenpanon nopeuttaminen tarkoittaisi sitä, että Puolustuskiinteistöjen oman palvelutuotannon resursseja keskitetään asiakkaan poikkeusolojen toiminnan kannalta merkittävimmille paikkakunnille mahdollisimman pian. Puolustuskiinteistöt teki vuoden 2023 loppupuolella päätöksen

26.2.2024

SEN/1600/2023

muutoksista organisoitumiseensa valmiuslähtöisen palvelumallin tueksi. Muutokset koskivat palvelutuotannon keskitetyn ohjauksen yksiköitä sekä palvelualuejakoa, eivätkä ne vaikuta asiakasrajapintaan.

Olemme Puolustuskiinteistöissä jatkaneet organisaatiokulttuurin kehittämistä. Tavoitteena on parantaa asiakkaille tuotettavaa asiakaskokemusta, nostaa varautumisen ja resilienssin tasoa maanpuolustuksen tiloissa sekä lisätä kustannustehokkuutta. Keihäänkärkenä toiminnan kehittämiseksi on käytetty niin kutsuttua 6S-projektia, jonka avulla on tarkasteltu päivittäisjohtamista, oman työn organisoimista sekä omien tilojen käytön tehokkuutta. Lean-johtamismallia hyödyntävä 6S-toimintatapa otettiin käyttöön vuoden 2023 aikana yhdeksällä paikkakunnalla. Samalla on kehitetty työvälinettä myös asiakkaidemme toiminnallisten tilojen käytön tehostamiseen.

Osana Senaatti-konsernia Puolustuskiinteistöt on jatkanut systemaattista työtä yhteiskuntavastuullisuuden eteen ja toteuttanut lukuisia toimenpiteitä päästöjen vähentämiseksi. Lisäksi on kiinnitetty aiempaa enemmän huomiota luonnon monimuotoisuutta edistäviin toimiin. Puolustuskiinteistöt on myös laajentanut ympäristöpalveluidensa tarjontaa muulle valtionhallinnolle, ja Rikosseuraamuslaitoksen kanssa solmittiin pitkään valmisteltu yhteistyösopimus.

Asiakastyytyväisyydessä usean vuoden riipeä kasvutahti tasaantui, ja päättävässä asemassa olevien asiakkaiden kokonaistyytyväisyys 3,67 (3,71) sekä loppukäyttäjien kokonaistulos 3,62 (3,74) hienoisesti laskivat. Vaikka Puolustuskiinteistöt numeroiden valossa pystyi läpiviemään asioita erittäin tehokkaasti, kasvanut volyyymi aiheutti hetkellisiä pullonkauloja ja palveluvasteiden poikkeamia, joihin meidän on kiinnitettävä jatkossa runsaasti huomiota asiakaskokemuksen palauttamiseksi kasvururalle. Henkilöstötyytyväisyys sen sijaan parani edelleen, ja Puolustuskiinteistöjen henkilöstökokemus ylitti vertailuindeksin. Strategisena tavoitteena olleet työturvallisuuden parantamistoimenpiteet ovat johtaneet tapaturmataajuuden ja tapaturmapoissaoloprosenttien selvään laskuun.

Taloudellisesti vuosi 2023 ei tarjonnut samanlaisia yllätyksiä kuin vuosi 2022. Esimerkiksi energian hinnan nousu on isossa kuvassa rauhoittunut, vaikka kustannustaso on edelleen ollut viime vuoden energiakriisiä edeltävää tasoa huomattavasti korkeammalla ja volatilitetti on säilynyt suurena. Puolustuskiinteistöissä Senaatti-konsernin energiansäästöohjelman avulla saatiin yhdessä asiakkaiden kanssa vuoden 2023 kuluessa aikaan noin 5 % säästö sähkön ja lämmön kulutuksessa, euroissa tämä on yli kolmea miljoonaa euroa. Saavutimme myös asiakkaan toimitilakustannuksille asetetun 2 milj. euron säästötavoitteen. Kiristimme strategiakauden säästötavoitetta 8 milj. eurosta 10 milj. euroon. Yhtenä konkreettisena toimenpiteenä sitouduimme puolittamaan oman tilankäyttömme vuoden 2027 loppuun mennessä. Haluamme näyttää esimerkkiä, miten toimitilakustannuksia voidaan vähentää fiksusti ja tehokkaasti.

Matias Warsta
Toimitusjohtaja

26.2.2024

SEN/1600/2023

1.3 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Senaatti-kiinteistöjen tytäriikelayksenä toimiva Puolustuskiinteistöt tuottaa puolustushallinnon strategisena kumppanina puolustushallinnon tarpeisiin kiinteistö- ja tilapalveluita, tilajohtamisen ja -hallinnon palveluita, tilojen hankintaan, hallinnointiin ja luovuttamiseen liittyviä palveluita sekä näihin välittömästi liittyviä muita palveluja. Lisäksi se huolehtii hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Konsernin toiminnasta on säädetty valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1062/2010) sekä laissa Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). Lainsäädäntöön on tullut vuoden 2023 alusta muutoksia, jotka koskevat lähinnä valtion sisäistä vuokrajärjestelmää ja sen käyttöä. Säädökset ovat olleet aiemmin asetustasoisesti säädettyjä, ja nyt ne siirrettiin laintasoisiksi sisälön säilyessä lähes ennallaan.

Senaatti-konsernin liikelaitokset toimivat valtiovarainministeriön hallinnonalalla, ja niiden yleinen ohjaus kuuluu valtiovarainministeriölle. Puolustusministeriö ohjaa kuitenkin Puolustuskiinteistöjä sen tuottaessa palveluita Puolustusvoimille ja Puolustusvoimien määrittelemille kumppaneille Puolustusvoimista annetun lain (551/2007) 2 §:ssä säädettyjen Puolustusvoimien tehtävien tarpeisiin. Liikelaitoskonserniin kuuluu lisäksi 10 tytärosakeyhtiötä. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2020–2023 on 0,4 %. Tuottotavoite laskee 0 %:iin vuosille 2024–2027.

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 pyrkimässä hillitsemään puolustushallinnon toimitilakustannuksia.

Puolustuskiinteistöt ja koko konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. Liikelaitoksilla ei ole viranomaistehtäviä, eikä liikelaitoksille voida sopimuksilla siirtää viranomaistehtäviä 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.

1.4 Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet

Eduskunta on vuoden 2023 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä.

26.2.2024

SEN/1600/2023

Puolustuskiinteistöjen tehtävänä on tuottaa itse tai ostaa markkinoilta tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja tukemaan Puolustusvoimien suorituskykyä kaikissa turvallisuustilanteissa 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 suorituskykyä. 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.

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2023 palvelutuotannon laatuauditointeja on edelleen kehitetty ja palvelutuotantoa mitoitettu ottaen huomioon kustannustehokkuus, turvallisuusympäristön muutokset sekä Puolustusvoimien ja muiden asiakkaiden asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskunta-kohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Vuoden 2023 merkittävimpänä vaikuttimena rakenteellisiin ja toiminnallisiin muutoksiin oli Suomen hyväksyminen Natoon. Liittoutuminen on vaikuttanut Puolustusvoimien toimitilastrategian tavoiteasetantaan, ja strategian valmistumista on lykätty vuoden 2024 alkuun. Tavoitteena on määritellä Puolustusvoimien toimitilastrategian tavoitteet siten, että ne voidaan asettaa tavoitteeksi kummallekin osapuolelle. Ennakkotehtävänä strategian tavoitteista on aloitettu osapuolten yhteinen strategisen investointisuunnittelun prosessi. Strateginen investointisuunnitelma nitoo yhteen Puolustusvoimien, liittouman ja Puolustuskiinteistöjen näkökulmat investointitarpeista. Suunnittelujakso vastaa Puolustusvoimien suunnitteluprosessin tavoitetilajaksoa vuosina 2023–2036.

Puolustuskiinteistöt on sopinut Puolustusvoimien kanssa rakennusten purkuohjelman, jonka mukaisesti on tarkoitus purkaa käytöstä poistuneet rakennukset ja vähentää niistä kertyviä ylläpitokustannuksia. Vuoden 2023 purkusuunnitelmaan kuului 150 rakennuksen purkaminen, ja ohjelma toteutui suunnitelmien mukaisesti.

26.2.2024

SEN/1600/2023

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. Puolustuskiinteistöjen toimitilajohtamisen palvelut ja yhtenäinen tilannekuvamalli vakiinnutettiin vuoden 2022 aikana. Vuoden 2023 aikana työkalua on käytetty aktiivisesti asiakasyhteistyössä, ja Puolustusvoimien tilahallintaan siirtyneitä uusia henkilöitä on perehdytetty järjestelmän käyttäjiksi.

Nykyisen toimitilajohtamisen tilannekuvatyökalun kehittämiseksi on aloitettu digitaalisen asiakasyhteistyön kehityshanke, jonka tavoitteena on tarjota asiakkaille digitaalinen palvelupöytä tilannekuvan, tiedon ja yhteistyön osalta.

