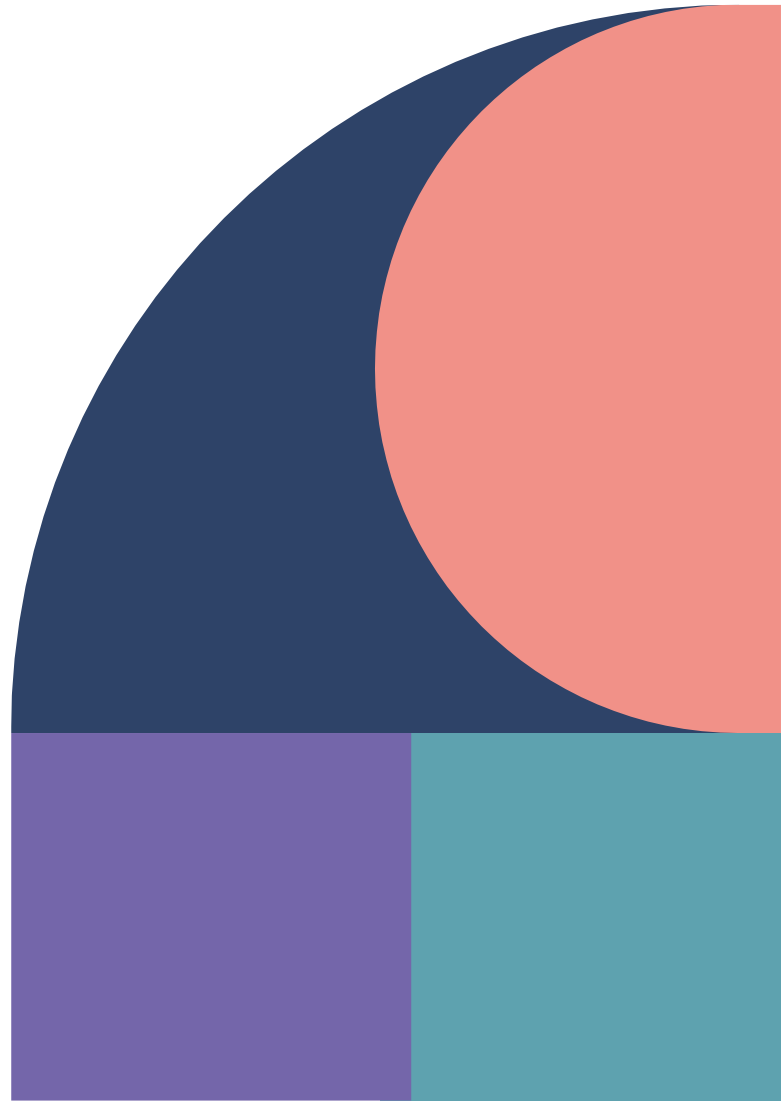


Senaatti-kiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös
1.1.–31.12.2023

Y-tunnus 1503388-4
Kotipaikka Helsinki



27.2.2024

SEN/1599/2023

Sisällys

1	Toiminnallinen katsaus	4
1.1	Keskeistä vuonna 2023	4
1.2	Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2023	5
1.3	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	7
1.4	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet	8
1.5	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	16
1.6	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit	23
1.7	Rahoitus	24
1.8	Tutkimus- ja kehitystoiminta	25
1.9	Henkilöstö	26
1.10	Tilikauden jälkeiset tapahtumat	28
1.11	Vuoden 2024 näkymät	28
1.12	Tulosyhteenvedo	29
2	Corporate governance -selvitykset	32
2.1	Hallinnointikoodi ja raportointi	32
2.2	Hallinto	32
2.3	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta	32
2.4	Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet	34
3	Konsernin tuloslaskelma	35
4	Konsernin tase	36
5	Konsernin rahoituslaskelma	38
6	Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma	39
7	Senaatti-kiinteistöjen tase	40
8	Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma	42
9	Tilinpäätöksen liitetiedot	43
9.1	Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot	43

27.2.2024

SEN/1599/2023

9.2	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	43
9.3	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	44
9.4	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot.....	48
9.5	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot.....	52
9.6	Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	53
9.7	Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta	56
9.8	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä	56
9.9	Omistukset muissa yrityksissä	57
9.10	Markkinoilla tapahtuva toiminta.....	58
9.11	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset.....	59

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Keskeistä vuonna 2023

- Valtion rakennusinvestoinnit olivat ennätysmäisen korkealla tasolla. Investoinnit kohdistuvat erityisesti turvallisuusviranomaisten tiloihin. Kiinteistöinvestointeihin ja rakentamiseen käytettiin Senaatti-konsernissa 657 milj. euroa, josta Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 502 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 155 milj. euroa.
- Konsernin vuoden tulos oli 30,1 milj. euroa, joka oli hieman budjettia alempi johtuen erityisesti merkittävistä kiinteistöomaisuuden arvonalennuksista. Heikon markkinatilanteen vuoksi kiinteistökauppa jäi hieman tavoitteista. Senaatti-kiinteistöjen kiinteistökauppojen määrä oli 79,2 milj. euroa ja Senaatin Asema-alueet Oy:n 14,9 milj. euroa.
- Konsernissa sovittiin yhdessä asiakkaiden kanssa yhteensä 18,8 miljoonan euron vuotuisista säästöistä virastojen tilakustannuksiin. Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 16,3 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 2,5 milj. euroa. Vuodelle 2023 asetettu 9,5 milj. euron säästötavoite ylitettiin selvästi.
- Keväällä 2022 aloitettuja valtion toimitiloihin liittyviä valmiuden ja varautumisen toimenpiteitä edistettiin suunnitelmallisesti myös vuoden 2023 aikana. Varautumisessa on painotettu muun muassa energiahuoltovarmuuteen ja toimittajien valmiuteen liittyviä toimia. Puolustuskiinteistöjen varautumistoimissa ovat korostuneet suojatilojen käytettävyyden varmistamiseen liittyvät toimenpiteet.
- Senaatti-konsernissa lokakuussa 2022 käynnistettyä energiansäästöohjelmaa valtion kiinteistöissä toteutettiin laajasti ja tuloksetkaasti. Ohjelman aikana vuoden 2023 loppuun mennessä energiaa säästettiin yhteensä 100 000 MWh, mikä vastaa noin 12 milj. euron säästöjä. Ohjelmassa kehitettyjä käytäntöjä hyödynnetään edelleen, mikä tuo pysyviä säästöjä valtion energiakuluihin. Tilojen käyttäjiltä saatiin noin 10.000 ehdotusta energian säästämiseksi.
- Konsernissa käynnistettiin kesällä 2023 hankintojen kehitysohjelma. Laajalla ohjelmalla on tavoitteena saavuttaa 100 milj. euron säästöt vuoden 2029 loppuun mennessä. Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen tulevien vuosien hankinnat ovat vuositasolla noin miljardi euroa. Kehitysohjelman tarkoituksena on parantaa hankintojen tuloksellisuutta erityisesti tarjoushalukkuutta lisäämällä.

27.2.2024

SEN/1599/2023

- Konsernin vastuullisuustyön perustana toimiva yhteiskuntavastuupolitiikka päivitettiin vuoden 2023 alussa. Poliitikan pääperiaatteet pysyivät ennallaan, mutta politiikassa nostettiin entistä vahvemmin esille tavoite hiilineutraalisuudesta vuonna 2035, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, hankintojen vastuullisuus sekä sosiaalinen vastuu. Ympäristö- ja yhteiskuntavastuun johtamisjärjestelmälle myönnettiin ISO14001 -sertifikaatti.
- Senaatti-konsernissa edistettiin edelleen sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssia kehitysprojekteilla, jotka liittyivät muun muassa rakennuttamiseen, rakennuskatsastuksiin sekä viestintään ja koulutukseen.
- Valtion toimistotiloissa tilojen käyttö ei ole palautunut koronapandemiaa edeltäneelle tasolle vaan on edelleen alhainen. Laajasti toteutetuissa käyttöastemittauksissa valtion toimistotilojen käyttöaste oli keskimäärin 28 %. Toimistotilakannan sopeuttaminen muuttuneeseen kysyntään on käynnissä.
- Valtion yhteisten työympäristöjen hankkeita esitettiin eri puolilla Suomea. Joensuussa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa otettiin käyttöön yhteiset työympäristöt sekä kansalaisille tarkoitetut palvelupisteet.

1.2 Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2023

Vuoden 2023 toimintaamme on edelleen leimannut turvallisuustilanteen muutos ja toiminnan suunnittaminen sen mukaisesti. Varautumisen lisäksi keskeistä on ollut toimintamme volyymin kasvu, kun investoinnit erityisesti turvallisuustoimijoiden kohteisiin ovat nousseet ennätystasolle. Kiristyneessä valtiontalouden tilanteessa olemme hakeneet myös uusia keinoja tuottavuuden parantamiseen ja valtion toimitilakustannusten hillintään.

Senaatin investoinnit olivat 2010-luvulla keskimäärin 250 milj. euroa vuodessa. Erityisesti turvallisuusviranomaisten tiloihin on investoitu voimakkaasti 2020-luvulla. Vuonna 2021 konsernin investoinnit olivat noin 420 milj. euroa ja vuonna 2022 noin 490 milj. euroa. Kuluneen vuoden rakennuttamisen 657 milj. euron investoinnit ovat siis poikkeuksellisen suuret. Senaatti-konsernin rakennuttaminen ja toimintatapojen kehittäminen sai merkittävää tunnustusta, kun katsauskauden jälkeen alan järjestöt palkitsivat konsernin vuoden 2024 rakennuttajana.

Samanaikaisesti sisäisen turvallisuuden viranomaisten saadessa omille hankkeilleen vuokratukien käynnissä ovat myös puolustushallinnon mittavat panostukset maanpuolustuksen suorituskykyyn ja sen vaatimaan infrastruktuuriin. Puolustuskiinteistöjen investoinneista pääosa kohdistuu Ilmavoimien ja Merivoimien kriittisiin infrahankkeisiin. Rakentamisen aikataulun ja mittaluokan huomioiden rakentaminen tulee jatkumaan ennätyksellisellä tasolla myös lähivuosien ajan.

27.2.2024

SEN/1599/2023

Turvallisuustilanteen muutos Venäjän käynnistämän hyökkäyssodan jälkeen on vaikuttanut merkittävästi toimintaamme erityisesti varautumiseen liittyvissä tehtävissä. Päivitimme Senaatti-kiinteistöjen strategiaa varautumisen osalta, jatkoimme varautumiseen liittyviä toimia yhdessä valtion virastojen kanssa ja kehitimme edelleen omaa varautumistamme. Puolustuskiinteistöjen kaiken toiminnan lähtökohtana on turvata puolustushallinnon tilojen käytettävyys kaikissa turvallisuustilanteissa.

Keskeisinä strategisina tavoitteinamme säilyivät toimitilakustannusten säästöt, valtion toimitilastrategiaa toteuttava yhteisten työympäristöjen strateginen hanke, sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssi sekä hallituksen Hiilineutraali Suomi 2035 -tavoitetta toteuttava konsernin hiilineutraalisuusohjelma.

Strategisten tavoitteiden toteutuksessa olemme hyvällä polulla. Senaatti-kiinteistöt on investoinut valtion kiinteistöihin vuosina 2015–2023 noin 3,3 mrd. euroa. Samaan aikaan tilojen kunnossapitoon on käytetty lähes 800 milj. euroa. Valtion tilakustannukset eivät ole nousseet vuosina 2015–2022 käytännössä lainkaan. Tämä on saatu aikaan sadoilla yhdessä asiakkaiden kanssa toteutetuilla tilakehitysprojekteilla, joilla on saatu säästöjä virastojen ja laitosten tilakustannuksiin yhteensä yli 780 milj. euroa. Vuonna 2023 tilakustannukset nousivat vain hieman inflaatiota nopeammin turvallisuusviranomaisten toimitilojen ennätyskellisen investointiohjelman vuoksi.

Keskimäärin valtion tilat ovat hyvässä kunnossa ja toiminnallisesti parempia kuin koskaan, ja tilojen hiilidioksidipäästöt on minimoitu. Samalla ajanjaksolla Senaatti on myynyt valtiolle tarpeetonta kiinteistöomaisuutta yli 1 miljardilla eurolla. Asiakaskokemus on systemaattisen työn tuloksena parantunut, ja sisäilmaongelmien nollatoleranssityön tuloksena asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin on parantunut.

Rakentamisen kustannusnousu, korkojen ja energian hintatason nousu ja voimakas inflaatio ovat johtaneet uuteen tilanteeseen, jossa valtion toimitilakustannukset väistämättä nousevat. Myös merkittävät investoinnit turvakriittisten viranomaisten tiloihin sekä virastojen varautumiseen liittyvät panostukset kasvattavat valtion toimitilamenoja. Suomen valtion talouden vaikeassa tilanteessa on löydettävä keinoja, joilla kustannusten kasvua voidaan hillitä.

Senaatti-konsernin investoinnit kohdistuvat lähes kokonaan käyttösidonnaisiin erityistiloihin, joilla on omat erityisvaatimuksensa muun muassa turvallisuuden ja tekniikan osalta. Investointikustannusten kasvun hillitsemiseksi ja entistä parempien ja kustannustehokkaampien ratkaisujen löytämiseksi yhteistyössä asiakkaiden kanssa otamme käyttöön uuden mallin rakennuttamisen hankeohjaukseen. Rakentamisen kustannusten hallitseminen vaikuttaa suoraan valtion toimijoiden tuleviin vuokrakustannuksiin ja näin ollen valtion menoihin.

Senaatti-konsernissa energiakustannukset muodostavat merkittävän osan kaikista kuluista. Vuonna 2022 alkaneen energiakriisin vaikutusten minimoimiseksi ja valtion energiakustannusten nousun hillitsemiseksi käynnistimme syksyllä 2022 laajan energiansäästöohjelman, jonka toimilla saimme vuoden 2023 loppuun mennessä säästettyä lähes 100 000 MWh energiaa, mikä vastaa noin 12 milj. euron

27.2.2024

SEN/1599/2023

säästöjä. Ohjelma tuo pysyvää hyötyä myös tulevana vuosina, kun kehitetyt ratkaisut tuovat säästöjä ja parantavat kykyämme joustaa mahdollisissa sähköpöytätilanteissa.

Kustannussäästöjen aikaansaamiseksi ja oman toiminnan tuloksellisuuden parantamiseksi käynnistimme kesäkuussa 2023 kokonaisvaltaisen kehitysohjelman hankintojen kehittämiseksi. Hankinnat tehdään julkisina hankintoina hankintalain mukaisesti. Käynnistetyn kehitysohjelman tavoitteena on tuoda vuoteen 2029 mennessä jopa 100 milj. vuositasoon säästöt.

Pitkällä aikajänteellä tehokkain tapa hillitä valtion toimitilakustannuksia sekä vähentää energiankulutusta ja päästöjä on tarpeettomista tiloista luopuminen. Valtiolla etätyön osuus on jäänyt pysyvästi korkealle tasolle, mikä on johtanut valtion toimitilojen käyttöasteiden romahdukseen.