Varmistaa yhteiskuntavastuullisen toiminnan huomioiden järjestelmän kriisinsietokyky, huoltovarmuus ja energian omavaraisuus sekä taloudelliset, ympäristöön liittyvät ja sosiaaliset näkökulmat. Puolustuskiinteistöt tuottaa ympäristöpalveluita koko valtiokonsernille. Puolustuskiinteistöt edistää osana Senaatti-konsernia yhteiskunnan muutosta kohti hiilineutraalisuutta. Keskeisenä tavoitteena on varmistaa toimitilojen turvallisuus ja terveys käyttäjille.

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energiasilienssin kehittämiseksi on edennyt suunnitellusti. Hankkeen tavoitteena on luoda konsepteja sekä toiminta- ja sopimusmalleja, joilla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa.

Puolustuskiinteistöt on tuottanut ympäristötekniisiä asiantuntijapalveluita Puolustusvoimille sekä toiminut koko valtionhallinnon osaamiskeskuksena kiinteistöihin liittyvissä ympäristökysymyksissä. Puolustusvoimien lisäksi on solmittu ympäristöpalvelusopimukset Rajavartiolaitoksen, Rikosseuraamuslaitoksen ja Metsähallituksen kanssa. Ympäristöpalvelut liittyvät muun muassa ympäristöselvityksiin, pilaantuneiden maa-alueiden riskienhallintaan, ympäristötekniisten suojarakenteiden toteutukseen sekä ympäristövaikutusten tarkkailuun.

Puolustuskiinteistöt toteuttaa konsernin yhteisiä strategisia tavoitteita kohti hiilineutraalisuutta. Kiinteistöjen ylläpitoa koskeva päästöjen vähennystavoite -60 % vuoden 2020 tasosta saavutettiin vuoden 2022 lopussa. Päästötavoitetta kiristettiin koko konsernissa tasoon -70 % vuoden 2024 loppuun mennessä. Lisäksi uudeksi tavoitteeksi asetettiin konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen vuodesta 2024 alkaen, sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Vuoden 2023 hiilidioksidipäästöjen toteuma raportoidaan huhtikuussa 2024 julkaistavassa yhteiskuntavastuuraportissa.

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on nousemassa yhä selkeämmin yhdeksi konsernin liikelaitosten vastuullisuuden painopistealueeksi. Puolustuskiinteistöissä toteutettiin vuoden 2023 aikana kaksi luonnon monimuotoisuutta parantavaa sekä hiilensidontaa edistävää hanketta. Lisäksi toteutettiin kolme uutta luontoselvitystä sekä suoritettiin tehostettua vieraslajien torjuntaa muun muassa Santahaminassa. Luonnon monimuotoisuuden kehittämistä jatketaan aktiivisesti vuonna 2024.

26.2.2024

SEN/1600/2023

Puolustuskiinteistöjen sertifioitu ISO 14001 -ympäristöjärjestelmä yhdistettiin Senaatti-kiinteistöjen kanssa konsernin yhteiseksi ympäristö- ja yhteiskuntavastuujärjestelmäksi vuoden 2023 aikana. Järjestelmälle myönnettiin sertifikaatti 7.12.2023.

Sosiaalisen vastuun osalta painopisteinä olivat: valtion kaikki tilat ovat terveellisiä käyttäjilleen (sisäilman nollatoleranssiohjelma), tilojen, tietojen ja toiminnan turvallisuus (mm. työturvallisuus) sekä tasa-arvo ja ihmisoikeudet.

1.5 Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet

Puolustusministeriö on lisäksi asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelutavoitteet vuodelle 2023:

- Puolustuskiinteistöt pitää yllä ajantasaista varautumisen ja valmiuden tilannekuvaa sekä säätelee varautumisen tasoa turvallisuustilanteen muutosten mukaisesti.*

Puolustuskiinteistöt on pitänyt yllä ajantasaista varautumisen ja valmiuden sekä turvallisuuden tilannekuvaa ja raportoinut siitä sovitusti asiakkaalle. Toimintaa ja tuotantoa on suunniteltu ja pyritty varmistamaan kaikissa turvallisuustilanteissa. Tätä varten on päivitetty Puolustuskiinteistöjen valmiussuunnitelmat, konsernin jatkuvuussuunnitelmat ja turvallisuusohjeet sekä harjoiteltu toimintaa erilaisissa turvallisuustilanteissa. Poikkeustilanteiden varalle on olemassa tarvittavat prosessit ja menettelyt.

Tilannekuvan kokoaminen, analysointi sekä valmiuden säätely on kiinteä osa Puolustuskiinteistöjen valmius- ja turvallisuustoimintaa, jota myös harjoitellaan sisäisesti sekä yhdessä Puolustusvoimien kanssa. Valmiuden ja turvallisuuden säätelyssä toimitaan Puolustusvoimien antamien tehtävien ja turvallisuustasojen mukaisesti. Lisäksi Puolustuskiinteistöllä on kyvykkyys tehdä nopeita toimenpiteitä turvallisuustilanteen edellyttämällä tavalla.

Tilannekuvan kokoamista ja varautumista sekä päätöksentekoa tukevat monipuoliset johtamisjärjestelmät, viestivälineet ja Puolustuskiinteistöjen osaaminen sekä menettelyt henkilöstön tavoitettavuudesta, varallaolosta, hälyttämisestä ja käytettävyydestä.

Puolustuskiinteistöjen valmiudellisena painopisteenä on ollut toteuttaa lyhyen aikavälin varautumisen toimenpiteet ja nopeuttaa asiakkaiden erityistilojen kehittämistä. Molemmissa asioissa on edetty tavoitteiden mukaisesti. Samalla on käynnistetty pitkän aikavälin investointiohjelma erityiskohteiden turvallisuuden parantamiseksi ja valmisteltu tätä varten konsepti. Kyseisten tilojen kehittämistä tukevat myös käytön tehokkuuden parantaminen ja käynnissä olevat energia-, vesi- ja sähköresilienssien parantamiseen tähtäävät ohjelmat. Puolustuskiinteistöt on saanut sovittua valmiudelliset tavoitteet vuoden loppuun mennessä kaikkien asiakkaidensa kanssa, mikä luo jännevän pohjan valmiudelliseen yhteistyöhön ja kehittämiseen.

Puolustusvoimien ja muiden asiakkaiden valmiuden ja turvallisuuden vaatimukset on viety yksityiskohtaisiksi toimenpiteiksi paikallisyksikötasolle. Tilannekuvaa varten Puolustuskiinteistöt

26.2.2024

SEN/1600/2023

kokoaa jatkuvasti tietoa eri tietolähteistä, kuten toimintaympäristöstä, asiakkailta, eri viranomaisilta ja turvallisuustoimijoilta sekä konsernin sisältä. Tilannetta tarkastellaan konsernin johtoryhmissä ja liikelaitoksissa säännöllisesti sekä hyödynnetään konsernin varautumisen ja turvallisuuden johtamisessa sekä asiakasyhteistyössä. Turvallisuuden ja varautumisen uhka-arviointeja ja skenaarioita sekä riskiarviointia hyödynnetään vuosisuunnittelussa ja Puolustuskiinteistöjen strategian päivitystarpeita arvioitaessa.

- 2. Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välistä kumppanuuden ohjausjärjestelmää kehitetään osapuolten yhteistyössä Puolustusvoimien strategisen kumppanuuden mallin mukaisesti. Puolustuskiinteistöt tukee 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. Kumppanuusyhteistyömalli on kuvattu yhteistoimintasopimukseen vuonna 2023 toteutetun päivitystyön yhteydessä. Päivitetty yhteistoimintasopimus allekirjoitetaan alkuvuonna 2024.

Puolustusvoimat on tarkastellut tilahallinnan prosessia toimitilastrategiatyön yhteydessä. Puolustuskiinteistöt on tukenut ja tukee Puolustusvoimia kehittämishankkeissa ja on osoittanut valmiuden tarkastella myös osapuolten välistä tehtävärajausta. Tarkastelu on edennyt vuoden 2023 aikana, ja se tulee valmistumaan vuoden 2024 alkupuolella.

- 3. Puolustuskiinteistöt jatkaa yhteisöiminnassa Puolustusvoimien kanssa uudistetun valmiuslähtöisen ylläpidon palvelumallin käyttöönottoa. Muutos toteutetaan vuoden 2025 loppuun mennessä.*

Vuonna 2022 käynnistettiin Puolustuskiinteistöjen valmiuslähtöisen palvelumallin suunnittelu. Palvelumallissa Puolustuskiinteistöjen omaa palvelutuotantoa vahvennetaan ja keskitetään asiakkaan toiminnan sekä turvallisuuden kannalta merkittäviin tiloihin ja kohteisiin. Muissa kohteissa etenkin kiinteistöhuollon osalta siirrytään kumppaneiden tuottamiin palveluihin nykyistä laajempina kokonaisuuksina. Vuonna 2023 on jatkettu valmiuslähtöisen palvelumallin tarkempaa suunnittelua, valmistelua ja käyttöönottoa. Lisäksi laajempia kiinteistönhoidon kokonaisuuksia siirrettiin palveluntuottajien vastuulle seitsemällä paikkakunnalla.

Muuttuneen turvallisuustilanteen vuoksi syksyllä 2023 käynnistettiin suunnittelu palvelumallin käyttöönoton nopeuttamiseksi. Osana nopeutettua käyttöönottoa loppuvuonna toimeenpantiin johtamisjärjestelmän muutos, joka tukee paikallisyksiköiden valmiutta siirtyä tuottamaan palveluita valmiuslähtöisen palvelumallin periaatteiden mukaisesti alkuperäistä aikataulua nopeammin. Johtamisjärjestelmän muutoksella lisätään myös palvelutuotannon toiminnallista ja taloudellista tehokkuutta, mikä osaltaan varmistaa palvelutuotannon resurssien riittävyuden asiakkaan toiminnan kannalta merkittävässä tiloissa ja kohteissa.

- 4. Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimien suorituskykyjen kehittämistä ja varmistaa kiinteistöjen käytön jatkuvuuden hallitsemalla korjausvelkaa riittävällä investointi- ja kunnossapito-ohjelmalla.*

26.2.2024

SEN/1600/2023

Kehyskaudella painopisteinä ovat Puolustusvoimien suojatilojen parantaminen sekä Laivue 2020- ja F-35-hankkeiden edellyttämä infrastruktuuri.

Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt suunnittelevat yhdessä investointien suuntaamista mahdollisimman järkevästi, jotta Puolustusvoimien tilatarpeet ja omistajan kiinteistönpidon tarpeet pystytään ratkaisemaan investointihankkeilla tehokkaasti. Vuoden 2023 keskeisimpänä muutoksena on ollut uuden strategisen investointisuunnitteluprosessin luominen ja käyttöönotto. Vuoden 2023 aikana strategiseen investointisuunnitelmaan sisällytettiin Puolustusvoimien toimintasuunnitelmaan hyväksytyt investointihankkeet sekä tilojen ja alueiden kehittämissuunnitelmiin sisältyvät hankkeet. Edellä mainittujen lisäksi suunnitelmaan lisätään vuoden 2024 aikana mahdolliset Nato- ja Yhdysvallat–Suomi-yhteistyöstä muodostuvat tarpeet. Tavoitteena on mahdollisimman selkeä investointinäköymä talousarviovuodelle sekä kolmelle sitä seuraavalle kehyskaudelle.

Puolustuskiinteistöt on ollut mukana Puolustusvoimien kehittämisohjelmien ja muiden suorituskykyyn liittyvien kehittämistoimien suunnittelu- ja toteutusvaiheissa. Puolustusvoimien strategisten kehittämishankkeiden kiinteistörakentamisen hankeohjauksen erityistoimia ovat Laivue 2020 -hankkeen kiinteistörakentamista ohjaava erillinen ohjausryhmä sekä F-35-kiinteistörakentamista ohjaava Puolustuskiinteistöjen johtoon perustettu projektitoimisto. Kansainvälisessä auditoinnissa F-35-rakennushankkeiden suunnitelmat on todettu korkeatasoisiksi, ja yhteistyö eri toimijoiden välillä on saanut kiitosta.

Puolustuskiinteistöt on kiinnittänyt koko toiminta-aikansa huomiota kiinteistöjen käytettävyyden parantamiseen ja korjausvelan pienentämiseen. Vuoden 2023 toteutunut kunnossapidon määrä 40 milj. euroa oli edelleen korkealla tasolla.

- 5. Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimia toimitilastrategian valmiiksi saattamisessa vuoden 2023 aikana. Puolustuskiinteistöt aloittaa Puolustusvoimien kanssa kiinteistömenosäästöjen toimenpideohjelman mukaiset toimenpiteet. Tavoitteena on tuottaa vähintään 2 miljoonan euron säästöt vuoden 2023 aikana.*

Puolustuskiinteistöt on osallistunut asiantuntijana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyöhön. Osana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyötä on valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman edellyttämien toimenpiteiden suunnittelu. Puolustuskiinteistöt tuki Puolustusvoimia toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman väliraportin laatimisessa. Väliraportti annettiin valtiovaraministeriölle vuonna 2023. Valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelma kirjataan omaksi osiokseen Puolustusvoimien valmistuvaan toimitilastrategiaan. Työlle on määritelty vuoden jatko aika Natoon liittymisen vaikutusten arvioimiseksi, ja arvioitu toimitilastrategian valmistusajankohta on alkuvuosi 2024.

Vuonna 2023 ylitettiin tavoitteena ollut 2 milj. euron säästötavoite 0,5 milj. eurolla. Säästöt muodostuivat rakennuksista luopumisista, verkostojen luovutuksista sekä rakennusten energiatehokkuuden parantamisesta.

26.2.2024

SEN/1600/2023

6. *Puolustuskiinteistöt optimoi ylläpidon mitoituksen suhteessa tilojen käyttötarkoitukseen ja käyttötarpeeseen.*

Puolustuskiinteistöjen rakennusten ylläpitokategorialuokittelun käyttöönoton valmistelu aloitettiin vuonna 2023. Rakennuskohtainen luokittelu otetaan käyttöön vuoden 2024 aikana synkronoidusti kiinteistötiedon hallinnan kehittämishankkeen (KITKE) kanssa. Kategorialuokkia on yhteensä viisi, jotka perustuvat palveluluokkaan, käyttötarkoitukseen ja käyttöasteeseen, rakennusten ikään sekä edellisestä peruskorjauksesta kuluneeseen aikaan. Luokittelun vaikutukset ylläpidon mitoitukseen ja tasoon tullaan tarkentamaan osana valmiuslähtöisen palvelumallin käyttöönottoa. Valmiuslähtöisessä palvelumallissa kiinteistönhoidossa tukeudutaan nykyistä laajemmin kumppanuusmalliin, ja kumppanuuksien kilpailuttamisen yhteydessä ylläpidon tasot tarkistetaan vastaamaan kohteiden käyttötarkoitusta.

7. *Puolustuskiinteistöt toteuttaa valtion energiansäästöohjelmaa, kehittää varuskuntien varautumista ja sietokykyä erilaisten häiriötilanteiden varalle ja jatkaa energiatehokkuusinvestointien toteuttamista. Tavoitteena on vähentää kiinteistöenergian kokonaiskulutusta vähintään 1 % vuoden 2023 aikana. Tavoitteena on lisäksi luopua tuontipolttoaineiden käytöstä Puolustuskiinteistöjen omassa lämmöntuotannossa ja korvata näitä kotimaisilla ratkaisuilla.*

Puolustuskiinteistöissä parannettiin energiatehokkuutta vuoden 2023 aikana vuosikunnossapito-ohjelman energiavaikutteisien toimenpitein 6,2 milj. eurolla ja käynnistettiin energiatehokkuutta parantavia omistajalähtöisiä investointiprojekteja 6,3 milj. eurolla. Näillä energiatehokkuustoimenpiteillä saavutetaan noin 1,3 milj. euron pysyvät toimitilakustannussäästöt vuosittain joko energiankulutuksen pienemisen tai energian hankintakustannusten alenemisen kautta.

Vuonna 2022 käynnistetyssä Senaatti-konsernin energiansäästöohjelmassa Puolustuskiinteistöille asetettu 25 GWh:n säästötavoite lämmityskaudelle 2022–2023 jäi hieman tavoitteesta, mutta säästöohjelman aikana aloitettuja energiankulutusta pienentäviä talotekniikan säätö- ja käyttötoimenpiteitä jatkettiin vuoden 2023 loppuun saakka, ja näin toimien Puolustuskiinteistöt saavutti vuonna 2023 noin 30 GWh:n vuosisäästöt lämmössä ja sähkössä. 30 GWh:n vuosisäästö on noin 5 % säästöohjelman vertailujaksosta ja vastaa noin 3,3 milj. euron kustannussäästöä. Vuoden 2023 vuosisäästö saavutettiin energiansäästöohjelman ja aiempina vuosina toteutettujen energiavaikutteisten toimenpiteiden ja omistajalähtöisten investointien kautta. Vuodelle 2023 tavoitteena ollut kiinteistöenergian kokonaiskulutuksen alentaminen 1 %:lla vuoden 2023 aikana toteutui, kiinteistöenergian kulutuksen alentuessa 1,5 % vuoteen 2022 verrattuna.

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energiasilienssin kehittämiseksi on edennyt. Hankkeen tavoitteena on luoda konsepteja sekä toiminta- ja sopimusmalleja, joilla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa osana Puolustuskiinteistöjen valmiuden, investointien ja ylläpidon suunnittelua sekä toteutusta. Hanke tunnisti varuskunta-kohtaisia kehittämistoimenpiteitä yhteensä noin 20 milj. euron edestä. Kehityshankkeen ohjausryhmä päätti joulukuussa 2023 käynnistää hankkeen ensimmäisessä vaiheessa suunniteltujen kehittämistoimenpiteiden toteutuksen. Konkreettisten kehittämistoimenpiteiden ohella hankkeessa on selvitetty ja suunniteltu häiriötilanteiden sekä poikkeusolojen aikaisia yhteistoimintamalleja

26.2.2024

SEN/1600/2023

varuskunnissa operoivien energian ja veden toimittajien kanssa. Hankkeessa on myös pilotoitu sopimusmalli energiaverkon haltijan sekä energiankäyttäjän vastuiden jakautumisesta edellä mainituissa tilanteissa. Hankkeessa tehtyä kehitystyötä on hyödynnetty vuoden 2024 kunnossapidon suunnittelussa ja toteutuksessa.