Valtion toimitilastrategian mukaisiin yhteiskäyttöisiin työympäristöihin siirtyminen mahdollistaa vi-rastoille ja laitoksille luopumisen vajaakäyttöisistä toimitiloista ja sitä kautta merkittävät säästöt tilakustannuksissa. Valtion yhteisiä työympäristöjä toteutetaan parhaillaan eri puolilla Suomea. Niihin siirtyminen edistää päästövähennystavoitteita, parantaa varautumista toimitiloissa ja mahdollistaa henkilöstölle työskentelyä ja työhyvinvointia tukevat tilat.

Kulunut vuosi on ollut poikkeuksellisen työntäyteinen sekä meidän henkilöstöllemme että asiakkaillemme. Haluan lämpimästi kiittää tästä erinomaisesta työstä ja toivottaa jaksamista alkaneelle vuodelle, jota leimaa edelleen nouseva investointien määrä.

Jari Sarjo

Konsernijohtaja

1.3 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Senaatti-konsernin liikelaitokset 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. Liikelaitoskonserniin kuuluu lisäksi 10 tytärosakeyhtiötä.

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 sisällön säilyessä lähes ennallaan.

27.2.2024

SEN/1599/2023

Emoliikelaitoksena toimivan Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminta perustuu valtion kiinteistövarallisuuden hallintaan, työympäristöjen ja kiinteistövarallisuuden kehittämiseen, toimitilojen vuokraukseen sekä toimitiloihin liittyvien palvelujen tarjoamiseen asiakkaille. Senaatti-kiinteistöt huolehtii valtion kiinteistövarallisuudesta kestäväen kehityksen toimintaperiaatteita noudattaen.

Konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2020–2023 oli 0,4 %. Tuottotavoite laskee nolnaan vuosille 2024–2027.

Konsernin 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 väliin palvelusopimukseen sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

1.4 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet

Eduskunta on talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Senaatti-konsernin liikelaitoksille palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja, tulevien vuosien investointisitoumuksia ja lainanottoja koskevat valtuudet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriö on asettanut Senaatti-kiinteistöjen tytäarliikelaitos Puolustuskiinteistöille omat palvelutavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan Puolustuskiinteistöjen puolivuotiskatsauksessa ja tilinpäätöksessä.

Senaatti-konsernin liikelaitoksille asetetaan seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet:

Senaatti-kiinteistöt

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja tukemaan sekä asiakkaidensa että valtion rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia.

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

27.2.2024

SEN/1599/2023

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. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa valtion toimitilastrategiaa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista. Uudistumista tukevat työympäristöratkaisut mahdollistavat myös kustannussäästöt valtion toimitilakustannuksissa.

Valtion palvelu- ja toimitilaverkon uudistamiseksi on asetettu valtiovarainministeriön johtama hanke, jossa julkisen hallinnon käyntiasiointia kootaan yhteisiin asiakaspalvelupisteisiin. Monipaikkaisuus toimii keskeisenä keinona uudistettaessa valtion alueellista läsnäoloa. Senaatti-kiinteistöt tukee päivitettyssä strategiassaan valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen. Ensimmäiset palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen asiakaspalvelupisteet avautuivat vuonna 2023 Joensuussa, Lahdessa ja Lappeenrannassa. Yhteisiä työympäristöjä valmistui myös Kuopioon, Vaasaan, Joensuuhun, Lahteen, Lappeenrantaan, Turkuun ja Poriin. Valtion yhteisten työympäristöjen toteuttamiseksi Senaatti-kiinteistöillä on käynnissä laaja strateginen hanke, jota toteutetaan tiiviissä yhteistyössä valtiovarainministeriön ja asiakasvirastojen kanssa.

Varmistaa yhteiskuntavastuullinen toiminta huomioiden taloudelliset, ympäristöön liittyvät ja sosiaaliset näkökulmat. Edistää omalta osaltaan yhteiskunnan muutosta kohti hiilineutraalisuutta. Keskeisenä tavoitteena on varmistaa toimitilojen turvallisuus ja terveys käyttäjille.

Senaatti-konsernissa yhteiskuntavastuu on pohjana kaikelle toiminnalle. Vastuullisena kiinteistönomistajana huolehdimme siitä, että toimintamme on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristönäkökulmien osalta kestävä. Yhteiskuntavastuu on integroitu osaksi liiketoimintastrategiaa ja toimintasuunnitelmia, ja olemme sitoutuneet jatkuvaan parantamiseen.

Konsernin vastuullisuustyön perustana toimiva yhteiskuntavastuupolitiikka päivitettiin vuoden 2023 alussa. Poliitiikan pääperiaatteet pysyivät ennallaan, mutta sen rakennetta selkeytettiin. Lisäksi entistä vahvemmin nostettiin esille tavoite hiilineutraalisuudesta vuonna 2035, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, hankintojen vastuullisuus sekä sosiaalinen vastuu.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen sertifioidut ympäristöjärjestelmät yhdistettiin konsernin yhteiseksi ympäristö- ja yhteiskuntavastuujärjestelmäksi vuoden 2023 aikana. Järjestelmä tuo yhtenäiset toimintamallit ja tavoitteet ympäristöasioiden hoitoon koko konsernissa. Järjestelmälle myönnettiin ISO 14001 -sertifikaatti.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Ylläpidon hiilidioksidipäästöjen vähentämiselle asetetut strategiset tavoitteet saavutettiin molemmissa liikelaitoksissa vuoden 2022 aikana. Rakennuttamisessa saatiin ensimmäisiä tuloksia kiinteistöjen hiilijalanjäljen alentamiseen tähtäävien tavoitteiden saavuttamisesta.

27.2.2024

SEN/1599/2023

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 (aiemmin 50 %).

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

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on noussut yhä selkeämmin yhdeksi konsernin yhteiskuntavastuun painopistealueeksi. Vuonna 2023 toteutettiin kahdeksan monimuotoisuutta edistävää hanketta ja tuotettiin noin 700 tCO₂e (hiiliekvivalentitonni) suuruinen hiilikädenjälkivaikutus. Tyyppillinen monimuotoisuutta edistävä toimenpide on nurmialueiden tai joutomaiden muuttaminen pölyttäjähönteisiä suosiviksi niityiksi.

Senaatti-konsernin keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti, ja asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatti-konsernin toimintaan sisäilma-asioissa on hyvällä tasolla.

Toimintaan kohdistuvien lakisääteisten ja muiden vaatimusten täyttäminen on keskeinen osa toiminnan vastuullisuutta. Senaatti-konsernissa on laadittu compliance-ohjelma, johon kuuluvilla riskiperusteisesti määritellyillä ja systemaattisesti toteutettavilla toimilla varmistetaan konsernin toiminnan vaatimustenmukaisuus. Ensimmäinen Compliance-ohjelman mukainen raportointi toteutettiin keväällä 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.

Yhteiskuntavastuun toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä yhteiskuntavastuuraportissa. Vuoden 2023 raportti julkaistaan huhtikuussa 2024.

Varautuu omassa toiminnassaan poikkeusoloihin ja normaaliolojen häiriöihin sekä tukee asiakkaita toimitilojen varautumisen tason nostamisessa.

Valtiovarainministeriö johtaa valmiuslain mukaisesti hallinnonalansa ja siten myös Senaatti-kiinteistöjen varautumista. Virastot ja laitokset vastaavat valmiuslain nojalla omasta varautumisestaan. Toimitiloihin liittyvät varautumisen tarpeet ovat osa virastojen ja laitosten omia valmius- ja jatkuvuus-suunnitelmia. Senaatti-kiinteistöt tukee virastoja ja laitoksia toimitilojen varautumisen tason

27.2.2024

SEN/1599/2023

kehittämisessä vuokrajärjestelmän periaatteiden mukaisesti sekä varmistaa oman johtamis- ja toimintakykynsä poikkeusoloissa.

Senaatti-kiinteistöjen valmiutta ja varautumista johdetaan ISO 22301 -standardin mukaisella prosessilla. Johtaminen perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymään turvallisuuden ja varautumisen politiikkaan sekä Senaatti-konsernin turvallisuuden ja varautumisen periaatteisiin. Asiakkaiden ja sidosryhmien tarpeet, toimintaympäristö ja lainsäädäntö asettavat vaatimukset varautumiselle ja jatkuvuuden hallinnalle konsernissa. Näistä vaatimuksista johdetaan toimenpiteet liikelaitoksien riittävän toiminnan varmuuden ja valmiuden saavuttamiseksi jatkuvan parantamisen prosessilla. Konsernin valmiutta säädellään neliportaisella valmiustasojärjestelmällä.

Vuoden 2023 aikana Senaatti-kiinteistöissä päivitettiin johtamisen menetelmät ja välineet kullekin valmiustasolle esimerkiksi käyttöön otettavien uusien häiriötilanteiden viestintävälineiden hyödyntämiseksi. Johtamisessa korostuivat tilannekuvan ylläpitäminen, tavoitettavuus ja toimeenpanokyky kaikissa olosuhteissa. Liikelaitosten poikkeusolojen toimintakykyä vahvistettiin laatimalla vuoden 2023 aikana valmiussopimukset keskeisten ylläpidon ja kunnossapidon palveluntuottajien kanssa sekä varaamalla kriittistä materiaalia A-luokan kohteiden talotekniikan tarpeisiin.

Digitalisaation, datatalouden ja julkisen hallinnon kehittämisen ministerityöryhmä puolsi 24.1.2023 monivuotisen valtion viranomaisten toimintaedellytyksiä vahvistavan virastovarautumisen hankkeen suunnittelun jatkamista. Hankkeen tavoitteena on varmistaa valtion keskeisten viranomaisten kriittisen toiminnan jatkuminen toimitiloissa myös häiriö- ja poikkeusoloissa viranomaisten valmiussuunnitelmien mukaisen ajan. Valmiussuunnittelun perusteena on toimintakyvyn säilyttäminen viranomaisten tarpeen mukaisen ajan sähkön-, veden- tai lämmönjakelun sekä tietoliikenneyhteyksien estyttyä.

Alkuvuoden 2023 aikana Senaatti-kiinteistöt päivitti strategian valmiuden ja varautumisen osion. Päivityksessä huomioidaan uusimmat arviot energiahuoltovarmuuden sekä Ukrainan sodan kehittymisestä. Virastojen ja laitosten A-luokan kohteiden varautumisen kehittämisinvestointien suunnittelu on käynnissä. Hankkeet etenevät toteutusvaiheeseen sitä mukaa kun virastot saavat vuokratuottojen hankkeille. Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimien varavoimakoneiden black-out-käyttökokeet ovat valmistuneet ja väestönsuojien puutteiden korjaaminen on edennyt suunnitellusti. Yli 100 Senaatti-kiinteistöjen kohdetta on saatettu kysyntäjoustovalmiuteen mahdollisen sähköpulan varalta.

Tuottaa ja ylläpitää valtion toimitiloihin liittyviä tietoja päätöksenteon ja seurannan tueksi.

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seurantatietoa valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Vuoden 2023 lopulliset tiedot julkaistaan keväällä 2024. Toimintavuoden ensimmäisen puoliskon aikana toimistotilojen tilankäytön tehokkuus parantui edelleen (-2,5 %). Keskimääräinen toimistotehokkuus oli 15,7 m²/HTV (vuonna 2022 16,1 m²/HTV). Seurannan piirissä olevat toimistoneliöt vähentyivät noin 28 000 m² (-2,8 %), ja samaan aikaan valtion työntekijämäärä kasvoi

27.2.2024

SEN/1599/2023

(+1,3 %). Näiden yhteisvaikutuksena tilankäytön tehokkuus parani edelleen alkuvuoden aikana ja ennusteena on, että paraneminen on jatkunut myös loppuvuonna.

Valtion kokonaistilankäyttö vähentyi alkuvuonna noin 55 000 m². Vähennykset saavutettiin erilaisilla tehostamistoimenpiteillä, virastoissa on mm. luovuttu osasta tiloja. Valtion uudessa toimitilastrategiassa on asetettu toimistotilan käytön tehokkuuden tavoitteeksi 10 m²/HTV. Hybridityöskentelyyn siirtymisen seurauksena tilatehokkuuden parantumisen odotetaan jatkuvan vuonna 2024.

Tilankäytön tietoja hyödynnetään Senaatti-kiinteistöjen asiakasyhteistyössä, kun toimitilojen käyttöä suunnitellaan ja tulevia tilakustannuksia ennustetaan. Valtion tilankäytön ja tilakustannusten tiedot julkistetaan osana Tutkihallintoa.fi -sivustoa.

Toteuttaa valtiolle tarpeettoman omaisuuden myynnit avoimin ja syrjimättömin menettelyin.

Senaatti-kiinteistöt kehittää valtion kiinteistöstrategian mukaisesti valtion käytöstä poistunutta kiinteistövarallisuutta siten, että se olisi myytävissä ja soveltuisi kiinteistömarkkinoille. Valtiolta vapautuu kiinteistöstrategian mukaisesti edelleen kiinteistöjä myyntiin ja kehitettäviksi.

Kiinteistömarkkina on muuttunut korkojen ja elinkustannusten voimakkaan nousun vuoksi sekä rahoituksen saatavuuden vaikeuden myötä hyvin varovaiseksi, ja kiinteistökauppa on edelleen matalalla tasolla. Haastavaan markkinatilanteeseen nähden Senaatti-kiinteistöt onnistui kiinteistömyynneissä hyvin: vuoden 2023 kiinteistömyynnit olivat 79,2 milj. euroa, ja kauppoja tehtiin 63 kpl.

Senaatti-kiinteistöt noudattaa myynneissä valtion kiinteistöstrategian mukaisesti avointa ja syrjimättömää menettelyä. Kohteet myydään käypään hintaan pääsääntöisesti tarjousten perusteella sen jälkeen, kun myynnistä on ilmoitettu esimerkiksi sanomalehdissä tai muilla julkisuusperiaatetta noudattavilla tavoilla. Tavoitetta on tarkennettu valtiovarainministeriön antamassa palvelutavoitteessa, joka esitetään myöhemmin tässä katsauksessa.

Puolustuskiinteistöt

Eduskunta on vuoden 2023 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 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

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihe 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | se-naatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

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 varuskuntakohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Vuoden 2023 merkittävimpana 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.

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

27.2.2024

SEN/1599/2023

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 energia 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.

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

27.2.2024

SEN/1599/2023

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.

Investoinnit

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista sai aiheutua menoja vuonna 2023 enintään 700 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitokset saivat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 700 milj. euroa. Investoinnit kohdistuvat pääosin valtion tehtävien hoidon kannalta tarpeelliseen, sisäolosuhteita parantavaan, toimitilatehokkuutta kasvattavaan ja viranomaisten toimintaedellytykset turvaavaan rakentamiseen. Investointivaltuus ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Vuoden 2023 lopussa investointivaltuuteen luettavien investointien määrä Senaatti-konsernissa oli 657 milj. euroa. Maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot huomioiden investoinnit olivat kokonaisuudessaan 679 milj. euroa. Kokonaisinvestointien summa jakautui rakennusinvestointeihin 648 milj. euroa, omaisuuden ostoihin 10 milj. euroa, tytäryhtiöiden pääomitukseen 20 milj. euroa ja rahastosuorituksiin 1 milj. euroa.

Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakoutuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Toimistot-toimiala 198 milj. euroa ja Erityiskiinteistöt-toimiala 300 milj. euroa sekä konsernin yhteisten palvelujen ICT-investoinnit 5 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt investoi 155 milj. eurolla.

Vuoden 2023 loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöissä valmistui 38 yli miljoonan euron suuruista hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Oulun oikeustalon hanke (37 milj. euroa), Valtioneuvoston juhlahuoneiston perusparannus (29 milj. euroa), Joensuun Kauppakatu 40:n peruskorjaus ja -parannus (23 milj. euroa), Valteri-koulu Mäntykankaan uudisrakennus (22 milj. euroa) sekä Korkeimman hallinto-oikeuden perusparannus (22 milj. euroa).

Merkittävimpiä Puolustuskiinteistöjen rakennushankkeita olivat muun muassa kasarmien laajat peruskorjaukset usealla paikkakunnalla sekä asiakkaan tarpeita palvelevat logistiikka-, varasto-, esikunta- ja ruokalatilat.

Vuoden 2023 loppuun mennessä Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 493 milj. euron suuruiset menot.

Senaatti-konsernin liikelaitokset saavat antaa vastavakuutta vaatimatta omavelkaisia takauksia tytäryhtiöiden lainoista yhteensä enintään 50 milj. euron arvosta.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus ei ole tehnyt lainantakauspäätöksiä vuoden 2023 aikana.

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihe 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | se-naatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

Lainanotto

Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutetaan ottamaan vuoden 2023 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 500 milj. euroa.

Vuoden aikana uutta lainaa nostettiin 490 milj. euroa, nettomääräinen lainanotto oli 303 milj. euroa (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emisiovoittoja ja -tappioita). Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 239 milj. eurolla. Senaatin kaikki jäljellä olevat hallinnansiirtolainat kuitattiin VTT:n käytössä olevan Tietotie 3 -kiinteistön hallinnansiirrossa valtiovarainministeriölle, eikä uutta velkaa hallinnansiirtojen kautta nostettu.

Senaatti-kiinteistöt on myöntänyt lainaa alkuvuoden 2023 aikana tytäriikelaitoksena toimivalle Puolustuskiinteistöt liikelaitokselle 80 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6 § mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin. Puolustuskiinteistöt on maksanut vuoden aikana lainaa takaisin 102 milj. euroa.

1.5 Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet

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

Palvelutavoitteet

1. Toteuttaa valtion toimitilojen energiansäästöohjelmaa ja auttaa valtioasiakkaitaan toimimaan vastuullisesti ja säästämään energiaa. Tavoitteena on vähentää kokonaisenergiankulutusta vähintään 3 % vuoden 2023 aikana ja edesauttaa Suomea selviytymään haastavasta energiatilanteesta.

Vuoden 2023 aikana toteutettiin laajaa energiansäästöohjelmaa, joka käynnistettiin vuoden 2022 lopulla poikkeuksellisen haastavassa energiamarkkinatilanteessa.

Ohjelmassa toteutettiin valtion tiloissa nopealla aikataululla taloteknisiä säätötoimenpiteitä, joilla vähennettiin energiankulutusta. Tilojen käyttäjiä osallistettiin energiansäästöön, ja heiltä saatiin yhteensä lähes 10 000 ideaa energiansäästötoimiin. Osana ohjelmaa kehitettiin kysyntäjoustoratkaisuja, joilla tilojen sähkönkulutusta pystytään tarvittaessa esimerkiksi sähköpulatilanteessa nopeasti alentamaan. Lisäksi pidemmän aikavälin toimien edistämiseksi pilotoitiin Senaatin kehittämää energia-katsastusmallia, jonka käyttöä laajennetaan vaiheittain.

Ohjelman toteutus on sujunut kokonaisuutena erinomaisesti, vaikka mahdollisuudet säästöihin ovat vaihdelleet merkittävästi erityyppisten ja eri asiakkaiden kohteiden välillä. Asiakkaiden tekemät

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihe 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | se-naatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

tilojen olosuhteita tai lämpötiloja koskevat palvelupyynnöt eivät lisääntyneet energiansäästötoimista huolimatta, mutta toteutetuissa asiakastyytyväisyystutkimuksissa tilankäyttäjien tyytyväisyys lämpötiloihin laski osassa kohteita aiempaan vuoteen verrattuna.

Vuoden 2023 loppuun mennessä energiaa oli säästetty yli lähes 100 000 MWh, mikä vastaa yli 12 000 kerrostalokaksion vuosikulutusta ja 12 miljoonaa euroa. Asetettu palvelutavoite ylitettiin selkeästi, kun kokonaisenergiankulutus vuoden aikana 2023 väheni 5,5 % vuoden 2022 tasosta.

Senaatti-konsernilla on pitkä historia energiatehokkuuden kehittämisessä. Ohjelmassa kehitettyjä käytäntöjä hyödynnetään jatkossa osana kiinteistöjen ylläpidon prosesseja ja systemaattista energia-
tehokkuuden kehittämistä.

2. Tukee valtioasiakkaidensa varautumista kriittisissä toimitiloissa ja kehittää omaa poikkeusolojen toimintakykyä.

Valtioasiakkaiden toimitilojen varautumisen tukeminen ja Senaatti-kiinteistöjen oman poikkeusolojen toimintakyvyn kehittäminen on kuvattu vastaavan eduskunnan asettaman tavoitteen kohdalla luvussa 1.5.

3. Mahdollistaa valtioasiakkaidensa siirtymisen yhteisiin työympäristöihin osana valtion toimitilastrategian toimeenpanoa siten, että vuoden 2023 lopussa yhteisissä työympäristöissä työskentelee 4 600 henkilötyövuotta. Osallistuu valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toimeenpanoon.

Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen nopeutetulla aikataululla on käynnissä. Vuonna 2023 yhteisiä työympäristöjä otettiin käyttöön Kuopiossa, Vaasassa, Joensuussa, Lahdessa, Lappeenrannassa, Turussa, Jyväskylässä ja Porissa. Vuoden 2023 lopussa yhteisissä työympäristöissä työskenteli 5 800 henkilötyövuotta, mikä on yli asetetun tavoitteen.

Senaatti-kiinteistöt on vahvasti mukana valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toteuttamisessa ja tukee asiantuntijoidensa ja konkreettisten tilahankkeiden kautta sen toteutusta. Vuoteen 2030 mennessä toteutetaan 20–25 paikkakunnalle yhteisten työympäristöjen verkosto sekä valtion yhteisten käyntiasiointipalvelupisteiden verkosto.

Muutosjohtaminen ja viestintä ovat tärkeässä roolissa palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toimeenpanossa. Lisäksi henkilöstöä osallistetaan hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen eri vaiheissa.

4. Tuottaa kuntien tilatietoihin liittyviä palveluita kuntien tarpeiden mukaisesti vuonna 2023. Laatii toimitilajohtamisen kehittämisohjelmia kunnille maksullisena palveluna kuntien toimitilasäästöohjelmien tukemiseksi.

Kuntien, valtion ja hyvinvointialueiden tilankäyttöä on pyritty selvittämään ja tehostamaan useissa hankkeissa 2000-luvun aikana. Julkisen hallinnon eri toimijoiden tiloihin kohdistuvat pääosin samantyyppiset toimintaympäristön muutostekijät, mutta lähtökohdat vastata muutokseen vaihtelevat

27.2.2024

SEN/1599/2023

toimijoittain. Kuntien vuosittaiset tilakustannukset ovat arviolta 7 mrd. euroa. Niistä on arvioitu olevan mahdollista säästää 10–15 %, mikä tarkoittaa noin 500–800 miljoonan euron säästöä vuositasolla. Tilakustannusten tarkentaminen ja säästöjen aikaansaaminen edellyttävät tietoja kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista.

Kuntien tilatietopalvelut kokoaa vapaaehtoisten kuntien kanssa ajantasaisia ja täsmällisiä tietoja kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista yhteen tietojärjestelmään. Senaatti-kiinteistöt on solminut yli 210 Manner-Suomen kunnan kanssa yhteistyösopimuksen kuntien tilatietopalveluista. Lisäksi useiden kuntien edustajien kanssa kartoitetaan yhteistyömuotoja ja aloitusajankohtaa tilatietopalveluiden käyttöönotolle.

Kuntien tilatietopalveluiden yhdessä sopimuskuntiensa kanssa kokoama tilatieto tukee paitsi kuntien tilahallintaa ja strategista päätöksentekoa myös kokonaiskuvan muodostamista kuntien tilakannasta. Kuntien tilatietopalveluiden ja kuntien tilatiedon avulla on mahdollista rakentaa valtakunnallista tilannekuvaa kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista sekä tilankäytöstä, parantaa mahdollisuuksia arvioida koko kuntatalouden ja yksittäisten kuntien talouden kehitysnäkymiä ja riskejä sekä kehittää kuntien tilankäyttöä säilyttäen tilat terveellisinä, turvallisina ja tarkoituksenmukaisina. Tilatieto täydentää myös julkisen talouden kokonaiskuvaa, ja sillä on tärkeä rooli hallitusohjelmassa mainitun Julkiset tilat Suomi -hankkeen osana.

Maksuttomien tilatietopalveluiden lisäksi on räätälöity kuntakohtainen toimitilajohtamisen kehittämisohjelma, jossa kunta ja kuntien tilatietopalvelut rakentavat kokonaiskuvaa kunnan toimitilajohtamisesta ja laativat kunnan toimintaympäristön sekä palveluverkon muutoksiin reagoivan pitkän aikavälin toimitilaohjelman. Nämä toimet auttavat kuntia ennustamaan tulevaisuudessa tarvittavaa tilakantaa ja tehostamaan tilojen käyttöä ja siten parantamaan kuntien taloudellista kantokykyä toteutuneiden säästöjen kautta.

5. Selvittää toimistotilojen vajaakäytöstä johtuvan tilojen säästöpotentiaalin. Käynnistää valtioasiakkaiden kanssa nopeutetun tilasäästöohjelman. Vuoden 2023 aikana on sovittava 7,5 milj. euron toimitilasäästöistä. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite vuodelle 2023 on 100 milj. euroa.

Vajaakäyttöisten tilojen säästöpotentiaali on selvitetty. Vuoden 2023 ensimmäisen puoliskon mitausten mukaan valtion toimistotilojen käyttöaste oli keskimäärin 28 %. Säästöpotentiaali on siis merkittävä. Vuoden 2023 aikana konsernissa sovittiin yhteensä 18,8 miljoonan euron toimitilasäästöistä, joista Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 16,3 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 2,5 milj. euroa. Luopuminen kahdesta toimistorakennuksesta Helsingin keskustassa toi säästöjä 5 miljoonan euron edestä tähän pottiin. Loput säästöistä kertyivät vuoden aikana 151 tilaratkaisuprojektin ansiosta. Vuonna 2023 sovittiin yhteensä 279 projektin toteuttamisesta. Yhteiset työympäristöt ovat keskeisin toimitilasäästöjen aikaansaaja.

27.2.2024

SEN/1599/2023

Vuosille 2022–2025 Senaatti-kiinteistöjen strategiassa on asetettu 27 milj. euron säästötavoite ja Puolustuskiinteistöille 8 milj. euron säästötavoite. Tavoitteiden saavuttaminen edistyy suunniteltua nopeammin.

Kiinteistöjen myyntitavoite 100 milj. euroa jäi haasteellisen markkinatilanteen takia saavuttamatta vuonna 2023. Kiinteistöomaisuutta realisoitiin vuoden aikana 79,2 milj. euron arvosta.

*6. Toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuoteen 2035 mennessä. Toimii esimerkkinä kiinteistöalalla kokonais-
taloudellisesti ja yhteiskunnallisesti kestävästä toiminnasta.*

Senaatti-konserni on laatinut vuonna 2020 hiilineutraalisuusohjelman, jonka tavoitteena on, että konserni voi tarjota valtion organisaatioille hiilineutraalit toimitilat. Ohjelman keskeiset tavoitteet on sisällytetty liikelaitosten strategioihin ja sitä kautta vuosisuunnitelmiin. Ohjelmaa toteutetaan kaikessa operatiivisessa toiminnassa ja johtamisessa.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Ylläpidon hiilidioksidipäästöjen vähentämiseksi asetetut strategiset tavoitteet saavutettiin molemmissa liikelaitoksissa vuoden 2022 aikana. Vuoden 2022 loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon aiheuttamat fossiiliset hiilidioksidipäästöt ovat alentuneet 67 % ja Puolustuskiinteistöjen 61 % vertailuvuodesta 2020. Valtaosa, noin 85 %, konsernin 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.

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 (aiemmin 50 %). 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 ilmastonmuutoksen sopeutumissuunnitelma. Suunnitelmassa selvitettiin ilmastonmuutoksen vaikutuksia ja niihin sopeutumista kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa. Tarvittavien toimenpiteiden jalkautus on käynnissä, ja sopeutumistoimia tarkastellaan muun muassa osana rakennuskatsastuksia.

27.2.2024

SEN/1599/2023

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

7. Jatkaa sisäilmaongelmien nollatoleranssiohjelmaa ja edistää sisäolosuhdeongelmien ratkaisemista.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa on jatkettu Senaatti-kiinteistöissä ja Puolustuskiinteistöissä. Kaikissa rakentamishankkeissa toteutetaan rakennuttamisen nollatoleranssilinjausten mukaisia menettelyjä. Kunnossapito-ohjelmaa on toteutettu edelleen nollatoleranssilinjausten mukaisesti. Ohjelma on edennyt suunnitelmien mukaan sekä rahankäytöltään että sisällöltään.

Senaatti-konsernissa oli vuonna 2023 käynnissä 15 nollatoleranssin kehitysprojektiä. Niistä tärkeimmät liittyivät rakennuttamisen nollatoleranssin toimintamallien täydentämiseen, rakennuskatsastusten toimintamallin edelleen kehittämiseen sekä nollatoleranssin viestinnän ja koulutuksen suunnitelmalliseen ja ennakoivaan toteutukseen.

8. Osallistuu valtion yhteisten palvelujen tuottamiseen ja kehittämiseen yhdessä valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskus Valtorin ja muiden valtion palveluntuottajien kanssa varmistaen erityisesti yhteisten työympäristöjen ja valtion palveluverkon toimivuuden.

Valtion konsernipalveluiden tuottajat ovat jatkaneet tiiviissä yhteistyössä yhteisten palveluiden kehittämistä ja uusien palveluiden ideoimista valtion virastoille ja laitoksille. Käytännön tasolla työ on konkretisoitunut lukuisissa toimitila- ja työympäristöprojekteissa, joissa yhdistetään eri toimijoiden palvelut toimivaksi kokonaisuudeksi. Vakiintuneen projektikohtaisen yhteistyön lisäksi valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeesta on tullut keskeinen valtion konsernipalvelujen yhteisen palvelukehittämisen foorumi. Erityisesti Hanselin, Valtorin ja HAUSin roolit Senaatti-kiinteistöjen kumppaneina ovat merkittäviä.