Puolustuskiinteistöt on luopunut fossiilisten polttoaineiden käytöstä kiinteistöjen lämmityksessä. Vuoden 2024 alusta alkaen Puolustuskiinteistöjen lämmityspolttoaineena käytetään uusiutuvaa lämmitysöljyä, jos muut kestävä ja ekologiset lämmitysmuodot eivät ole mahdollisia.

8. *Puolustuskiinteistöt noudattaa Senaatti-konsernin yhteiskuntavastuuohjelmaa painopisteinä hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä ja sisäilmaongelmien nollatoleranssi.*

Senaatti-konserni on laatinut vuonna 2020 hiilineutraalisuusohjelman, jonka tavoitteena on, että konserni voi tarjota valtion organisaatioille hiilineutraalit toimitilat. Ohjelmaa toteutetaan kaikessa operatiivisessa toiminnassa ja johtamisessa.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Puolustuskiinteistöjen tavoite vähentää kiinteistöjen ylläpidon aikaisia hiilidioksidipäästöjä 60 %:lla vuoden 2020 tasosta saavutettiin jo vuonna 2022. Vuoden lopussa oli saavutettu 61 %:n päästöjen vähennys vertailuvuoteen nähden, päästöjen kokonaismäärän ollessa yhteensä noin 16 000 tCO₂. Vähennys on koostunut pääasiassa siirtymisestä hiilineutraaliin kaukolämpöön sekä omien öljylämmityskohdeiden korvaamisesta fossiilivapailla energiamuodoilla. Valtaosa, noin 73 %, Puolustuskiinteistöjen laskennallisesta kokonaishiilijalanjäljestä muodostuu kuitenkin epäsuorista arvoketjun päästöistä, kuten rakentamisesta, palveluhankinnoista ja edelleenvuokrakohteista.

Rakennuttamisessa saatiin ensimmäisiä tuloksia kiinteistöjen hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävien tavoitteiden saavuttamisesta. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen elinkaaren aikaisia hiilidioksidipäästöjä 25 % uudisrakentamisessa ja 15 % korjausrakentamisessa keskimääräiseen tasoon verrattuna. Ensimmäisten tulosten perusteella tavoite vaikuttaa haastavalta, mutta on saavutettavissa ainakin osassa kohteita. Tavoitteen seuranta ja raportointia kehitetään edelleen.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelman tavoitteita päivitettiin syksyllä 2023. Tavoitteeksi asetettiin konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen vuodesta 2024 alkaen, sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoitellaan 70 %:n vähennystä vuoden 2020 tasosta aiemman 60 %:n vähennystavoitteen sijaan. Merkittävin haaste tavoitteiden saavuttamiselle muodostuu lähivuosien mittavasta rakentamisesta, jonka aiheuttamaa hiilijalanjälkeä pyritään alentamaan muun muassa kehittämällä investointihankkeiden ohjausta vähähiilisten ja kiertotalouden mukaisten tilaratkaisujen varmistamiseksi.

Vuoden 2023 alussa Senaatti-konsernille valmistui valtion kiinteistöstrategian mukainen ilmastomuutoksen sopeutumissuunnitelma. Suunnitelmassa selvitettiin ilmastomuutoksen vaikutuksia ja niihin sopeutumista kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa. Tarvittavien toimenpiteiden jalkautus on käynnissä, ja sopeutumistoimia tarkastellaan muun muassa osana rakennuskatsastuksia.

26.2.2024

SEN/1600/2023

Konsernissa käynnistettiin valmistautuminen EU:n CSRD-direktiivin mukaisen vastuullisuusraportoinnin toteuttamiseen. Konserni laatii direktiivin mukaisen kestävyysraportin osana tilinpäätöstä ensimmäisen kerran vuodesta 2025.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toteuttamista jatkettiin Puolustuskiinteistöissä yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa, ja käynnissä on useita yhteisiä kehitysprojekteja. Nollatoleranssiohjelman jalkauttamiseksi omalle henkilöstölle julkaistiin sisäilmaan liittyvä peruskoulutuskokonaisuus ja rakennuttajille, kiinteistönhuollolle sekä siivoojille kohdennetut sisäilmakoulutukset.

Asiakkaiden sisäilmatietoisuuden lisäämiseksi otettiin käyttöön Puolustusvoimien henkilöstölle tarkoitettu verkkokurssi Puolustuskiinteistöjen sisäolosuhdetoiminnasta sekä virtuaalinen sisäilmaopintuntti varusmiehille.

Rakennuksissa, joissa majoitutaan tai oleskellaan pidempiaikaisesti, jatkettiin säännöllisiä rakenteiden ja ilmanvaihdon katsastuksia. Rakennuskatsastukset keskittyivät erityisesti sisäolosuhteisiin vaikuttaviin tekijöihin. Vuonna 2023 katsastukset tehtiin 159 rakennukseen. Vuoden 2023 loppuun mennessä vähintään kertaalleen katsastettuja rakennuksia oli Puolustuskiinteistöillä yli 400.

Puolustuskiinteistöjen omalle henkilöstölle tarkoitettu sisäilmavinkkimalli otettiin käyttöön vuonna 2022, ja sisäilmavinkkipalkkiomalli laajennettiin loppuvuodesta 2023 koskemaan oman henkilöstön lisäksi palveluntuottajia. Tavoitteena on kannustaa henkilöstöä ja jatkossa myös palveluntuottajien edustajia kiinnittämään erityistä huomiota sisäilmaan liittyviin asioihin ja ennakoidaan sisäilmatoimintaan.

1.6 Valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja tuloutustavoitteet Senaatti-konsernille

Tulos- ja tuloutustavoite

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

- 1) vuokrauksen (sisältäen palvelut ja osinkotuotot) tulostavoitteeksi 18 milj. euroa vuodelle 2023. Tulostavoite jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 17 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 1 milj. euroa. Tulos sisältää valtion vuokrauksen 5 milj. euron tulostavoitteen, mutta ei kiinteistömyyntien myyntivoittoja tai -tappioita. Kiinteistömyyntien tavoite (brutto) vuodelle 2023 on 100 milj. euroa;*
- 2) vuoden 2023 tuloksesta vuonna 2024 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 35 milj. euroa.*

26.2.2024

SEN/1600/2023

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 32,6 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 29,2 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 3,4 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos oli 1,9 milj. euroa ja oman pääoman tuotto on 0,3 %, joka alitti hieman 0,4 %:n tavoitteen.

Puolustuskiinteistöjen tuloutusesitys vuoden 2023 tuloksesta on 3 milj. euroa.

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko							
Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä		
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	
Vuokrauksen tulos	17	29	1	3	18	33	
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko							
						Valtuus	Toteuma
Investoinnit, konserni						700	657
- Puolustuskiinteistöjen osuus						165	155
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille						700	493
Lainanottovaltuus, netto						500	303

Muut raportoitavat asiat

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

Puolustuskiinteistöt myi Kouvolan kaupungille määräalan tilasta Kasarmialue 286-403-11-61 hintaan 13 276 euroa ja osti tontin Nokian Linnavuoresta osana investointihanketta hintaan 291 000 euroa sekä tilan rakennuksineen Rovaniemen Somerharjulta hintaan 82 500 euroa.

Puolustuskiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat vuoden 2023 lopussa 77,4 milj. euroa. Näistä sitoumuksista erääntyy seuraavan vuoden aikana 2,2 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste on laskenut verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen (ks. taulukko alla).

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2023	31.12.2022
Puolustuskiinteistöt	3,0	4,3

26.2.2024

SEN/1600/2023

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokraohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2023	Keskiarvo 2022 **)	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Puolustuskiinteistöt	6,61	5,97	10,7	2 837

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

***) Vuoden 2022 tilinpäätöksessä raportoiduissa luvuissa oli järjestelmistä johtuva virhe, joka aiheutti sen, etteivät kaikkien sopimusten tiedot olleet päivittyneet talouden raporteille. Tässä korjatut luvut.

Neliövuokrien kasvu johtuu merkittävistä vuokrasopimusten indeksikorotuksista vuodenvaihteessa. Lisäksi alhaisten neliövuokraohteiden purkamiset ja irtisanomiset sekä uusien kohteiden korkeammat neliövuokrat nostavat vuokratasoa.

Neliövuokrat Puolustuskiinteistöissä vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmirakennuksissa vuokrat olivat joulukuussa 2023 keskimäärin 8,5 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli keskimäärin 5,6 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,0 eur/m²/kk. Varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 13,6 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 10,3 eur/m²/kk.

1.7 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Kahdeksan eri kantajan Puolustuskiinteistöjä vastaan nostamat kanteet sähköliittymien irtisanomisesta koskevassa riita-asiassa palautettiin hovioikeudesta vuoden 2023 aikana käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi. Puolustuskiinteistöt on pyytänyt kanteiden käräjäoikeuskäsittelyn jatkamista. Kantajien esittämät vaatimukset Puolustuskiinteistöille ovat yhteensä noin 200 000 euroa.

Muut merkittävät riitaisuudet Puolustuskiinteistöillä liittyvät urakkasopimusten vastuisiin. Näistä riitaisuuksista merkittävin koskee yksittäisen hankkeen urakan viivästyksen, urakoitsijan virhevastuuseen ja lisä- ja muutostöihin liittyvää kokonaisuutta, jossa riitaisuudessa urakoitsija haki käräjäoikeudelta turvaamistoimea Puolustuskiinteistöjen korjaustoimenpiteiden estämistä varten, mutta turvaamistoimia päätettiin Puolustuskiinteistöjen hyväksi. Urakoitsija on nostanut kyseisessä riita-asiassa kanteen käräjäoikeudessa. Urakoitsijan esittämät vaateet Puolustuskiinteistöille ovat noin 650 000 euroa ja Puolustuskiinteistöjen vastavaatimukset noin 1,1 miljoonaa euroa. Urakoitsija on vuoden 2023 loppupuolella hakeutunut yrityssaneeraukseen. Lisäksi on vireillä kaksi muuta urakkasopimukseen liittyvää erimielisyyttä, joista kummastakaan ei ole vielä nostettu kanteita. Näistä toinen liittyy urakoitsijan vetäytymiseen rakennusurakan tarjouskilpailusta ja vetäytymisen aiheuttamien kustannusten perimiseen ja toinen rakennusurakan viivästymisen ja suunnittelun virheiden aiheuttamien kustannusten vastuisiin.



26.2.2024

SEN/1600/2023

Markkinaoikeudessa on ollut tilikauden aikana vireillä yksi hankinta-asia, jonka käsittely markkinaoikeudessa päättyi valittajan vedettyä valituksensa pois ilman kuluvaatimuksia hankinta-oikaisu päätöksen jälkeen. Lisäksi tilikauden aikana on ollut vireillä viisi hankinta-oikaisuasia, joista kaksi hankinta-oikaisuvaatimusta Puolustuskiinteistöt on hylännyt, kaksi on oikaistu ja yhdessä valittaja on vetänyt vaatimuksensa pois.

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

1.8 Rahoitus

Liikelaitoksen omavaraisuusaste on korkea 59 % (59 %). Senaatti-kiinteistöt on antanut lainaa vuoden aikana tytäarliikelaitoksena toimivalle Puolustuskiinteistöille yhteensä 80 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 102 milj. euroa ja lainasalkun keskikorko on 0,8 %. Korolliset velat emoliikelaitos Senaatti-kiinteistöiltä olivat vuoden lopussa 476 milj. euroa (498). Nettovelkaantumisaste on 58 %.

Likvidit varat pienenevät edelliseen tilinpäätökseen verrattuna ja olivat joulukuun lopussa 45,5 milj. euroa (124). Likvideissä varoissa on mukana Puolustuskiinteistöjen osuus Senaatti-kiinteistöjen konsernitilin saldosta 34,5 milj. euroa, joka on kirjattu Puolustuskiinteistöjen taseeseen lyhytaikaisena konsernisaamisena.

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 2023 omien käyttösidonnaisten toimitilojen toiminnallisuuden uudistamiseen, teknisen varautumisen sekä materiaalihallinnan parantamiseen, kiinteistöhuollon toiminnanohjauksen kehittämiseen, ympäristötietojen käsittelyyn sekä energiansäästöihin ja energiarensiessin parantamiseen.

Konsernin yhteisten palvelujen kehitystyö on keskeinen osa Puolustuskiinteistöjen toiminnan kehittämistä. Asiakkuusprosessin ja yhteiskuntavastuun konsernivastuut olivat toimintavuonna merkittävä panostus Puolustuskiinteistöjen osalta tässä kokonaisuudessa. Konsernin yhteisten palvelujen kehittämisprojektit ovat liittyneet hankintatoimen, tiedonhallinnan, tietoarkkitehtuurin, tietojärjestelmien ja raportoinnin kehittämiseen.

Puolustuskiinteistöjen osuus Senaatti-konsernin noin 1,2 (1,7) milj. euron tutkimus- ja kehitystoiminnan kustannuksista ilman oman henkilöstön kuluja oli vuonna 2023 yhteensä noin 0,6 (1,1)

26.2.2024

SEN/1600/2023

milj. euroa, joka jakaantui liikelaitoksen omaan kehittämistoimintaan (0,2 milj. euroa) ja konsernin yhteisten palvelujen kehittämistoimintaan (0,4 milj. euroa).

1.10 Henkilöstö

Puolustuskiinteistöissä työskenteli vuoden 2023 lopussa 711 henkilöä (2022: 695 henkilöä). Henkilöstömäärän lievää kasvua tapahtui palvelutuotannon puolella muun muassa sähköasentajan tehtävissä ja kiinteistöhoitoon liittyvissä tehtävissä.

Puolustuskiinteistöt toimii 28 eri paikkakunnalla. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96,5 % (96,8 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli 50,1 vuotta (49,4). Naisia oli 32,9 % (33,1 %) ja miehiä 67,1 % (66,9 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuuraporttia.

Työterveyshuollon kanssa on panostettu ennalta ehkäisevään tuki- ja liikuntaelinsairauksien torjuntaan ennakoivien valmennusten avulla. Lisäksi jatkettiin työterveyshuollon kanssa keskipitkien ja pitkien sairaspöissaolojen säännöllistä läpikäyntiä ja tukitoimien toteuttamista. Tämä järjestelmällinen työ näkyy työkyvyttömyyseläkemaksujen laskevana trendinä ja työkyvyttömyyseläkemaksuprosentin pienenemisenä ollen vuonna 2023 1,76 % ja vuonna 2024 ollen 0,55 %. Tähän on päästy puuttamalla jo varhaisessa vaiheessa työkyvyn muutoksiin ja kohdentamalla aktiivisia toimenpiteitä järjestyksessään ensimmäiseen pitkään sairaspöissaaloon. Näillä on saatu pidettyä työkyvyttömyyseläkkeelle jäävien henkilöiden määrä maltillisena.

Vuonna 2023 henkilöstötutkimus toteutettiin järjestyksessään toisen kerran koko Senaatti-konsernille. Puolustuskiinteistöjen vastausprosentti parani edellisvuodesta ollen 79,8 % ja People Power -indeksi oli 69,8 A+.

Kokonaistulosta nostavina asiakokonaisuuksina nousevat tutkimuksessa esiin edellisen vuoden tapan erityisesti esihenkilötyö, työmotivaatio ja työn hallinta. Sitoutumis-, johtamis-, suorituskyky- ja omistautuneisuusindekseissä on kaikissa positiivista kehitystä ja kokonaisuutena indeksit asettuvat vertailunormin mukaiselle tasolle.

Vuoden 2023 aikana pilotoitiin vuoden 2022 lopussa neuvoteltu palkkamalli tehtäväkuvausten laatimisen ja pisteyttämisen osalta. Samalla valmennettiin kaikki esihenkilöt tehtäväkuvausten laatimiseen sekä syksyllä 2023 suoritusarviointien tekemiseen.

Esihenkilöitä tuettiin useilla eri koulutuksilla. Esihenkilötyön kehittämisessä saatettiin loppuun vuonna 2022 aloitettu kaikille esihenkilöille palkollinen aktiivisen tuen ja puuttumisen valmennus sekä käynnistettiin lähiesihenkilötyön ammattitutkintokoulutus (LEAT). Koko henkilöstölle käynnistettiin vuonna 2023 työyhteisötaitojen valmennuskokonaisuus.

Asiakkuusprosessin ja uuden hankeohjausmallin mukaisten koulutusten ja valmennusten suunnittelu käynnistettiin, ja ensimmäiset valmennukset toteutettiin 2023 vuoden lopulla.

26.2.2024

SEN/1600/2023

1.11 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Valtion vuokrajärjestelmässä oman pääoman tuottotavoite laskee nolnaan 1.1.2024, aikaisemman tavoitteen ollessa 0,4 %. Linjaus laskee valtioasiakkaiden vuokrauksen tuloksen nolnaan muutaman vuoden kuluessa. Muutos tulee uusien investointien kautta, joten vaikutus tulokseen ei ole välitön.

1.12 Vuoden 2024 näkymät

Toimenpiteet strategian mukaisen varautumisen tason parantamisen nopeuttamiseksi jatkuvat vuonna 2024. Painopisteenä parantamisessa ovat Puolustusvoimien käytössä olevien suojatilojen modernisointiin ja käytettävyyden varmistamiseen liittyvät toimenpiteet sekä kyberturvallisuuden parantaminen.