Virastojen ja laitosten valmiuden ja varautumisen tukeminen on noussut yhdeksi keskeiseksi osa-alueeksi valtion konsernipalveluiden kehittämisessä. Alkuvuoden 2023 aikana Senaatti-kiinteistöt ja Valtori määrittelivät yhteistyössä työnjaon virastojen ja laitosten ICT-palveluiden varmentamisen tukemiseksi. Senaatti-kiinteistöt vastaa kiinteistön sähkönsyötön varmentamisesta varavoimaratkaisuilla ja Valtori tuottamiensa ICT-laitteiden ja palveluiden varmentamisesta. Senaatti-kiinteistöt tuki Valtoria sen kartoittaessa kesän 2023 aikana virastojen ja laitosten ICT-laitteiden varmentamistarpeet A-luokan toimitiloissa.

Vuoden 2022 aikana valmistui lukuisia tila- ja palvelukonsepteja valtiovarainministeriön palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen osana. Tällaisia konsepteja olivat esimerkiksi yhteisen asiakaspalvelun tilakonsepti, yhteisten toimistotilojen konsepti, edellisiin liittyvä ICT-konsepti sekä yhteisten työympäristöjen toimitilaturvallisuuskonsepti ja toimitilapalveluiden konsepti. Senaatti-kiinteistöillä oli päävastuu edellisten valmistelusta lukuun ottamatta ICT-konseptia, jonka valmistelusta vastasi Valtori. Ensimmäiset virastojen ja laitosten yhteisten työympäristöjen hankkeet valmistuivat alkuvuoden 2023

27.2.2024

SEN/1599/2023

aikana Joensuussa, Vaasassa ja Turussa. Ensimmäiset yhteiset käyntiasioinnin palvelupisteet avattiin kesäkuun lopulla Lahdessa ja Lappeenrannassa. Ensimmäisten hankkeiden kokemukset osoittavat, että ICT-konseptin soveltaminen, tiettyjen palveluiden, kuten asiakasohjauksjärjestelmien, toimittaminen ja ICT-palveluiden yhteensovittaminen toimitilahankkeisiin sekä oikea-aikainen toimittaminen vaativat Senaatti-kiinteistöiltä ja Valtorilta vielä yhteistä kehittämistyötä. Tämä kehittämistyö on käynnissä.

9. Edistää saavutettavuus- ja esteettömyysvaatimusten toteuttamista valtion tiloissa. Huolehtii kulloinkin voimassa olevien esteettömyysvaatimusten täyttämistä rakennusluvanvaraisten peruskorjausten yhteydessä. Tiedottaa valtioasiakkaitaan rakentamismääräyksissä säädettyjen saavutettavuus- ja esteettömyysvaatimusten muuttumisesta.

Senaatti-kiinteistöjen uudis- ja peruskorjaushankkeissa esteettömyys huomioidaan laajemmin kuin vain pakollisten määräysten täyttymisenä. Tavoitteena on kaikkien toimitilojen esteettömyys, josta kuitenkin joudutaan usein tinkimään rakennusperintökohteissa. Työympäristökonsepteissa esteettömyys on huomioitu monipuolisesti. Ohjelmallista toimintaa esteettömyyden edistämiseksi edustaa mm. valtioneuvoston kanslian, Senaatti-kiinteistöjen ja ministeriöiden yhteinen esteettömyysryhmä, joka kokoontuu säännöllisesti ja nostaa korjaushankkeiden esteettömyysasioita esille. Valtioasiakkaita kannustetaan osallistumaan esteettömyysparannuksiin omalla rahoitusosuudellaan. Viime vuosina on tehty mittava työ, kun kaikki Senaatti-kiinteistöjen verkkosivuillaan julkaisemat rakennushistoriaselvitykset on muokattu saavutettaviksi.

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.*

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 29,2 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 3,4 milj. euroa. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos oli 17,6 milj. euroa. Toteutuneet kiinteistömyynnit olivat 79,2 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt suoritti vuoden 2022 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 38 milj. euron tuloutuksen kesäkuussa 2023. Senaatti-kiinteistöjen tuloutusesitys vuoden 2023 tuloksesta on 36 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihe 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | se-naatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

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	700	657
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	700	493
Lainanottovaltuus, netto	500	303

Huomioitavaa: taulukossa on esitetty vain investointivaltuuteen luettavat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 679 milj. euroa.

Muut raportoitavat asiat

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

Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2023 kiinteistömyynnit olivat 79,2 milj. euroa, ja kauppvoja tehtiin 63 kpl. Kiinteistömyyntien nettomyyntivoitot olivat 36,1 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurin tapahtuma oli Espoon Tietotie 3:n (40,7 milj. euroa) hallinnansiirto valtiovarainministeriölle.

Senaatti-kiinteistöt osti kesäkuussa Kuopion varastokirjaston tontin, määräaloja Haukiputaan Virpiniemestä ja Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9:n vähemmistöosuudet. Yhteensä ostot maksoivat noin 10 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt osti tontin Nokian Linnavuoresta osana investointihanketta hintaan 0,3 milj. euroa sekä tilan rakennuksineen Rovaniemen Somerharjulta hintaan 0,1 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat vuoden lopussa 483,5 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 77,4 milj. euroa. Näistä sitoumuksista päättyy seuraavan vuoden aikana 33,9 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt hankki kaiken rahoituksen Valtiokonttorin kautta.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pysyi lähes samana Senaatti-kiinteistöissä ja parani Puolustuskiinteistöissä verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Senaatti-kiinteistöjen vajaakäyttöaste nousi 6,8 %:iin ja vastaavasti Puolustuskiinteistöjen vajaakäyttöaste laski 3,0 %:iin. Toimistokiinteistöjen yleinen vajaakäyttöaste Suomessa oli KTI:n mukaan keskimäärin 19 % syyskuussa 2023.

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | se-naatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

Vajaikäyttöaste, %	31.12.2023	31.12.2022
Senaatti-kiinteistöt	6,8	5,7
Puolustuskiinteistöt	3,0	4,3
Senaatti-konserni	5,0	5,0

Toimitilojen todellinen käyttöaste saadaan laskemalla mukaan myös ei-vuokrattavat tilat. Toimitilojen käyttöaste oli siten 91 %. Ei vuokrattavien tilojen osuus tilakannasta on noin 4 %, nämä tilat ovat poissa käytöstä esimerkiksi peruskorjauksen- ja parannusten takia. Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokraohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat Senaatti-konsernin liikelaitoksittain.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2023	Keskiarvo 2022 **)	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Senaatti-kiinteistöt	18,00	16,26	10,7	2 429
Puolustuskiinteistöt	6,61	5,97	10,7	2 837
Senaatti-konserni	11,61	10,51	10,4	5 266

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokraohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Vuoden lopussa Senaatti-konsernin liikelaitosten vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 5,6 milj. m².

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

Valtaosa Senaatti-konsernin vuokrasopimuskannasta on ollut kokonaisvuokramallin piirissä vuoden 2021 alusta lähtien.

Valtion tilakustannukset ovat kokonaisuutena nousseet vain hieman yli inflaation, vaikka tilojen kunto ja käytettävyys on parantunut selvästi. Neliövuokrat ovat kasvaneet, mikä johtuu mm. alhaisten neliövuokraohteiden purkamisista ja irtisanomisista sekä uusien, investointihankkeen jälkeen korkeamman neliövuokran kohteiden käyttöönotosta. Lisäksi vuokrien elinkustannusindeksikorotukset nostavat neliövuokria. Puolustuskiinteistöjen neliövuokrat vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmirakennusten vuokrat olivat joulukuussa 2023 keskimäärin 8,5 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli 5,6 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,0 eur/m²/kk. Puolustuskiinteistöjen varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 13,6 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 10,3 eur/m²/kk.

1.6 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Vuodenvaihteessa 2023–2024 vireillä oli käräjäoikeuksissa kaksi urakkasopimuksia koskevaa riita-asiaa. Toisessa urakkasopimusta koskevassa riita-asiaassa urakoitsijan vaatimukset Senaatti-

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | se-naatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

kiinteistöille ovat käräjäoikeusprosessin tässä vaiheessa noin 1,7 milj. euroa ja Senaatti-kiinteistöjen vastavaatimukset urakoitsijalle noin miljoona euroa. Toisessa vireillä olevassa urakkasopimusta koskevassa riita-asiassa urakoitsijan vaatimukset Senaatti-kiinteistöille ja Senaatti-kiinteistöjen vastavaatimukset urakoitsijalle ovat molemmin puolin muutamia satojatuhansia euroja.

Markkinaoikeus käsitteli tilikauden 2023 aikana yhtä Senaatti-kiinteistöjä koskevaa asiaa, joka raukesi hankinnan keskeytyspäätöksestä seuranneeseen valituksen poisvetämiseen. Markkinaoikeudessa asioita ei ollut vireillä vuodenvaihteessa 31.12.2023. Tilikauden aikana Senaatti-kiinteistöt hankintayksikkönä teki päätökset yhteensä seitsemään hankinta-oikaisuvaatimukseen, ja tilikauden päättyessä niitä ei ole lainkaan vireillä.

Edellä mainittujen oikeudenkäyntien lisäksi Senaatti-kiinteistöissä on vireillä useampia luonteeltaan tavanomaisia selvittelyvaiheessa tai reklamointivaiheessa olevia erimielisyyksiä, jotka koskevat pääasiassa urakka- ja palvelusopimuksia, joissa Senaatti-kiinteistöjen vastuut tai vaatimukset ovat euro-määräisesti melko vähäisiä. Lisäksi vireillä on muutama kiinteistönkauppojen vastuisiin liittyvä erimielisyys.

Oikeudenkäyntejä ja merkittäviä reklamaatiovaiheessa olevia erimielisyyksiä on Senaatti-kiinteistöjen toiminnan laajuuteen nähden kohtalaisesti, ja erimielisyyksien määrät ovat pysyneet ennallaan. Muutoksenhaut hankinnoista ovat tilikauden 2023 aikana hieman lisääntyneet edelliseen tilikauteen verrattuna. Riita-asiat painottuvat pääasiassa urakkasopimuksia koskeviin erimielisyyksiin.

1.7 Rahoitus

Senaatti-kiinteistöjen omavaraisuusaste pysyi kertomusvuoden aikana korkeana 58 % (60).

Korolliset velat (valtio- ja rahoituslaitoslainat) olivat vuoden lopussa 2 033,9 milj. euroa (1 781,8). Lainoista valtionlainaa oli 2 015,0 milj. euroa (1 726,0) ja lainaa rahoituslaitoksilta 18,9 milj. euroa (55,8). Senaatti-kiinteistöt lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 202,0 milj. euroa (561,5) ja muita lainoja 36,9 milj. euroa (49,6). Senaatti-kiinteistöjen kaikki jäljellä olleet noin 45 milj. euron suuriset Valtiokonttorin hallinnansiirtolainat kuitattiin Valtiokonttorille joulukuun lopussa tehdyn Tietotie 3 -kiinteistön hallinnansiirron yhteydessä valtiovarainministeriölle.

Valtionlainojen korkoja maksettiin 16,1 milj. euroa ja rahoituslaitosten lainojen korkoja 1,5 milj. euroa, yhteensä 17,6 milj. euroa (11,1). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 0,3 milj. euroa (0,5). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorin kautta uutta lainaa kokonaisuudessaan 490 milj. euroa. Nettovelkaantumistaso pysyi vakaana, mutta nousi 64 %:iin (53). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 5,0 (7,0) vuotta.

27.2.2024

SEN/1599/2023

Senaatti-kiinteistöt ei tehnyt uusia koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla on varmistettu, että vieraan pääoman suojausaste ja -aika pysyvät rahoituspolitiikan määrittelemissä rajoissa. Koronvaihtosopimuksia on neljä.

Koronvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa 0,3 milj. euroa (1,1). Korkosuojauskset tuottivat nettotuottoja kertomusvuonna 0,8 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 5,0 (7,0) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojausaste oli 69 % (89). Korkosuojausten nettotuotot ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatti-kiinteistöjen lainojen keskimääräinen korko oli 1,0 % (0,6).

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 167,1 milj. euroa (228,5). Likvidien varojen määrä on suuri, koska Valtiokonttorilta saatava lainarahoitus ei täysin vastaa kassatarpeiden ajoitusta. Lisäksi Senaatti-kiinteistöjen kassavaroihin on kirjattu myös Puolustuskiinteistöjen osuus konsernitilin saldosta 34,5 milj. euroa, joka on kirjattu Puolustuskiinteistöjen taseeseen lyhytaikaisena konsernisaamisena.

1.8 Tutkimus- ja kehitystoiminta

Konsernin toiminnan kehittämistä tehdään pääasiassa sisäisissä hankkeissa osana prosessien ja toimintojen parantamista. Senaatti-konserni on myös valikoiden osallistunut kehittämishankkeisiin, joissa on muita osapuolia, kuten tutkimuslaitoksia, yliopistoja, toimialan organisaatioita ja yrityksiä. Toimintavuoden aikana tehtiin päätökset osallistua kolmeen sidoshankkeeseen, esimerkkeinä uudelleenkäytettävien rakennusosien käytön edistämistä kehittävä hanke yhteistyössä Rakennustietosäätiön kanssa sekä reaaliaikaisten suunnittelunohjauksen menetelmiä kehittävä hanke VTT:n ja Tampereen yliopiston kanssa.

Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan kehittämisenä on toimintavuonna jatkettu konsernirakenteen yhteistoiminnan ja synergioiden varmistamiseen tarvittavien tietojärjestelmien, prosessien ja työkalujen parantamista. Tutkimus- ja kehitystoiminta kohdistui yhteisten työympäristöjen palveluiden ja sähköisten työkalujen kehittämiseen, tulevaisuuden työympäristöjen ennakointiin, hiilineutraalien ja sähköä säästävien energiaratkaisujen edistämiseen, rakennustuotteiden vähähiilisyyselinkaarenhallintaan sekä sisäolosuhteiden laadun varmistamiseen. Puolustuskiinteistöjen osalta kehitystoiminta painottui laatutyöhön, projektinhallintaan, toiminnanohjausjärjestelmien kehittämiseen sekä varautumisen ja energiasilienssin parantamiseen.

Yhteiskuntavastuun osalta saatiin päätökseen konsernin kiinteistöjen CO₂-päästölaskennan kehittämiseen liittyvä ESG Data HUB -hanke. Päästölaskennan ja -raportoinnin kehittämistä jatketaan vuosina 2024–2025 osana valmistautumista EU:n CSRD-direktiivin mukaiseen vastuullisuusraportointiin. Konsernin sisäisen hiilineutraalisuus- ja kiertotalouskiihdyttämöhankkeen ensimmäinen kierros saatiin päätökseen. Hankkeeseen osallistui yhteensä 6 hanketiimiä ja ehdotusta. Kiihdyttämöhankkeen tarkoituksena on aktivoida uudella tavalla konsernin henkilöstöä konkreettisiin hiilineutraalisuutta edistäviin innovaatioihin. Hanke jatkuu vuonna 2024, ja siitä pyritään luomaan pysyvä käytäntö. Senaatti-konserni osallistui ympäristöministeriön hankkeeseen uuden kiertotalouden green deal -

27.2.2024

SEN/1599/2023

sopimuksen valmistelemiseksi. Konsernin yhteisen paikkatieto- ja ympäristötietojärjestelmän määrittely ja hankintaan liittyvä kilpailutus saatiin päätökseen. Hanke jatkuu käyttöönottoprojektilla vuonna 2024. Konsernin sisäolosuhteiden hallintaa parannettiin edelleen muun muassa luomalla työmaiden sisäolosuhdeindeksin (SOI) periaatteet. Järjestelmä otetaan käyttöön mobiilisovelluksen valmistuttua vuoden 2024 alkupuolella.

Asiakkuusprosessi uudistettiin vuoden 2023 aikana. Keskeinen muutos on hankeohjausmallin muuttaminen siten, että asiakaspäälliköt vastaavat asiakkaisiin päin hankkeiden taloudellisesta toteutumisesta suunnitelmien mukaisesti. Tarkoitus on myös saada asiakasvirastojen ja ministeriöiden johto tiukemmin ohjaamaan virastojen paikallisia virkamiehiä erityisesti tilanteissa, joissa rakennettava kohde on erityiskiinteistö.

Toimintavuoden aikana konsernissa oli käynnissä noin 20 T&K-hanketta, joissa toimintaa kehitettiin yhteistyössä yliopistojen, tutkimuslaitosten ja muiden sidosryhmien kanssa. Määrällisesti suurin osa kehittämisestä tapahtui kuitenkin osana järjestelmä- ja muita sisäisiä hankkeita. Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin vuonna 2023 konsernissa 1,2 milj. euroa (1,7), mikä on 0,1 % (0,2) liikevaihdosta. Konsernin T&K-panostukset kohdistuivat erityisesti Puolustuskiinteistöjen toimintaan. Puolustuskiinteistöjen osuus kehittämisestä oli 0,6 milj. euroa (1,1).

1.9 Henkilöstö

Senaatti-konsernissa työskenteli vuoden 2023 lopussa 1 290 henkilöä (1 252 henkilöä). Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2023 lopussa 579 (557) ja Puolustuskiinteistöjen 711 henkilöä (695 henkilöä).

Henkilöstön lukumäärä kasvoi muun muassa turvallisuuspalveluissa ja Kuntien tilatietopalveluyksikössä. Lisäksi rakennuttamista vahvistettiin uuden rakennuttamisen valmennusohjelman myötä ja syyskuussa aloitti neljä uutta rakennuttajainsinööriä. Konsernipalveluissa vahvistettiin henkilöstön määrää muun muassa hankintatoimessa ja tietohallinnossa. Ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen jatkui, vaikka edelleen noin 90 % Senaatti-kiinteistöjen työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Senaatti-kiinteistöjen henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 330 ja muualla Suomessa 249. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96,7 % (98,2 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli 47,0 vuotta (46,5). Henkilöstöstä naisia oli 48,5 % ja miehiä 51,5 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 71 % (70 %).

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.

Senaatti-kiinteistöt

27.2.2024

SEN/1599/2023

Vuonna 2023 henkilöstötutkimus toteutettiin järjestyksessään toisen kerran koko Senaatti-konsernille. Vastausprosentti nousi edellisvuodesta ja oli 84,7 %, mikä antaa hyvän ja luotettavan pohjan tutkimuksesta tehtäville johtopäätöksille. Konsernin kokonaistyytyväisyys eli kyselytutkimuksen People Power -indeksi parani edellisvuodesta ja oli 74,3 AA eli hyvällä tasolla. Senaatti-kiinteistöjen vastausprosentti oli 90,6 % ja People Power -indeksi parani edellisvuodesta ollen 77,8 AA. Puolustuskiinteistöjen vastausprosentti nousi edellisvuodesta ollen 79,8 % ja People Power -indeksi oli 69,8 A+. Konsernitason tuloksissa Senaatti-konserni sijoittuu jokaisen kyselytutkimuksen indeksin osalta ulkoista vertailunormia paremmalle tasolle. Positiivinen ero normiin on tilastollisesti merkittävä tai erittäin merkittävä kaikkien indeksien osalta.

Kokonaistulosta nostavina asiakokonaisuuksina nousevat tutkimuksessa esiin edellisen vuoden tapaan erityisesti esihenkilötyö ja työhyvinvointi. Sitoutumis-, johtamis-, suorituskyky- ja omistautuneisuusindekseissä on kaikissa positiivista kehitystä, ja kaikki indeksit asettuvat selkeästi normia korkeammalle tasolle. Suurin positiivinen muutos on suorituskykyindeksissä. Edellisestä vuodesta myönteisemmin arvioituina asiakokonaisuuksina nousevat esiin erityisesti oman työn hallinta, työskentelelyedellytykset sekä esihenkilötyö. Myös lähiyksikön/tiimin kesken osaamisen jakamista ja töiden organisointia arvioidaan paremmin. Suhteellisesti normia paremmin toimivina teemoina nousevat esiin palkitseminen ja palkkatason kilpailukyky.

Hyvä työhyvinvointi-indeksi näkyy työkyvyttömyyseläkemaksujen merkittävänä laskuna, vuoden 2024 maksu on 0 %. Tähän on päästy puuttumalla jo varhaisessa vaiheessa työkyvyn muutoksiin ja kohdentamalla aktiivisia toimenpiteitä järjestyksessään ensimmäiseen pitkään sairaspoissaoloon. Järjestelmällistä yhteistyötä työterveyshuollon kanssa jatketaan edelleen.

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.

Vuoden 2023 maaliskuussa käynnistettiin rekrytointi järjestyksessään neljänteen rakennuttamisen trainee-ohjelmaan. Rakennuttamisen trainee-ohjelma käynnistyi neljällä uudella rakennuttajainsinööriä syksyllä 2023.

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.

Koko henkilöstölle käynnistettiin vuonna 2023 työyhteisötaitojen valmennuskokonaisuus. Lisäksi asiakkuusprosessin ja uuden hankeohjausmallin mukaisten koulutusten ja valmennusten suunnittelu käynnistettiin, ja ensimmäiset valmennukset toteutettiin 2023 vuoden lopulla.

27.2.2024

SEN/1599/2023

1.10 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.

1.11 Vuoden 2024 näkymät

Pysyvästi moninkertaistunut etätyö toimistotyypisessä työskentelyssä on johtanut valtion toimistotilojen käyttöasteiden romahdukseen. Valtion toimitilastrategian mukaisesti yhteiskäyttöisiin työympäristöihin siirtymisen nopeuttaminen mahdollistaa virastoille ja laitoksille luopumisen vajaakäyttöisistä toimitiloista, mikä on keskeisin keino hillitä toimitila- ja energiakustannuksia. Näiden toimitilakustannussäästöjen aikaansaaminen yhdessä virastojen ja laitosten kanssa nousee hallinnon tuottavuusohjelman myötä painopistealueeksi vuonna 2024.

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt parantavat myös sisäistä tuottavuuttaan osana tuottavuusohjelmaa ja hallituksen valtionhallintoon kohdistuvia säästöavoitteita. Säästöt laskevat muun muassa toimitilainvestointien kustannuksia, joka näkyy uusien toimitilojen matalampina vuokratukustannuksina virastoille. Vuonna 2024 tavoitellaan 11,5 miljoonan euron toimitilasäästöjä sekä hallintokulujen kääntämistä aleneviksi huolimatta toiminnan volyymin merkittävästä kasvusta. Muita keskeisiä tuottavuutta parantavia toimenpiteitä on muun muassa hankintojen kehitysohjelma, jonka säästöavoite vuodelle 2024 on 10 milj. euroa. Vuoden 2022 lopulla aloitetussa energiansäästöohjelmassa löydettyjä ratkaisuja hyödynnetään myös jatkossa, jolloin energiankulutus ja kustannukset jäävät pysyvästi matalammalle tasolle.

Virastojen ja laitosten kriittisten toimitilojen varautumisen kehittämistarpeiden toteuttaminen säilyy Senaatti-konsernin toiminnan ja asiakastyön toisena painopistealueena koko vuoden 2024. Kriittisimpien toimitilojen kehittämisinvestointien käynnistyttyä painopiste siirtyy seuraavan kriittisyysluokan tiloihin.

Turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnoisiin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita tulevina vuosina. Senaatti-konsernin investointivaltuus vuodelle 2024 on 750 milj. euroa. Virastot ja laitokset ovat saaneet vuokratukustuksen useille suurille toimitilahankkeille ja ennuste on, että valtuus ei riitä virastojen vuoden 2024 kaikkiin investointitarpeisiin. Mikäli konsernin investointivaltuus jää myönnetylle tasolle, tulee se johtamaan useiden suunnitteilla olevien toimitilahankkeiden lykkäämiseen vuoden 2024 yli.

Hankintasopimusten sekä korko- ja sähkökulujen suojausten ansiosta kustannusnousu siirtyy viiveellä Senaatti-konsernin kustannuksiin. Pidemmällä aikavälillä kustannuspaineet ovat edelleen merkittävät, koska sopimusten ja suojausten kustannusnousua hidastava vaikutus ei ole pysyvää. Erityisesti energian hinnan nousulla on merkittävä vaikutus kustannuksiin. Myös korkotason nousu lisää

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihe 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | se-naatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

konsernin kuluja, vaikka korkosuojaukset hidastavat vaikutusta. Inflaation vaikutusta konsernin tulokseen pienentää vuokriin tehtävät elinkustannusindeksikorotukset.

Suomen Nato-jäsenyyden edellyttämät toimenpiteet Senaatti-konsernille määritellään ja käynnistetään yhdessä Puolustusvoimien ja eri ministeriöiden kanssa vuonna 2024.

1.12 Tulosityhteenvedo

Liikelaitoskonserni:

M€		Toteuma	Vuosibudjetti	Ero
Liikelaitoskonserni yhteensä	Liikevaihto	967,4	925,8	41,7
	Tilikauden tulos	30,1	32,2	-2,1
Senaatti-kiinteistöt	Liikevaihto	611,0	600,4	10,6
	Tulos	57,3	28,7	28,6
Puolustuskiinteistöt	Liikevaihto	360,5	343,2	17,4
	Tulos	3,4	1,8	1,6
Senaatin Asema-alueet Oy	Liikevaihto	18,3	3,8	14,5
	Tulos	2,9	-3,1	6,0
Muut yhteensä ja eliminoinnit	Liikevaihto	-22,4	-21,6	-0,8
	Tulos	-33,5	4,8	-38,3

Konsernin vuoden tulos oli 30,1 milj. euroa. Tulos muodostui Senaatti-kiinteistöjen tuloksesta 57,3 milj. euroa, Puolustuskiinteistöjen tuloksesta 3,4 milj. euroa, Senaatin Asema-alueet Oy:n tuloksesta 2,9 milj. euroa ja muista konserniin yhdisteltävistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä eliminoinneista -33,5 milj. euroa. Keskeisin syy muut yhteensä ja eliminoinnit erässä esitettyyn tappioon oli konsernin osakkuusyhtiö Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osakkeisiin tehty noin 40 milj. euron arvonalennus, joka johtui yhtiön heikentyneistä pitkän aikavälin tulospäätöksistä. Konsernin tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli 18,3 milj. euroa. Merkittävä osa tuloksesta muodostui siis kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuotoista.

Puolustuskiinteistöjen liikevaihto oli 360,5 milj. euroa ja tulos 3,4 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun tuloksen ja jäi hieman edellisen vuoden tuloksesta. Senaatin Asema-alueet Oy teki positiivisen tuloksen myytyään Oulun asema-alueen.

27.2.2024

SEN/1599/2023

Senaatti-kiinteistöt:

M€		Toteuma	Vuosi- budjetti	Ero
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	611,0	600,4	10,6
	Tilikauden tulos	57,3	28,7	28,6
Vuokraus	Liikevaihto	611,0	600,4	10,6
	Tulos	29,2	16,6	12,6
Suoravuokraus	Liikevaihto	471,0	464,2	6,8
	Tulos	28,5	15,4	13,1
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	109,9	107,8	2,1
	Tulos	0,9	1,4	-0,5
Palvelut	Liikevaihto	30,1	28,4	1,7
	Tulos	-0,3	-0,2	0,0
Kiinteistömyynti	Myynnit	79,2	75,0	4,2
	Myyntivoitot/-tappiot	36,1	22,0	14,1
	Tulos	28,1	12,1	16,0
Investointivaltuus		502,1	550,0	-47,9

Senaatti-kiinteistöjen tulos oli 57,3 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 29,2 milj. euroa ja kiinteistömyynnin tuloksesta 28,1 milj. euroa. Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n maksamat osingot 5,6 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun tuloksen 28,6 milj. eurolla, tuloslityksestä merkittävän osan selittää hyvä kiinteistömyynnin tulos. Lisäksi mm. energia-, organisaatio- ja rahoituskulut alittivat budjetin. Kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin, sillä korkojen ja sähkön hintasuojaukset sekä tehokkaat hankintasopimukset hidastivat kustannustason nousua poikkeuksellisessa taloustilanteessa. Tulosta heikensivät budjetoitua merkittävästi suuremmat 38,4 milj. euron suuruiset kiinteistöomaisuuden arvonalentumiset.

Valtion toimitiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet, nopeasti vähenevä toimistotilan käyttö, nopeasti nousseet korot ja kova kustannusinflaatio aiheuttavat sen, että vuokrauksen tulostavoitteiden saavuttaminen on jatkossa entistä haastavampaa.

Kiinteistömyynnin toteuma oli 79,2 milj. euroa, mikä ylitti budjetin 4,2 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos oli 28,1 milj. euroa ja se ylitti budjetin 16,0 milj. eurolla. Tulos oli hyvä erityisesti markkinatilanne huomioiden. Heikko kiinteistömarkkina hidastaa merkittävästi myös valtion käytöstä vapautuneiden kiinteistöjen myyntiä.

27.2.2024

SEN/1599/2023

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen:

Toimiala	M€	Osuus-%
Eriyiskiinteistöt	337,6	55
Toimistot	249,9	41
Palvelut tyttärille	23,5	4
Yhteensä	611,0	100

Liikelaitosten keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt	
	12/2023	12/2022	12/2023	12/2022
Liikevaihto	611,0	558,2	360,5	316,2
Liikevoitto	66,5	72,7	7,5	8,0
Liikevoitto-%	10,9	13,0	2,1	2,5
Vuokrauksen käyttökate	222,3	189,2	98,3	90,4
Vuokrauksen käyttökate-%	36,4	33,9	27,3	28,6
Oman pääoman tuotto-%	1,9	2,3	0,4	0,6
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,8	0,2	0,3	0,4
Omavaraisuusaste-%	57,7	59,5	59,3	58,9
Sijoitetun pääoman tuotto-%	1,5	1,7	0,6	0,7
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	1,0	0,7	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

27.2.2024

SEN/1599/2023

2 Corporate governance -selvitykset

2.1 Hallinnointikoodi ja raportointi

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

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen toimikausi päättyy 29.2.2024. Hallituksen puheenjohtajana toimii oikeustieteen tohtori Hannele Pokka ja varapuheenjohtajana ylijohdaja Jukka Aalto. Jäseninä toimivat toimitusjohtaja Ari Ahonen, KTM, HHJ Ulla Hiekkänen-Mäkelä, finanssineuvos Markus Siltanen ja säästösten perusteella henkilöstön edustajana asiantuntija Malla Mälkki (1.1.2023 alkaen), henkilövara-jäsenenään erityisasiantuntija Joni-Marko Laine. Hallitus piti vuoden aikana 13 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 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 arvon luominen ja suojaaminen. Jokainen linja vastaa oman toimintansa sisäisen valvonnan organisoinnista, riittävydestä ja toteutuksesta.