Vuonna 2024 rakennusinvestointien määrä tulee olemaan edellisvuosia merkittävästi isompi. Volyymin kasvu johtuu ensisijaisesti isojen F-35-infrastruktuurihankkeiden sekä suojatilojen modernisointihankkeiden rakentamisvaiheen käynnistymisestä. Suuri investointivolyyymi haastaa rakennuttamisen resursseja, mutta arvion mukaan rakentaminen kyetään toteuttamaan suunnitelluissa aikataulukkehyksissä. Uudella hankeohjausmallilla tuetaan tavoitteessa pysymistä.

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt parantavat myös sisäistä tuottavuuttaan. Säästöt laskevat muun muassa toimitilainvestointien kustannuksia, mikä näkyy uusien toimitilojen matalampina vuokarakustannuksina asiakkaille. Keskeinen tuottavuutta parantava toimenpide on hankintojen kehitysohjelma, josta Puolustuskiinteistöjen säästöjen osuus on 3,5 milj. euroa vuonna 2024. Vuoden 2022 lopulla aloitetussa energiansäästöohjelmassa löydettyjä ratkaisuja hyödynnetään myös jatkossa, jolloin energiankulutus ja kustannukset jäävät pysyvästi matalammalle tasolle.

1.13 Tulosityhteenvedo

M€		Toteuma	Vuosibudjetti	Ero
Puolustuskiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	360,5	343,2	17,4
	Tilikauden tulos	3,4	1,8	1,6
Vuokraus	Liikevaihto	360,5	343,2	17,4
	Tulos	3,4	1,8	1,6
Suoravuokraus	Liikevaihto	292,5	286,4	6,2
	Tulos	2,6	1,4	1,2
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	9,6	7,7	1,9
	Tulos	-0,1	0,0	-0,2
Palvelut	Liikevaihto	58,4	49,1	9,3
	Tulos	1,0	0,4	0,6
Investointivaltuus		154,9	150	4,9

26.2.2024

SEN/1600/2023

Puolustuskiinteistöjen vuoden tulos oli 3,4 milj. euroa. Tulos muodostuu suoravuokrauksesta 2,6 milj. euroa, edelleenvuokrauksesta -0,1 milj. euroa ja palveluista 1,0 milj. euroa. Budjetoitu tulos 1,8 milj. euroa ylitettiin 1,6 milj. eurolla. Valtioasiakkaiden tulos oli 1,9 milj. euroa ja oman pääoman tuotto 0,3 %. Tämä alitti hieman valtion vuokrajärjestelmän omakustannusperiaatteen mukaisen 0,4 %:n tavoitteen.

Keskeisimmät syyt hieman budjetoitua parempaan tulokseen olivat budjetoitua suurempi liikevaihto sekä energia- ja organisaatiokulujen budjettialitukset. Liikevaihtoa nosti erityisesti palveluiden erillistilaukset, joita toteutui merkittävästi odotettua enemmän. Kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin, sillä korkojen ja sähkön hintasuojaukset sekä tehokkaat hankintasopimukset hidastivat kustannustason nousua poikkeuksellisessa taloustilanteessa. Kunnossapidon taso oli edelleen korkea, noin 40 milj. euroa. Tulosta heikensivät budjetoitua suuremmat 8,5 milj. euron suuruiset kiinteistöomaisuuden arvonalentumiset. Tulevia rakennusten purkuja varten kirjattiin 10,7 milj. euron pakollinen varaus.

Puolustusvoimien tiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet, nopeasti nousseet korot ja kovan kustannusinflaatio nostavat jatkossa Puolustuskiinteistöjen kustannuksia merkittävästi.

Edellä kohdassa 1.7. kuvatun noin 1,1 milj. euron suuruisen urakkariitavaatimuksen jatkoon tulee vaikuttamaan, se miten riita-asian vastapuolen yrityssaneerausmenettely etenee vuoden 2024 aikana.

Keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	12/2023	12/2022
Liikevaihto	360,5	316,2
Liikevoitto	7,5	8,0
Liikevoitto-%	2,1	2,5
Vuokrauksen käyttökate	98,3	90,4
Vuokrauksen käyttökate-%	27,3	28,6
Oman pääoman tuotto-%	0,4	0,6
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,3	0,4
Omavaraisuusaste-%	59,3	58,9
Sijoitetun pääoman tuotto-%	0,6	0,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	0,6	0,7

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

26.2.2024

SEN/1600/2023

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 ovat 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 päättyi 29.2.2024. Hallituksen puheenjohtajana toimi kuluvan toimintavuoden aikana ylijohdaja Teemu Penttilä ja varapuheenjohtajana budjettineuvos Tomi Hytönen. Jäseninä toimivat puolustusvoimien strategiapäällikkö, kenraaliluutnantti Janne Jaakkola, MMM Pirjo Pöyhiä, toimitusjohtaja Sanna Sianoja, toimitusjohtaja Juha Tiuraniemi ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana asiantuntija Leena Tammilehto. Hallitus piti vuoden aikana 14 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamana tilintarkastusyhteisönä konsernissa on toiminut vuonna 2023 PricewaterhouseCoopers Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet ajalla 1.1.–31.12.2023 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 emoliikelaitoksen hallitus.

Riskienhallintaan ja sisäiseen valvontaan liittyvien roolien ja vastuiden määrittely tukeutuu sisäisten tarkastajien kansainvälisen pääjärjestön luomaan kolmen linjan malliin (The Institute of Internal Auditors, IIA, 2020), jossa kaikki linjat tekevät yhteistyötä ja niiden yhteisenä tavoitteena on konsernin

26.2.2024

SEN/1600/2023

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. 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 riskienhallintatoimenpiteiden 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 eli eduskunnan ja ministeriöiden vuosittain asettamien tavoitteiden saavuttamisen oleellisilta osin.

Puolustuskiinteistöt on vakuuttanut hallinnassaan olevia kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia omaisuus- ja vuokratulokeskeytysvakuutuksella. Lisäksi Puolustuskiinteistöillä on toiminnan vastuuvakuutus.

Vuoden 2023 alkupuolella on käsitelty hallituksessa edellisen vuoden riskienhallintaa koskeva toteumaraportti ja vuoden loppupuolella laadittu riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2024. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja riskien toteuma vuoden 2023 osalta raportoidaan suunnitellusti vuoden 2024 keväällä hallitukselle.

Vuoden 2023 riskirekisterin mukaiset riskienhallintatoimenpiteet etenivät pääsääntöisesti suunnitellusti. Vuoden 2023 koko konsernin seurattaviksi riskeiksi määritettiin: 1. toimintaympäristön muutosten ja muuttuneen taloustilanteen merkittävä vaikutus konsernin ydintoimintaan, 2. henkilöresurssien, osaamisen ja tehtävien priorisoinnin riskit sekä 3. erityisesti Puolustuskiinteistöjen puolella tavoitteena olevan strategisen kumppanuuden aseman saavuttamisessa epäonnistuminen. Strategisen kumppanuuden varmistamiseksi suunniteltua kumppanuusryhmää ei käynnistetty vielä vuoden 2023 aikana. Muilta osin riskienhallintasuunnitelman mukaiset toimenpiteet ovat edenneet suunnitellusti. Keskeisimmät vuodelle 2024 tunnistetut riskit samoin kuin vuoden 2023 riskitoteuma raportoidaan tarkemmin yhteiskuntavastuuraportissa.

Toiminnan vaatimustenmukaisuuden varmistamiseksi Senaatti-konsernilla on lisäksi compliance-toiminto, jota johtaa compliance officerina toimiva konsernin lakiasiainjohtaja. Toiminnon keskeisenä

26.2.2024

SEN/1600/2023

tehtävänä on ylläpitää ja kehittää konsernin compliance-ohjelmaa, johon kuuluvilla ennalta ehkäisevillä, 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 2023 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.

Puolustuskiinteistöt on tilannut hallituksen jäsenenä toimivalta Juha Tiuraniemeltä vuoden 2023 aikana asiantuntijatyötä erääseen Puolustuskiinteistöjen kiinteistöjärjestelyyn liittyen. Lähipiiriliiketoimen yhteenlaskettu arvo on ollut 3 000 euroa.

Puolustuskiinteistöjen hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle sekä johtoryhmälle maksetut palkat ja palkkiot sekä tilintarkastajien lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu palkkio		2023 Euroa
Puolustuskiinteistöjen hallitus		
Penttilä Teemu	(Osallistunut 14/14 kokousta)	26 600
Hytönen Tomi	(Osallistunut 14/14 kokousta)	19 600
Jaakkola Janne	(Osallistunut 11/14 kokousta)	15 400
Pöyhiä Pirjo	(Osallistunut 13/14 kokousta)	18 200
Sianoja Sanna	(Osallistunut 14/14 kokousta)	19 600
Tiuraniemi Juha	(Osallistunut 12/14 kokousta)	16 800
Tammilehto Leena	(Osallistunut 13/14 kokousta)	18 200
Puolustuskiinteistöjen johto		
Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa		191 308
Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa		20 367
Johtoryhmälle *) (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa		1 023 482
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa		67 649
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy)		
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus		35 100
Muut palvelut		23 000

*) Puolustuskiinteistöjen toimitusjohtajan apuna liikelaitoksen johtamisessa on liikelaitoksen johtoryhmä.