27.2.2024

SEN/1599/2023

Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumista suhteessa riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinsietokykyyn. Hallituksen vahvistaman riskienhallintapolitiikan mukaisesti riskienhallinnan konkreettisesta organisoinnista vastaa konsernijohtaja. Riskienhallinnan ohjaus on osoitettu 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 Senaatti-konsernin toiminnoissa kautta organisaation. Riskienhallinta on jatkuva prosessi, jonka avulla ennakoidaan, tunnistetaan ja torjutaan konsernin 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. Riskinsietokyvyn ehdoton yläraja tulee vastaan, jos riskit ja niiden kerrannaisvaikutukset voivat vaarantaa laissa määrätyn tehtävän eli eduskunnan ja valtiovarainministeriön vuosittain asettamien tavoitteiden saavuttamisen oleellisilta osin.

Senaatti-konserni on vakuuttanut hallinnassaan olevia kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia omaisuus- ja vuokratulokeskeytysvakuutuksella. Lisäksi konsernilla on toiminnan vastuuvakuutus.

Vuoden 2023 aikana arvioitiin vuoden 2022 riskienhallintatoimenpiteiden ja riskien toteutumista sekä laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2024. Edellä mainitut on raportoitu ja hyväksytty Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa. Hallitusta on informoitu myös Puolustuskiinteistöjen riskienhallinnan toimintasuunnitelmasta. 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. henkilöresursien, 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 lakiasiaintoiminnan johtaja. Toiminnon keskeisenä tehtävänä on ylläpitää ja kehittää konsernin compliance-ohjelmaa, johon kuuluvilla ennalta ehkäisevillä, havainnoivilla ja reagoivilla toimilla tuetaan ja varmistetaan konsernin toimintaan kohdistuvien vaatimusten

27.2.2024

SEN/1599/2023

täyttämistä. Compliance-toiminto raportoi johdolle ohjelmaan kuuluvan raportointimallin mukaisesti.

2.4 Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet

Hallinnointikoodin mukaisesti Senaatti-kiinteistöjen 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 lomarahan. 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 strategiisiin tavoitteisiin, ensi sijassa asiakkaiden saamiin hyötyihin ja valtion toimitilastrategian toteuttamiseen.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle sekä johtoryhmälle maksetut palkat ja palkkiot sekä tilintarkastajien lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu palkkio		2023 Euroa
Senaatti-kiinteistöjen hallitus		
Pokka Hannele	(Osallistunut 13/13 kokousta)	24 700
Aalto Jukka	(Osallistunut 13/13kokousta)	18 200
Ahonen Ari	(Osallistunut 12/13 kokousta)	16 800
Hiekkänen-Mäkelä Ulla	(Osallistunut 13/13 kokousta)	18 200
Siltanen Markus	(Osallistunut 13/13 kokousta)	18 200
Mälkki Malla	(Osallistunut 12/13 kokousta)	18 200
Senaatti-kiinteistöjen johto		
Konsernijohtajalle*) maksettu kiinteä palkan osa		259 003
Konsernijohtajalle maksettu muuttuva palkan osa		56 337
Konsernijohtoryhmälle**) (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa		997 960
Konsernijohtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa		87 226
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy)		
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus		35 100
Muut palvelut		124 000

*) Konsernijohtajana toimii Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtaja.

**) Senaatti-konsernin konsernijohtajana toimivan Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtajan apuna liikelaitoskonsernin johtamisessa on konsernin johtoryhmä.

Raportoitavia lähipiiriliiketoimia ei ollut.

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihe 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | senaatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

3 Konsernin tuloslaskelma

1.1.-31.12.	Liite	2023	2022
Liikevaihto	4	967 434 437	860 930 285
Valmistus omaan käyttöön		4 785 040	5 109 353
Liiketoiminnan muut tuotot	5	44 872 224	55 078 511
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-128 569 452	-128 778 640
Varastojen muutos		-6 164 529	2 348 612
Ulkopuoliset palvelut		-265 059 640	-226 967 237
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-399 793 620	-353 397 266
Henkilöstökulut	20		
Palkat ja palkkiot		-77 485 765	-75 620 750
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-13 397 229	-13 336 286
Muut henkilösivukulut		-3 049 976	-3 402 308
Henkilöstökulut yhteensä		-93 932 971	-92 359 344
Poistot ja arvonalentumiset	6-7		
Suunnitelman mukaiset poistot		-233 825 375	-208 192 139
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-43 455 401	-37 249 232
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-277 280 775	-245 441 370
Liiketoiminnan muut kulut		-170 346 765	157 592 786
Liikevoitto		75 737 571	72 327 382
Rahoitustuotot ja -kulut	9		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		5 169 694	8 592 622
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista		4 665 608	2 438 903
Tuotot osuuksista omistusyhteisyryksistä		316 500	0
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		1 563	551 976
Muut korko- ja rahoitustuotot		5 397 457	16 496
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-42 408 888	-7 255 902
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-17 941 154	-10 537 563
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-44 799 221	-6 193 468
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		30 938 350	66 133 914
Tuloverot		-828 316	-997 406
Tilikauden voitto		30 110 034	65 136 509

27.2.2024

SEN/1599/2023

4 Konsernin tase

	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	11		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		1 153 648	286 065
Muut pitkävaikutteiset menot		8 266 694	8 192 275
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		9 420 342	8 478 340
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		466 872 718	443 059 063
Rakennukset ja rakennelmat		3 434 865 451	3 250 851 612
Koneet ja kalusto		16 635 491	11 534 302
Muut aineelliset hyödykkeet		143 127 945	107 335 919
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		634 410 084	543 810 540
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		4 695 911 689	4 356 591 435
Sijoitukset	21-23		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		236 789 093	280 755 912
Muut osakkeet ja osuudet		2 368 253	2 407 449
Sijoitukset yhteensä		239 157 347	283 163 361
Pysyvät vastaavat yhteensä		4 944 489 378	4 648 233 137
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus			
Muu vaihto-omaisuus		23 176 812	29 341 340
Saamiset	10		
Pitkäaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		22 932 000	35 002 976
Muut saamiset		2 416 321	3 102 200
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		25 348 321	38 105 176
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		32 793 269	29 500 783
Muut saamiset		16 364 843	12 236 944
Siirtosaamiset		19 572 080	12 664 308
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		68 730 192	54 402 035
Saamiset yhteensä		94 078 513	92 507 211
Rahat ja pankkisaamiset		197 242 226	248 546 775
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		314 497 551	370 395 326
		5 258 986 929	5 018 628 463

27.2.2024

SEN/1599/2023

	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Vastattavaa			
Oma pääoma	13		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 521 558 478	1 528 257 003
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		762 348 046	735 211 538
Tilikauden voitto		30 110 034	65 136 509
Oma pääoma yhteensä		2 986 768 265	3 001 356 754
Pakolliset varaukset	17		
Muut pakolliset varaukset		31 120 436	12 431 367
Vieras pääoma	14		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	15	1 559 038 028	1 601 164 496
Lainat rahoituslaitoksilta		670 209	32 895 816
Saadut ennakot		2 891 898	
Muut velat		318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		1 562 918 134	1 634 378 312
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		488 061 159	162 779 679
Lainat rahoituslaitoksilta		18 260 390	37 365 737
Saadut ennakot		10 955 330	12 180 201
Ostovelat		107 778 645	96 671 194
Muut velat		21 254 726	19 805 490
Siirtovelat	16	31 869 843	41 659 729
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		678 180 094	370 462 029
Vieras pääoma yhteensä		2 241 098 228	2 004 840 341
		5 258 986 929	5 018 628 463

27.2.2024

SEN/1599/2023

5 Konsernin rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	75 737 571	72 327 383
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-35 714 235	-50 834 468
Poistot ja arvonalentumiset	277 280 775	245 441 370
Pakolliset varaukset	18 689 069	-6 154 901
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/ -tappioita ja arvonalent.	-6 973 810	-4 361 097
Verot, netto	-828 316	-997 406
Rahavirta ennen käyttö pääoman muutosta	328 191 054	255 420 881
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-19 669 036	-12 239 650
Vaihto-omaisuuden muutos	6 164 529	-1 921 073
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	5 878 259	24 452 855
Käyttöpääoman muutos	-7 626 249	10 292 132
Liiketoiminnan rahavirta	320 564 805	265 713 013
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-666 261 985	-509 476 197
Pysyvien vastaavien myynnit	97 312 470	113 410 162
Investointiavustukset	0	4 519 376
Investointien rahavirta	-568 949 515	-391 546 658
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-29 333 709	-28 407 802
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	283 155 012	210 279 694
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-18 741 141	-2 799 465
Voiton tuloutus valtiolle	-38 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	197 080 161	144 072 427
Rahavarojen muutos	-51 304 549	18 238 783
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	248 546 775	230 307 993
Rahavarat tilikauden lopussa	197 242 226	248 546 775

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

27.2.2024

SEN/1599/2023

6 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.-31.12.	Liite	2023	2022
Liikevaihto	4	611 027 940	558 241 169
Valmistus omaan käyttöön		3 344 474	3 359 188
Liiketoiminnan muut tuotot	5	44 767 174	54 748 954
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-53 018 650	-51 770 846
Ulkopuoliset palvelut		-158 723 485	-144 292 006
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-211 742 135	-196 062 852
Henkilöstökulut	20		
Palkat ja palkkiot		-39 080 487	-36 865 697
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-6 485 468	-6 140 644
Muut henkilösivukulut		-1 063 384	-1 129 126
Henkilöstökulut yhteensä		-46 629 338	-44 135 467
Poistot ja arvonalentumiset	6-7		
Suunnitelman mukaiset poistot		-150 332 834	-128 616 058
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-34 341 179	-31 975 575
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-184 674 012	-160 591 633
Liiketoiminnan muut kulut		-149 628 900	-142 872 678
Liikevoitto		66 465 203	72 686 682
Rahoitustuotot ja -kulut	9		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista		0	1 755 083
Tuotot osuuksista omistusyhteisyryksistä		5 885 846	6 148 800
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		1 563	551 976
Muut korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		4 082 406	3 650 151
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta		5 204 246	92 975
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-4 848 066	-4 997 456
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille		-18 810 320	-11 176 117
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-8 484 325	-3 974 588
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		57 980 878	68 712 093
Tuloverot		-666 104	-876 696
Tilikauden voitto		57 314 774	67 835 398

27.2.2024

SEN/1599/2023

7 Senaatti-kiinteistöjen tase

	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	11		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		1 153 648	286 065
Muut pitkävaikutteiset menot		8 077 853	6 594 938
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		9 231 501	6 881 003
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		431 165 193	408 038 691
Rakennukset ja rakennelmat		2 457 894 073	2 264 450 428
Koneet ja kalusto		14 515 138	9 446 114
Muut aineelliset hyödykkeet		11 802 759	7 929 909
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		497 530 173	414 237 840
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		3 412 907 337	3 104 102 982
Sijoitukset	21-23		
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa		873 290 291	901 251 346
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		476 154 347	498 320 788
Osuudet omistusyhteisyrietyksissä		236 789 093	239 454 481
Muut osakkeet ja osuudet		2 368 859	2 408 055
Sijoitukset yhteensä		1 588 602 591	1 641 434 669
Pysyvät vastaavat yhteensä		5 010 741 429	4 752 418 654
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	10		
Pitkäaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		22 932 000	35 002 976
Muut saamiset		2 416 321	3 102 200
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		25 348 321	38 105 176
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		12 032 572	15 301 796
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		1 067 739	2 637 157
Muut saamiset		15 884 366	11 443 470
Siirtosaamiset		605 142	97 510
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		29 589 819	29 479 934
Saamiset yhteensä		54 938 140	67 585 110
Rahat ja pankkisaamiset		167 055 338	228 544 749
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		221 993 478	296 129 859
		5 232 734 908	5 048 548 513

27.2.2024

SEN/1599/2023

	Liite	31.12.2023	31.12.2022
Vastattavaa			
Oma pääoma	13		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 521 557 003	1 528 257 003
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		758 416 903	728 581 505
Tilikauden voitto		57 314 774	67 835 398
Oma pääoma yhteensä		3 010 040 385	2 997 425 612
Pakolliset varaukset	17		
Muut pakolliset varaukset		13 145 384	6 151 728
Vieras pääoma	14		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	15	1 559 038 028	1 601 164 496
Lainat rahoituslaitoksilta		625 000	18 875 000
Saadut ennakot		2 688 000	0
Muut velat		318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		1 562 669 028	1 620 357 496
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		488 061 159	162 779 679
Lainat rahoituslaitoksilta		18 250 000	36 875 000
Saadut ennakot		10 786 418	11 745 412
Ostovelat		66 613 824	55 702 788
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille		35 345 596	114 919 124
Muut velat		11 774 117	14 019 321
Siirtovelat	16	16 048 995	28 572 352
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		646 880 110	424 613 677
Vieras pääoma yhteensä		2 209 549 138	2 044 971 173
		5 232 734 908	5 048 548 513

27.2.2024

SEN/1599/2023

8 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma

	1.1.-31.12.2023	1.1.-31.12.2022
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	66 465 203	72 686 682
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-36 622 660	-50 505 204
Poistot ja arvonalentumiset	184 674 012	160 591 633
Pakolliset varaukset	6 993 656	-3 101 353
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/-tappioita ja arvonalent.	-3 953 782	-1 273 021
Verot, netto	-666 104	-876 696
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	216 890 326	177 522 042
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-5 450 764	-2 123 071
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-80 212 414	90 271 388
Käyttöpääoman muutos	-85 663 178	88 148 318
Liiketoiminnan rahavirta	131 227 148	265 670 359
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-523 664 411	-407 853 494
Pysyvien vastaavien myynnit	97 299 194	111 814 615
Myönnetyt lainat	-80 000 000	-140 000 000
Lainasaamisten takaisinmaksut	102 166 440	40 622 147
Investointiavustukset	0	4 510 682
Investointien rahavirta	-404 198 777	-390 906 050
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-15 562 000	-36 250 000
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	283 155 012	210 279 694
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-18 110 794	-1 652 274
Voiton tuloutus valtiolle	-38 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	211 482 218	137 377 420
Rahavarojen muutos	-61 489 411	12 141 729
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	228 544 749	216 403 020
Rahavarat tilikauden lopussa	167 055 338	228 544 749

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

9 Tilinpäätöksen liitetiedot

9.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot

1. Oikaisut edelliseltä tilikaudelta esitettäviin tietoihin

Konsernituloslaskelman vertailutietoihin (v. 2022) on tehty korjauksia erien välillä. Liiketoiminnan kuluista on siirretty 4,7 milj. euroa ulkopuolisiin palveluihin. Lisäksi Senaatti-kiinteistöjen ja konsernin tuloslaskelman vertailutietoja on korjattu ostot tilikauden aikana -erän ja ulkopuolisten palveluiden välillä. Ostoista on siirretty 7,4 milj. euroa ulkopuolisiin palveluihin. Konsernissa ulkopuolisten palveluiden vertailutiedon muutos on yhteensä 12,1 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelman investointien rahavirran esittämistapaa on muutettu siten, että pysyviin vastaaviin luettavat lainasaamisten lisäykset ja vähennykset on esitetty omilla riveillään investointien rahavirrassa. Erät esitettiin aikaisemmin rivin Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot -summassa. Vertailutieto on korjattu vastaamaan uutta esittämistapaa.