26.2.2024

SEN/1600/2023

3 Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.-31.12.	Liite	2023	2022
Liikevaihto	2	360 512 398	316 161 709
Valmistus omaan käyttöön		1 440 566	1 750 165
Liiketoiminnan muut tuotot		0	3 469
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-73 854 102	-74 612 736
Varastojen muutos		-354 312	1 628 221
Ulkopuoliset palvelut		-121 091 829	-92 965 435
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-195 300 243	-165 949 949
Henkilöstökulut	16		
Palkat ja palkkiot		-38 372 263	-36 677 877
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-6 911 761	-6 803 639
Muut henkilösivukulut		-1 986 593	-2 273 182
Henkilöstökulut yhteensä		-47 270 616	-45 754 698
Poistot ja arvonalentumiset	3, 4		
Suunnitelman mukaiset poistot		-82 283 195	-77 771 168
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-8 509 563	-4 645 441
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-90 792 758	-82 416 610
Liiketoiminnan muut kulut		-21 053 440	-15 821 442
Liikevoitto		7 535 907	7 972 643
Rahoitustuotot ja -kulut	6		
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta		33 804	4 434
Korkokulut ja muut rahoituskulut emoliikelaitokselle		-3 997 320	-3 578 526
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille		-16 510	0
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-3 980 026	-3 574 092
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		3 555 881	4 398 552
Tuloverot		-162 212	-120 710
Tilikauden voitto		3 393 669	4 277 842

26.2.2024

SEN/1600/2023

4 Puolustuskiinteistöjen tase

	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	8		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet			
Muut pitkävaikutteiset menot		188 750	86 920
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		188 750	86 920
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		48 712 725	48 148 223
Rakennukset ja rakennelmat		954 843 274	942 505 422
Koneet ja kalusto		1 169 972	1 135 740
Muut aineelliset hyödykkeet		130 836 066	98 929 185
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		138 007 063	118 932 863
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		1 273 569 098	1 209 651 433
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 273 757 849	1 209 738 353
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus			
Muu vaihto-omaisuus		4 499 585	4 853 897
Saamiset	7		
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		20 608 428	13 428 099
Saamiset emoliikelaitokselta		35 345 596	114 877 793
Muut saamiset		78 115	10 688
Siirtosaamiset		18 960 877	12 547 417
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		74 993 017	140 863 996
Saamiset yhteensä		74 993 017	140 863 996
Rahat ja pankkisaamiset		10 243 697	10 102 298
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		89 736 299	155 820 191
		1 363 494 147	1 365 558 544



26.2.2024

SEN/1600/2023

	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Vastattavaa			
Oma pääoma	9		
Peruspääoma		210 000 000	210 000 000
Muu oma pääoma		587 784 327	587 782 851
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		7 018 287	2 740 446
Tilikauden voitto		3 393 669	4 277 842
Oma pääoma yhteensä		808 196 283	804 801 138
Pakolliset varaukset	13		
Muut pakolliset varaukset		12 999 035	4 599 047
Vieras pääoma	10-12		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		203 898	
Muut velat		334 710 054	395 954 347
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		334 913 952	395 954 347
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		38 969	50 113
Ostovelat		40 084 687	38 463 046
Velat emoliikelaitokselle		142 312 032	103 870 992
Muut velat		9 133 002	5 244 386
Siirtovelat	11	15 816 186	12 575 475
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		207 384 876	160 204 011
Vieras pääoma yhteensä		542 298 829	556 158 359
		1 363 494 147	1 365 558 544

26.2.2024

SEN/1600/2023

5 Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	7 535 907	7 972 643
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	9 714	0
Poistot ja arvonalentumiset	90 792 758	82 416 610
Pakolliset varaukset	8 399 988	-3 448 570
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/-tappioita ja arvonalent.	-3 980 026	-3 574 092
Verot, netto	-162 212	-120 710
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	102 596 128	83 245 881
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	65 870 979	-92 567 637
Vaihto-omaisuuden muutos	354 312	-1 628 221
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	7 811 706	15 621 688
Käyttöpääoman muutos	74 036 997	-78 574 170
Liiketoiminnan rahavirta	176 633 125	4 671 711
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-154 842 460	-93 994 034
Pysyvien vastaavien myynnit	13 276	0
Investointiavustukset	0	8 694
Investointien rahavirta	-154 829 184	-93 985 340
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-61 040 395	58 250 289
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	39 377 853	41 127 564
Rahoituksen rahavirta	-21 662 542	99 377 853
Rahavarojen muutos	141 399	10 064 225
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	10 102 298	38 074
Rahavarat tilikauden lopussa	10 243 697	10 102 298

6 Tilinpäätöksen liitetiedot

6.1 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

1. 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 tu-
lon 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 kuluiksi kertymisvuonna.

6.2 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

2. Liikevaihdon jakautuminen

Liikevaihto liiketoiminta-alueittain		
Vuosi	2023	2022
Suoravuokraus	292 540 169	260 327 702
Edelleenvuokraus	9 580 622	5 963 933
Palvelut	58 391 607	49 870 073
Yhteensä	360 512 398	316 161 709

3. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

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

Edelleenvuokrakohteisiin ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kautta hallittaviin tiloihin tehdyt osakasvastuulle kuuluvat investoinnit aktivoidaan taseen muihin pitkävaikutteisiin

26.2.2024

SEN/1600/2023

menoihin ja poistetaan viidessä vuodessa. Viittä vuotta pidempää poistoaikaa käytetään kuitenkin, jos taloudellisen vaikutusajan katsotaan olevan pidempi. Puolustuskiinteistöjen sisäänvuokraamisissa 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	5
Muut pitkävaikutteiset menot *)	tasapoisto	5 - 10
Asuinrakennukset	tasapoisto	40
Toimistorakennukset	tasapoisto	40
Kevyet varastot	tasapoisto	15
Tuotanto- ja varastorakennukset *)	tasapoisto	30
Palvelurakennukset *)	tasapoisto	30 - 40
Kasarnit, koulut, oppilajasuntolat	tasapoisto	40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	10 - 15
Väestönsuojat ja suojatilat *)	tasapoisto	40
Erikoisluolat ja erikoissuojatilat **)	tasapoisto	30
Muut rakennukset	tasapoisto	15 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	15
Autot	tasapoisto	5
Raskaat työkoneet ja veneet	tasapoisto	7
Kevyet työkoneet	tasapoisto	7
Työasemat ja ICT-infraan liittyvät laitteet	tasapoisto	3
Turvallisuustekniikka *)	tasapoisto	7 - 10
Audiovisuaaliset laitteet	tasapoisto	3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5
Muut kalusteet	tasapoisto	7
Verkostot, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	10 - 25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10

*) Omaisuusryhmän poistosuunnitelmaa muutettiin tilikaudella. Uutta poistoaikaa noudatetaan uusiin eriin, ei muutoksia takautuvasti.

***) Omaisuusryhmä eriytettiin väestönsuojat ryhmästä omaksi ryhmäksi.



26.2.2024

SEN/1600/2023

4. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

Vuosi	2023	2022
Liittymismaksut	23 015	15 370
Muut aineettomat hyödykkeet	658 377	69 280
Rakennukset ja rakennelmat	71 653 729	69 383 519
Koneet ja kalusto	421 517	388 779
Muut aineelliset hyödykkeet	9 526 557	7 914 219
Yhteensä	82 283 195	77 771 168
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	8 509 563	4 645 441
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	90 792 758	82 416 610

5. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

Liikelaitoksen perustamisen yhteydessä puolustuskiinteistöihin liittyvät varaukset 10 milj. euroa siirrettiin Senaatti-kiinteistöiltä Puolustuskiinteistöjen taseeseen. Pakollisia varauksia purettiin tilikauden aikana yhteensä 2,3 milj. euroa, puretut varaukset liittyivät rakennusten purkamisiin. Uusia varauksia kirjattiin tilinpäätökseen 10,7 milj. euroa.

6. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot		
Korkotuotot	2023	2022
Korkotuotot tilisaamisista	33 804	2 895
Korkotuotot pankkitalletuksista ja sijoituksista	0	1 540
Yhteensä	33 804	4 434
Rahoituskulut		
Korkokulut emoliikelaitokselle	-3 997 320	-3 557 973
Viivästyskorot	-16 510	-5 124
Muut korkokulut	0	-15 429
Yhteensä	-4 013 830	-3 578 526

26.2.2024

SEN/1600/2023

6.3 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

7. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

Vaihtuvat vastaavat		
Saamiset	2023	2022
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	20 608 428	13 428 099
Saamiset emoliikelaitokselta*	35 345 596	114 877 793
Muut saamiset	78 115	10 688
Siirtosaamiset	18 960 877	12 547 417
Yhteensä	74 993 017	140 863 996

*) Saldo koostuu konsernitiliin liittyvistä saamisista

Siirtosaamisten erittely	2023	2022
Tulojäämät	18 575 025	12 199 349
Muut siirtosaamiset	385 852	348 068
Yhteensä	18 960 877	12 547 417

8. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

Aineettomat hyödykkeet		
Muut aineettomat hyödykkeet	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	225 391	222 141
Lisäykset tilikaudella	760 207	3 250
Hankintameno 31.12.	985 598	225 391
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-138 471	-69 190
Tilikauden poisto	-658 377	-69 280
Kertyneet poistot 31.12.	-796 847	-138 471
Kirjanpitoarvo 31.12.	188 750	86 920
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	188 750	86 920

Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	48 484 534	47 112 070
Lisäykset tilikaudella	705 287	2 949 606
Vähennykset tilikaudella	-160 522	-1 577 143
Hankintameno 31.12.	49 029 299	48 484 534

26.2.2024

SEN/1600/2023

Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-3 265	0
Vähennysten kertyneet poistot	19 750	12 105
Tilikauden poisto	-23 015	-15 370
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-6 530	-3 265
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-333 046	-334 543
Arvonalentumiset tilikaudella	-94 780	-1 060
Vähennyksiin kohdist. arvonalentumiset	117 782	2 556
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-310 044	-333 046
Kirjanpitoarvo 31.12.	48 712 725	48 148 223

Rakennukset ja rakennelmat	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	1 089 694 784	873 254 891
Lisäykset tilikaudella	92 364 210	216 903 209
Vähennykset tilikaudella	-145 088	-463 315
Hankintameno 31.12.	1 181 913 906	1 089 694 784
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-140 346 582	-71 322 032
Vähennysten kertyneet poistot	42 122	358 970
Tilikauden poisto	-71 653 729	-69 383 519
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-211 958 188	-140 346 582
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-6 842 781	-2 519 630
Arvonalentumiset tilikaudella	-8 372 629	-4 427 497
Vähennyksiin kohdist. arvonalentumiset	102 966	104 345
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-15 112 444	-6 842 781
Kirjanpitoarvo 31.12.	954 843 274	942 505 422

Koneet ja kalusto	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	1 675 644	955 454
Lisäykset tilikaudella	455 748	720 190
Hankintameno 31.12.	2 131 392	1 675 644
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-539 903	-151 124
Tilikauden poisto	-421 517	-388 779
Kertyneet poistot 31.12.	-961 420	-539 903
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 169 972	1 135 740

Muut aineelliset hyödykkeet	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	116 813 574	105 520 274
Lisäykset tilikaudella	41 475 591	11 295 045

26.2.2024

SEN/1600/2023

Vähennykset tilikaudella	-257 907	-1 745
Hankintameno 31.12.	158 031 258	116 813 574
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-17 667 504	-9 755 030
Vähennysten kertyneet poistot	257 907	1 745
Tilikauden poisto	-9 526 557	-7 914 219
Kertyneet poistot 31.12.	-26 936 155	-17 667 504
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-216 885	0
Arvonalentumiset tilikaudella	-42 153	-216 885
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-259 038	-216 885
Kirjanpitoarvo 31.12.	130 836 066	98 929 185
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		
	2023	2022
Kirjanpitoarvo 1.1.	118 932 863	62 712 412
Lisäykset tilikaudella	162 902 587	114 061 309
Vähennykset tilikaudella	-143 828 387	-57 840 858
Kirjanpitoarvo 31.12.	138 007 063	118 932 863
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 273 569 098	1 209 651 433

6.4 Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

9. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

Peruspääoma	2023	2022
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.	587 782 851	467 690 550
Hallinnansiirtona saatu omaisuus	1 476	121 090 656
Hallinnansiirron oikaisu	0	-998 355
Muu oma pääoma 31.12.	587 784 327	587 782 851
Edellisten tilikausien voitto		
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	2 740 446	0
Voitto edelliseltä tilikaudelta	4 277 842	2 740 446
Edellisten tilikauden voitto 31.12.	7 018 287	2 740 446
Tilikauden voitto		
Tilikauden voitto 31.12.	3 393 669	4 277 842
Oma pääoma yhteensä 31.12.	808 196 283	804 801 138



26.2.2024

SEN/1600/2023

10. Vieraan pääoman erät

Vieras pääoma		
Pitkäaikainen	2023	2022
Lainat emoliikelaitokselta	334 710 054	395 954 347
Pitkäaikaiset saadut ennakot	203 898	0
Yhteensä	334 913 952	395 954 347
Lyhytaikainen		
Lainat emoliikelaitokselta	141 244 293	101 866 440
Saadut ennakot	38 969	50 113
Ostovelat	40 084 687	38 463 046
Velat emoliikelaitokselle	1 067 739	2 004 551
Muut velat	9 133 002	5 244 386
Siirtovelat	15 816 186	12 575 475
Yhteensä	207 384 876	160 204 011
Vieras pääoma yhteensä	542 298 829	556 158 359

11. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

Siirtovelat	2023	2022
Lomapalkkavelka	10 104 962	9 957 944
Muut siirtovelat	5 711 224	2 617 530
Yhteensä	15 816 186	12 575 475

12. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät maksettavaksi 31.12.2028 jälkeen

	2023	2022
Lainat saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	89 732 880	130 977 174
Yhteensä	89 732 880	130 977 174

13. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

Pakolliset varaukset	2023	2022
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	12 999 035	4 599 047
Yhteensä	12 999 035	4 599 047

6.5 Vakuudet ja vastuusitoumukset

14. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Leasingvastuut	2023	2022
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät leasingvastuut	652 658	565 186
Seuraavan tilikauden jälkeen erääntyvät	801 999	412 734

Vuokravastuut

Puolustuskiinteistöillä oli vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 77,4 miljoonaa euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 2,2 milj. euroa erääntyy vuoden 2024 aikana.

Kiinteistöinvestointien arvonalisäverovastuut

Puolustuskiinteistöt-liikelaitos on hakeutunut arvonalisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraukseen liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonalisäveron tilitettävästä verosta. Vuonna 2023 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 65,7 milj. euroa. Keskenäisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonalisäveroja noin 33,1 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Sitoumukset tuleville vuosille

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2023 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu eduskunnan myöntämän valtuuden mukaisia sitoumuksia tuleville vuosille 240,1 milj. euroa. Yhteensä rakentamispäätöksiin liittyviä sitoumuksia tuleville vuosille oli tilinpäätöshetkellä 250,1 milj. euroa.

Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut

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

26.2.2024

SEN/1600/2023

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 ympäristöluvut ja niihin liittyvät veloitteet 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 sähkönsuojastrategian 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 valtionvarainministeriö.

6.6 Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta

15. Tilintarkastusyhteisöjen palkkiot

Tilintarkastusyhteisön palkkiot	2023	2022
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	35 100	35 100
Muut palvelut	3 789	2 184
Yhteensä	38 889	37 284

6.7 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

16. Henkilöstö

Henkilöstön lukumäärä *)	2023	2022
Toimitusjohtaja	1	1
Palvelutuotanto	538	551
Keskitetyt asiantuntijapalvelut	172	143
Yhteensä	711	695

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

Henkilöstön lukumäärä keskimäärin tilikaudella	716	700
--	-----	-----

26.2.2024

SEN/1600/2023

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	211 675	194 772
Muu henkilöstö	38 160 588	36 483 105
Eläkekulut	6 911 761	6 803 639
Muut henkilösivukulut	1 986 593	2 273 182
Yhteensä	47 270 616	45 754 698
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	125 700	125 700

Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään Muu henkilöstö.

6.8 Konsernia koskevat liitetiedot

17. Konsernia koskevat liitetiedot

Liikelaitos kuuluu Senaatti-kiinteistöt liikelaitoskonserniin, jonka kotipaikka on Helsinki.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Senaatti-kiinteistöjen Talous ja hallinto -yksiköstä.

6.9 Markkinoilla tapahtuva toiminta

18. Markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma

Euroa	2023	2022
Liikevaihto	14 591 201	13 708 708
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Liiketoiminnan kulut	-9 813 186	-9 501 264
Suunnitelman mukaiset poistot	-2 856 077	-2 760 009
Arvonlentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-398 872	-202 514
Liikevoitto	1 523 066	1 244 921
Rahoitustuotot ja -kulut	-161 086	-154 972
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	1 361 981	1 089 949
Tuloverot	-136 303	-101 665
Tilikauden voitto	1 225 677	988 284

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 ja kulut kohdistetaan hallinnollisen kiinteistön tasolla laskennallisesti liikevaihdon suhteessa.

26.2.2024

SEN/1600/2023

6.10 Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan Senaatti-kiinteistölle 3 000 000 euroa tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 26. päivänä helmikuuta 2024

Teemu Penttilä

Tomi Hytönen

Janne Jaakkola

Puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Jäsen

Pirjo Pöyhiä

Sanna Sianoja

Juha Tiuraniemi

Leena Tammilehto

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Matias Warsta

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään 27. päivänä helmikuuta 2024 annettu kertomus.

Helsinki

Olli-Pekka Salonen

Tomi Moisio

KHT

KHT, JHT

PricewaterhouseCoopers Oy

PricewaterhouseCoopers Oy