Liitetietoa 4 on muutettu siten, että liikevaihtoon sisältyvä kiinteistömyynti on eritelty omaksi eräkseen. Konsernin sisäinen liikevaihto on eliminoitu suoravuokrauksessa palveluiden sijaan. Myös vertailutieto tältä osin on korjattu.

9.2 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

2. Arvostus/jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Liikelaitoksen perustamisen 1.1.1999 yhteydessä käyttöomaisuus siirtyi liikelaitokselle virastomuotoiselta Valtion kiinteistölaitokselta kirjanpitoarvolla. Perustamisen jälkeen liikelaitoksen hallintaan siirretty omaisuus on arvostettu siirron yhteydessä käypään arvoon. Muut liikelaitoksen tekemät hankinnat on arvostettu hankintahintaan. Hankintahintaan on luettu välittömien kulujen lisäksi osuus hankinnan ja valmistuksen välillisistä menoista. Saadut avustukset on kirjattu hankintamenon vähennykseksi.

Aineellisten ja aineettomien hyödykkeiden 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.

Senaatin Asema-alueet Oy:ssä vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt, jotka on tarkoitettu myytäväksi tai joita kehitetään myyntiä varten sekä Puolustuskiinteistöissä lämmityspolttoaineet. Vaihto-omaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa tai sitä alempaan jälleenhankintahintaan. Hankintameno on sisällytetty kehittämistoiminnasta aiheutuneet välittömät menot.

Senaatti-kiinteistöt

27.2.2024

SEN/1599/2023

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Kevassa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

3. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Liikelaitoskonsernin tilinpäätös on laadittu valtion liikelaitoksista annetun lain sekä kirjanpitolain ja –asetuksen mukaisesti.

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

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

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

9.3 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

4. Liikevaihdon jakautuminen

Liikevaihto liiketoiminta-alueittain Vuosi	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Suoravuokraus	744 604 908	667 470 159	471 041 717	424 665 647
Edelleenvuokraus	119 451 264	114 546 413	109 870 642	108 582 480
Palvelut	88 507 188	77 901 117	30 115 581	24 993 042
Kiinteistömyynti *)	14 871 077	1 012 596	0	0
Yhteensä	967 434 437	860 930 285	611 027 940	558 241 169

*) Senaatin asema-alueet Oy:n vaihto-omaisuuden myynnit liikevaihdossa

Liikevaihto toimialoittain Vuosi	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Toimistot	249 401 476	227 323 302	249 867 257	228 800 388
Eriyiskiinteistöt	337 646 640	310 252 242	337 646 640	310 432 242
Puolustuskiinteistöt	360 269 096	315 865 306	0	0
Muut *)	1 779 464	0	23 514 043	19 008 539
Maakuntien tilakeskus ja Senaatin asema-alueet Oy **)	18 337 762	7 489 435	0	0
Yhteensä	967 434 437	860 930 285	611 027 940	558 241 169

*) Pääosin palveluja tytäryhtiöille

***) Vuonna 2023 vain Senaatin Asema-alueet Oy

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihte 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | senaatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

5. Erittely liiketoiminnan muista tuotoista

Liiketoiminnan muut tuotot Vuosi	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Liiketoiminnan muut tuotot	44 872 224	55 078 511	44 767 174	54 748 954

Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat pääasiassa kiinteistöjen myyntien luovutusvoitoista.

6. 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 kuului.

Edelleenvuokraohteisiin ja keskinäisten kiinteistöosaakeyhtiöiden osakkeiden kautta hallittaviin tiloihin tehdyt osakasvastuulle kuuluvat investoinnit aktivoidaan taseen muihin pitkävaikutteisiin menoihin ja poistetaan viidessä vuodessa. Viittä vuotta pidempää poistoaikaa käytetään kuitenkin, jos taloudellisen vaikutusajan katsotaan olevan pidempi. Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen sisään vuokraamissa 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, oppilasasuntolat	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

Senaatti-kiinteistöt

27.2.2024

SEN/1599/2023

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.

7. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin Vuosi	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Aineettomat oikeudet	251 287	237 510	251 287	237 510
Liittymismaksut	84 869	76 807	61 854	61 437
Muut aineettomat hyödykkeet	3 368 170	2 701 175	2 709 793	1 919 310
Rakennukset ja rakennelmat	215 604 406	193 359 315	142 742 411	122 885 446
Koneet ja kalusto	3 258 005	2 990 960	2 836 488	2 601 492
Muut aineelliset hyödykkeet	11 258 637	8 826 372	1 731 001	910 863
Yhteensä	233 825 375	208 192 139	150 332 834	128 616 058
Arvonalent. pysyvien vast. hyödykkeistä	-43 455 401	37 249 232	-34 341 179	31 975 575

Arvonalentumiset Senaatti-kiinteistöjen pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Erityiskiinteistö-toimialalle 2,7 milj. euroa ja Toimistot-toimialalle 31,7 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen pysyviin vastaaviin on kirjattu arvonalentumisia yhteensä 8,5 milj. euroa. Lisäksi muihin konserniyhtiöihin kirjattiin arvonalennusta yhteensä 0,6 milj. euroa.

8. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

Pakollisia varauksia purettiin konsernissa tilikauden aikana yhteensä 3,5 milj. euroa, josta 3,1 milj. euroa liittyi rakennusten purkamisiin ja 0,4 milj. euroa pilaantuneiden maa-alueiden puhdistukseen. Uusia varauksia kirjattiin konsernissa 22,2 milj. euroa. Uusista varauksista 3,7 milj. euroa liittyi pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamiseen ja 18,5 milj. euroa rakennusten purkamiseen.

Uudet pakolliset varaukset sisältyvät tuloslaskelmassa ulkopuolisiin palveluihin ja liiketoiminnan muihin kuluihin.

27.2.2024

SEN/1599/2023

9. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Tuotot osuuksista muissa yrityksissä	2023	2022	2023	2022
Osinkotuotot omistusyhteisyrityksistä	0	0	5 569 347	6 148 800
Osinkotuotot muista pysyvien vast. sijoituksista	540	11 170	540	11 170
Yhteensä	540	11 170	5 569 887	6 159 970
Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista				
Myyntivoitot osuuksista tytäryhtiöissä	4 665 608	2 438 903	0	1 755 083
Myyntivoitot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	316 500	0	316 500	0
Myyntivoitot muista pysyvien vast. sijoituksista	1 023	540 806	1 023	540 806
Yhteensä	4 983 130	2 979 708	317 522	2 295 889
Korkotuotot				
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	4 012 265	3 579 323
Korkotuotot tilisaamisista	308 038	41 904	269 738	31 904
Korkotuotot pankkitalletuksista ja sijoituksista	4 947 116	62 622	4 934 508	61 071
Muut rahoitustuotot	142 303	-88 030	70 141	70 828
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	5 169 694	8 592 622	0	0
Yhteensä	10 567 151	8 609 118	9 286 651	3 743 126
Arvon alentumiset sijoituksista				
Arvon alentumiset pysyvien vast. sijoituksista *)	43 407 738	3 604 841	4 046 917	4 997 456
Sijoitusten myyntitappiot	-998 851	3 651 060	801 149	0
Yhteensä	42 408 888	7 255 902	4 848 066	4 997 456

*) Arvon alentumiset sijoituksista koostuvat tytä- ja muiden yhtiöiden arvon alentumisista.

Rahoituskulut	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2023	2022	2023	2022
Korkokulut valtion lainasta	16 096 567	7 756 979	16 096 567	7 756 979
Muut korkokulut	2 301 047	1 376 087	1 562 599	1 279 703
Valtion takausmaksut	280 818	521 252	280 818	532 396
Muut rahoituskulut	-737 278	883 245	870 337	1 607 040
Yhteensä	17 941 154	10 537 563	18 810 320	11 176 117

27.2.2024

SEN/1599/2023

9.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

10. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

Vaihtuvat vastaavat Saamiset	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Pitkäaikainen				
Myyntisaamiset	22 932 000	35 002 976	22 932 000	35 002 976
Muut saamiset	2 416 321	3 102 200	2 416 321	3 102 200
Yhteensä	25 348 321	38 105 176	25 348 321	38 105 176
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	32 793 269	29 500 783	12 032 572	15 301 796
Saamiset saman kons. yrityksiltä ja liikelaitoksilta	0	0	1 067 739	2 637 157
Muut saamiset	16 364 843	12 236 944	15 884 366	11 443 470
Siirtosaamiset	19 572 080	12 664 308	605 142	97 510
Yhteensä	68 730 192	54 402 035	29 589 819	29 479 934
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät				
Tulojäämät	18 924 660	12 243 221	349 636	37 690
Muut siirtosaamiset	647 420	421 088	255 507	59 821
Yhteensä	19 572 080	12 664 308	605 142	97 510

11. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

Aineettomat hyödykkeet Aineettomat oikeudet	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Hankintamenot 1.1.	1 678 235	1 678 235	1 677 000	1 677 000
Lisäykset tilikaudella	1 118 870	0	1 118 870	0
Hankintameno 31.12.	2 797 105	1 678 235	2 795 870	1 677 000
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-1 392 170	-1 154 660	-1 390 935	-1 153 425
Tilikauden poisto	-251 287	-237 510	-251 287	-237 510
Kertyneet poistot 31.12.	-1 643 457	-1 392 170	-1 642 222	-1 390 935
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 153 648	286 065	1 153 648	286 065
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintamenot 1.1.	35 613 066	30 357 079	29 374 919	24 412 627
Lisäykset tilikaudella	4 952 915	5 309 349	4 192 708	5 015 654
Vähennykset tilikaudella	-6 615 005	-53 362	-1 877 520	-53 362
Hankintameno 31.12.	33 950 976	35 613 066	31 690 107	29 374 919
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-26 475 957	-23 828 145	-22 779 980	-20 914 033
Vähennysten kertyneet poistot	5 104 679	53 362	1 877 520	53 362
Tilikauden poisto	-3 368 170	-2 701 175	-2 709 793	-1 919 310
Kertyneet poistot 31.12.	-24 739 448	-26 475 957	-23 612 254	-22 779 980
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-944 834	-743 537	0	0
Arvonalentumiset tilikaudella	0	-201 297	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-944 834	-944 834	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 266 693	8 192 274	8 077 853	6 594 938

27.2.2024

SEN/1599/2023

Aineettomat hyödykkeet yhteensä	9 420 342	8 478 340	9 231 501	6 881 004
Aineelliset hyödykkeet	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Maa- ja vesialueet	2023	2022	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	448 459 666	467 427 916	411 425 039	428 683 753
Lisäykset tilikaudella	31 327 658	23 487 053	30 481 717	24 542 531
Vähennykset tilikaudella	-7 471 886	-42 455 302	-7 293 361	-41 801 245
Hankintameno 31.12.	472 315 439	448 459 666	434 613 395	411 425 039
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-573 549	-477 719	-475 773	-459 386
Vähennysten kertyneet poistot	19 750	-19 023	0	45 050
Tilikauden poisto	-84 869	-76 807	-61 854	-61 437
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-638 668	-573 549	-537 627	-475 773
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-4 827 055	-5 567 702	-2 910 575	-3 671 153
Arvonalentumiset tilikaudella	-94 780	-638 317	0	-615 830
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	117 782	1 378 965	0	1 376 408
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-4 804 053	-4 827 055	-2 910 575	-2 910 575
Kirjanpitoarvo 31.12.	466 872 718	443 059 062	431 165 193	408 038 691
Rakennukset ja rakennelmat	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2023	2022	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	6 675 826 898	6 476 767 688	4 406 011 424	4 528 955 493
Lisäykset tilikaudella	479 949 956	279 650 454	405 271 033	205 782 809
Vähennykset tilikaudella	-158 700 572	-80 591 243	-156 035 506	-328 726 877
Hankintameno 31.12.	6 997 076 283	6 675 826 898	4 655 246 952	4 406 011 424
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-3 142 635 252	-2 985 885 332	-1 912 264 203	-1 912 243 977
Vähennysten kertyneet poistot	103 213 809	36 609 395	102 931 456	122 865 220
Tilikauden poisto	-215 604 406	-193 359 315	-142 742 411	-122 885 446
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-3 255 025 849	-3 142 635 252	-1 952 075 157	-1 912 264 203
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-282 340 035	-273 083 298	-229 296 794	-225 168 699
Arvonalentumiset tilikaudella	-43 217 110	-36 192 732	-34 239 821	-31 359 745
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	18 372 162	26 935 995	18 258 894	27 231 650
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-307 184 982	-282 340 035	-245 277 722	-229 296 794
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 434 865 451	3 250 851 612	2 457 894 073	2 264 450 428
Koneet ja kalusto	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2023	2022	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	28 362 348	24 319 156	21 419 572	18 157 788
Lisäykset tilikaudella	8 371 737	4 071 492	7 915 989	3 623 998
Vähennykset tilikaudella	-2 066	-28 300	0	-362 215
Hankintameno 31.12.	36 732 018	28 362 348	29 335 560	21 419 572
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-16 828 045	-13 865 385	-11 973 458	-9 461 484
Vähennysten kertyneet poistot	90 881	28 300	90 881	89 518
Tilikauden poisto	-3 258 005	-2 990 960	-2 836 488	-2 601 492
Kertyneet poistot 31.12.	-19 995 170	-16 828 045	-14 719 066	-11 973 458
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	0	0
Arvonalentumiset tilikaudella	-101 357	0	-101 357	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-101 357	0	-101 357	0

27.2.2024

SEN/1599/2023

Kirjanpitoarvo 31.12.	16 635 491	11 534 302	14 515 138	9 446 113
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Muut aineelliset hyödykkeet	2023	2022	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	246 816 046	240 613 675	25 124 711	30 656 709
Lisäykset tilikaudella	47 093 230	8 973 514	5 604 266	1 125 321
Vähennykset tilikaudella	-282 915	-2 771 143	-25 008	-6 657 319
Siirrot erien välillä	0	0	0	0
Korjaukset erien välillä	0	0		
Hankintameno 31.12.	293 626 361	246 816 046	30 703 969	25 124 711
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-137 766 802	-129 131 237	-16 944 329	-16 663 761
Vähennysten kertyneet poistot	271 929	190 806	14 022	630 295
Tilikauden poisto	-11 258 637	-8 826 372	-1 731 001	-910 863
Kertyneet poistot 31.12.	-148 753 511	-137 766 802	-18 661 308	-16 944 329
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-1 713 324	-1 496 439	-250 472	-250 472
Arvonalentumiset tilikaudella	-42 153	-216 885	0	0
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	10 572	0	10 572	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-1 744 905	-1 713 324	-239 901	-250 472
Kirjanpitoarvo 31.12.	143 127 945	107 335 920	11 802 760	7 929 909
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2023	2022	2023	2022
Kirjanpitoarvo 1.1.	543 810 539	349 892 088	414 237 840	287 430 634
Lisäykset tilikaudella	693 890 077	503 762 835	530 987 490	377 739 007
Vähennykset tilikaudella	-603 290 533	-309 844 384	-447 695 157	-250 931 801
Kirjanpitoarvo 31.12.	634 410 084	543 810 539	497 530 173	414 237 840
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 695 911 688	4 356 591 436	3 412 907 337	3 104 102 982

Sijoitukset	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	2023	2022	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	0	0	922 150 968	786 804 656
Lisäykset	0	0	19 623 219	159 385 568
Vähennykset	0	0	-58 044 918	-24 039 257
Korjaukset erien välillä				
Hankintameno 31.12.	0	0	883 729 269	922 150 968
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-20 899 622	-23 899 622
Arvonalentumiset tilikaudella	0	0	-539 355	0
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	0	0	11 000 000	3 000 000
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-10 438 977	-20 899 622
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	873 290 291	901 251 346
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	2023	2022	2023	2022

27.2.2024

SEN/1599/2023

Hankintamenot 1.1.	0	0	498 320 788	326 500 000
Lisäykset			80 000 000	212 442 934
Vähennykset	0	0	-102 166 440	-40 622 147
Arvon alentumiset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	0	476 154 347	498 320 788
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	476 154 347	498 320 788
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	2023	2022	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	287 994 163	285 432 403	246 692 731	246 574 794
Lisäykset	0	117 937	0	117 937
Vähennykset	-3 765 720	0	-3 765 720	0
Osakkuusyhtiöstä saadun os. elim.	-5 569 347	-6 148 800	0	0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	5 169 694	8 592 622	0	0
Hankintameno 31.12.	283 828 790	287 994 163	242 927 011	246 692 731
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-7 238 251	-3 633 409	-7 238 250	-3 633 409
Arvonlennukset	-43 406 287	0	-2 504 509	0
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	3 604 841	-3 604 841	3 604 841	-3 604 841
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-47 039 696	-7 238 251	-6 137 918	-7 238 250
Kirjanpitoarvo 31.12.	236 789 093	280 755 912	236 789 093	239 454 481
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Muut osakkeet ja osuudet	2023	2022	2023	2022
Hankintamenot 1.1.	2 407 465	6 839 657	2 408 055	3 340 128
Vähennykset	-39 196	-4 432 192	-39 196	-932 073
Hankintameno 31.12.	2 368 269	2 407 465	2 368 859	2 408 055
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-16	-782 931	0	-782 915
Arvon alentumiset tilikaudella	0	782 915	0	782 915
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-16	-16	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 368 253	2 407 449	2 368 859	2 408 055
Sijoitukset yhteensä	239 157 347	283 163 361	1 588 602 591	1 641 434 669

12. Selvitys omaisuuden kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2019	0
Rakennukset ja rakennelmat	2020	0
Rakennukset ja rakennelmat	2021	2 576 045
Rakennukset ja rakennelmat	2022	220 572
Rakennukset ja rakennelmat	2023	4 700 533
Yhteensä 2019-2023		7 497 150

27.2.2024

SEN/1599/2023

9.5 Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

13. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset				
	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Peruspääoma				
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Peruspääoma 31.12.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma				
Muu oma pääoma 1.1.	1 528 257 003	1 528 079 903	1 528 257 003	1 528 079 903
VM:ltä saatu omaisuus	1 476	0	-6 700 000	
VM:lle luovutettu/ vast. otettu om.	-6 700 000	177 100	0	177 100
Muu oma pääoma 31.12.	1 521 558 479	1 528 257 003	1 521 557 003	1 528 257 003
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	735 211 538	724 639 418	728 581 505	725 286 848
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	65 136 509	45 572 120	67 835 398	38 294 657
Tuloutus VM:lle	-38 000 000	-35 000 000	-38 000 000	-35 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	762 348 046	735 211 538	758 416 903	728 581 505
Tilikauden voitto				
Tilikauden voitto 31.12.	30 110 034	65 136 509	57 314 774	67 835 398
Oma pääoma yhteensä 31.12.	2 986 768 265	3 001 356 754	3 010 040 385	2 997 425 612

14. Vieraan pääoman erät				
	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Lainat valtiolta	0	39 521 453	0	39 521 453
Lainat Valtiokonttorilta	1 525 000 000	1 525 000 000	1 525 000 000	1 525 000 000
Emissiovoitto	34 038 028	36 643 043	34 038 028	36 643 043
Lainat rahoituslaitoksilta	670 209	32 895 816	625 000	18 875 000
Pitkäaikaiset saadut ennakot	2 891 898	0	2 688 000	0
Muut velat	318 000	318 000	318 000	318 000
Yhteensä	1 562 918 134	1 634 378 312	1 562 669 028	1 620 357 496
Lyhytaikainen				
Lainat valtiolta	0	11 480 115	0	11 480 115
Lainat Valtiokonttorilta	490 000 000	150 000 000	490 000 000	150 000 000
Emissiovoitto	-1 938 841	1 299 564	-1 938 841	1 299 564
Lainat rahoituslaitoksilta	18 260 390	37 365 737	18 250 000	36 875 000
Saadut ennakot	10 955 330	12 180 201	10 786 418	11 745 412
Ostovelat	107 778 645	96 671 194	66 648 605	55 809 385
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille	0	0	35 310 815	114 812 527
Muut velat	21 254 726	19 805 490	11 774 117	14 019 321
Siirtovelat	31 869 843	41 659 729	16 048 995	28 572 352
Yhteensä	678 180 094	370 462 029	646 880 110	424 613 677
Vieras pääoma yhteensä	2 241 098 228	2 004 840 341	2 209 549 138	2 044 971 173

27.2.2024

SEN/1599/2023

15. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2028 jälkeen

	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Lainat valtiolta	840 000 000	846 206 648	840 000 000	846 206 648
Lainat rahoituslaitoksilta	26 500	12 650 900	0	0
Yhteensä	840 026 500	858 857 548	840 000 000	846 206 648

16. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	20 070 882	19 907 763	9 965 919	9 949 819
Muut siirtovelat	11 798 961	21 751 966	6 083 076	18 622 534
Yhteensä	31 869 843	41 659 729	16 048 995	28 572 352

17. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Pakolliset varaukset				
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	31 120 436	12 431 367	13 145 384	6 151 728
Yhteensä	31 120 436	12 431 367	13 145 384	6 151 728

9.6 Vakuudet ja vastuusitoumukset

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Kiinteistökiinnitykset ja takaukset				
Kiinteistökiinnitykset	600 000	16 081 870	0	0
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	0	20 081 250	0	22 175 000

Leasingvastuut

Seuraavalla tilikaudella erääntyvät leasingvastuut	3 303 409	3 100 366	2 650 750	2 503 242
Seuraavan tilikauden jälkeen erääntyvät	19 503 508	21 150 664	18 701 509	20 716 959

Koronvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Alkuperäinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymispvm.	Alkuperäisen suojattua pääoma €	Jäljellä olevan lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja koronvaihtosopimuksen viitekorko	Johdannaisen markkina-arvo €
Handelsbanken	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	4 250 000	6 kk euribor/kiinteä	60 088
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	4 250 000	6 kk euribor/kiinteä	61 214
Handelsbanken	170 000 000	24.11.2024	85 000 000	8 500 000	6 kk euribor/kiinteä	198 038

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | senaatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

Valuutanvaihtosopimukset

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 0,8 milj. euron tuotot vuonna 2023. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2023 vuoden lopussa yhteensä 0,3 milj. euroa.

Vuokravastuut

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 483,5 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöillä 77,4 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 33,9 milj. euroa erääntyy vuoden 2024 aikana.

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut

Senaatti-kiinteistöt on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraukseen liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2014-2023 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä liikelaitoksessa tilinpäätöshetkellä 171,3 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonlisäveroa on seurannassa 4,4 milj. euroa. Keskeneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonlisäveroja noin 119,4 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Puolustuskiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiöiden vuosina 2014-2023 käyttöönotetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 69,8 milj. euroa.

Sitoumukset tuleville vuosille

Senaatti-konserni on tehnyt vuoden 2023 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu eduskunnan myöntämän valtuuden mukaisia sitoumuksia tuleville vuosille 493 milj. euroa (Senaatti-kiinteistöt 252,4 milj. euroa). Yhteensä rakentamispäätöksiin liittyviä sitoumuksia tuleville vuosille oli tilinpäätöshetkellä 800 milj. euroa (Senaatti-kiinteistöt 550 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.

27.2.2024

SEN/1599/2023

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

Senaatti-kiinteistöt liikelaitoksen ympäristöluvut on liitetty osaksi pilaantuneita maa-alueita koskevaa rekisteriä ja Puolustuskiinteistöt liikelaitoksen ympäristöluvut ja niihin liittyvät velvoitteet on koottu erilliseen luparekisteriin. Tavoitteena on varmistaa lupien mukainen toiminta sekä huolehtia, ettei Senaatti-konsernille siirry vuokralaisten ympäristövastuita. Ympäristölupavastuisiin liittyen ei ole noussut esiin Senaatti-konsernin liiketoimintaan merkittävästi vaikuttavia riskejä.

Muut vastuut

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

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

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihe 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | se-naatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

9.7 Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta

19. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus				
Senaatti-kiinteistöt	35 100	35 100	35 100	35 100
Puolustuskiinteistöt	35 100	35 100	0	35 100
Muut konserniyhtiöt	92 281	68 986	-	-
Muut palvelut	102 841	60 646	99 053	51 729
Yhteensä	265 322	201 854	134 153	121 929

9.8 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

20. Henkilöstö

	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Henkilöstön lukumäärä *)				
Toimitusjohtajat ja sisäinen tarkastus	6	7	5	5
Toimialat	34	54	34	36
Palveluyksiköt	473	433	301	288
Alueet	777	779	239	228
Yhteensä	1 290	1 273	579	557
Liikelaitoksen henkilöstö keskimäärin tilikaudella	1284	1266	569	541

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

	2023	2022	2023	2022
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	527 015	667 504	315 341	304 995
Muu henkilöstö	76 958 750	74 953 247	38 765 146	36 560 702
Eläkekulut	13 397 229	13 336 286	6 485 468	6 140 644
Muut henkilösivukulut	3 049 976	3 402 308	1 063 384	1 129 126
Yhteensä	93 932 971	92 359 344	46 629 338	44 135 467
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	256 800	411 300	107 100	102 000

Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään Muu henkilöstö.

27.2.2024

SEN/1599/2023

9.9 Omistukset muissa yrityksissä

21. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni 2023	Konserni 2022	Liikelaitos 2023	Liikelaitos 2022
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	0	0	873 290 291	901 251 346
Yhteensä	0	0	873 290 291	901 251 346
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	236 789 093	280 755 912	236 789 093	239 454 481
Yhteensä	236 789 093	280 755 912	236 789 093	239 454 481
Muut osakkeet ja osuudet				
Kiinteistöosakkeet	1 117 033	1 117 033	1 117 033	1 117 033
Asunto-osakkeet	645 772	645 772	645 772	645 772
Muut osakkeet ja osuudet	605 449	644 645	606 055	645 251
Yhteensä	2 368 253	2 407 449	2 368 859	2 408 055

22. Tiedot tytäryhteisöistä

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.23
Senaatin Asema-alueet Oy	Helsinki	100,0 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	100,0 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,5 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,7 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju	72,5 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus	69,8 %
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,4 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,1 %
Kiint. Oy Karttulan valtionalo	Karttula	56,4 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,7 %
Konsernitilinpäätökseen yhdistelty tytärliikelaitos	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.23
Puolustuskiinteistöt	Helsinki	100,0 %
Alla mainitut tytäryhtiöt on purettu vuoden 2023 aikana ja omaisuus siirretty Senaattiin.		
Kiint. Oy Rovaniemen tietotekniikkakeskus	Rovaniemi	100,0 %
Kiint. Oy Seinäjoen Joupinkatu 1	Seinäjoki	100,0 %
Siirretty hallinnansiirrolla VM:lle 1.1.2023	Kotipaikka	
Maakuntien tilakeskus Oy	Helsinki	100,0 %

Senaatti-kiinteistöt

Lintulahdenkatu 5 A, PL 237, 00531 Helsinki | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | senaatti.fi

27.2.2024

SEN/1599/2023

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

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma 31.12.2022	Tilikauden tulos 2022
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	48 %	123 497 395	-3 645 168
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44 %	1 028 527	-323
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39 %	2 444 819	-26 464
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38 %	815 705	-23 033
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	35 %	1 652 450	3
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30 %	4 923 493	-4 746
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	24 %	4 011 375	38
Kiint. Oy Taivalkosken liikekeskus	Taivalkoski	20 %	779 853	0
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33 %	637 878 924	16 758 433

9.10 Markkinoilla tapahtuva toiminta

24. Markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma

Euroa	2023	2022
Liikevaihto	34 711 031	33 298 994
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Liiketoiminnan kulut	-15 303 450	-14 513 785
Suunnitelman mukaiset poistot	-6 999 071	-6 874 959
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-1 028 993	-930 706
Liikevoitto	11 379 518	10 979 544
Rahoitustuotot ja -kulut	2 738 070	5 813 910
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	14 117 588	16 793 454
Tuloverot	-607 307	-798 440
Tilikauden voitto	13 510 281	15 995 014

Senaatin markkinoille suuntautuva myynti on eriytetty kilpailulain edellyttämällä tavalla ja sitä seurataan vuokrausliiketoiminnon osalta. Vuokrausliiketoiminto sisältää sekä vuokrauksen että siihen liittyvät palvelut. Valtiolle tarpeettoman kiinteistöomaisuuden myynti on myös eriytetty omaksi liiketoiminnokseen. Markkinoille suuntautuvan myynnin raportointi perustuu Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen asiakasraportointiin, jossa vuokrauksen tulos raportoidaan asiakashierarkian mukaisesti. Asiakkaat on ryhmitelty valtioasiakkaisiin ja muihin asiakkaisiin. Tuotot kohdistetaan laskutuksessa aina asiakkaalle ja kulut kohdistetaan laskennallisesti sopimusneliöiden mukaan asiakkaille, ellei kirjauksessa ole annettu asiakasnumeroa, jolloin kulut kohdistuvat suoraan asiakkaalle.

27.2.2024

SEN/1599/2023

9.11 Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan valtiolle 36 000 000 euroa tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2024

Hannele Pokka

Jukka Aalto

Ulla Hiekkänen-Mäkelä

Puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Jäsen

Markus Siltanen

Malla Mälkki

Ari Ahonen

Jäsen

Jäsen

Jäsen

Jari Sarjo

Konsernijohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään 28. päivänä helmikuuta 2024 annettu kertomus.

Olli-Pekka Salonen

Tomi Moisio

KHT

JHT, KHT