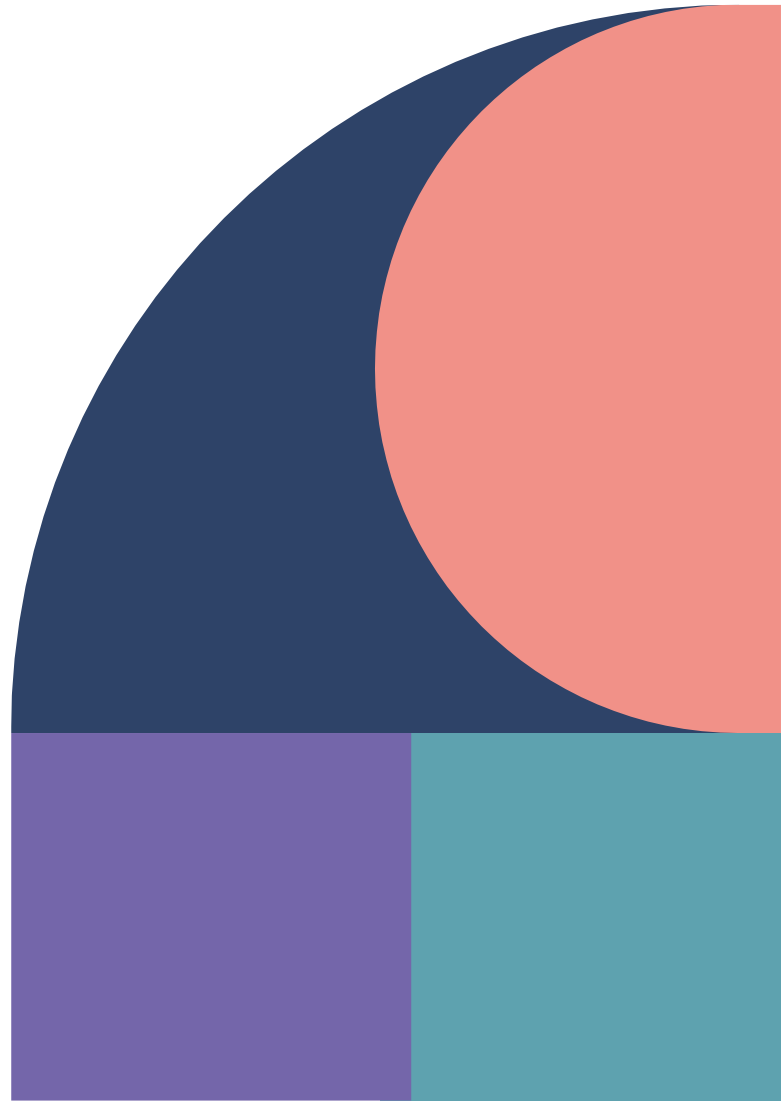


Senaatti-kiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös
1.1.–31.12.2024

Y-tunnus 1503388-4
Kotipaikka Helsinki



25.2.2025

Sisällys

1	Toiminnallinen katsaus	4
1.1	Keskeistä vuonna 2024.....	4
1.2	Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2024	5
1.3	Tulos.....	7
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	8
1.5	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet.....	8
1.6	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	16
1.7	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit	26
1.8	Rahoitus.....	27
1.9	Tutkimus- ja kehitystoiminta.....	27
1.10	Henkilöstö.....	28
1.11	Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	30
1.12	Vuoden 2025 näkymät	30
1.13	Tulosyhteenveto	32
2	Corporate governance -selvitykset	35
2.1	Hallinnointikoodi ja raportointi.....	35
2.2	Hallinto.....	35
2.3	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta.....	35
2.4	Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet.....	37
3	Konsernin tuloslaskelma.....	39
4	Konsernin tase.....	40
5	Konsernin rahoituslaskelma	42
6	Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma	43
7	Senaatti-kiinteistöjen tase	44
8	Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma.....	46
9	Tilinpäätöksen liitetiedot.....	47

25.2.2025

9.1	Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot	47
9.2	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	47
9.3	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	48
9.4	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot.....	52
9.5	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot.....	56
9.6	Vakuudet ja vastuusitoumukset	57
9.7	Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta	60
9.8	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä	60
9.9	Omistukset muissa yrityksissä	61
9.10	Markkinoilla tapahtuva toiminta.....	62
9.11	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset.....	63

25.2.2025

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Keskeistä vuonna 2024

- Valtion rakennusinvestoinnit nousivat jälleen uudelle ennätystasolle. Investoinnit kohdistuivat erityisesti turvallisuusviranomaisten tiloihin. Vuoden aikana kiinteistöinvestointeihin ja rakentamiseen käytettiin Senaatti-konsernissa 759 milj. euroa, josta Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 520 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 239 milj. euroa.
- Senaatti-konserni alentaa valtion virastojen ja laitosten vuotuisia toimitilakustannuksia noin 40 milj. eurolla vuosien 2025–2026 aikana, mikä osaltaan auttaa valtion virastoja ja laitoksia saavuttamaan hallituksen asettaman tuottavuusohjelman tavoitteita.
- Vuoden aikana konsernissa sovittiin yhdessä asiakkaiden kanssa yhteensä 28,8 milj. euron vuotuisista säästöistä virastojen tilakustannuksiin. Koko vuodelle 2024 asetettu säästötavoite ylitettiin selvästi, ja sovittu säästösumma on valtiolla kaikkien aikojen korkein.
- Asiakkaiden tyytyväisyys tiloihin ja palveluihin nousi usealla osa-alueella korkeimmalle tasolle vuodesta 2008 lähtien tehdyssä asiakastyytyväisyystutkimuksessa. Kokonaisuutena konsernin asiakkaista melko tai erittäin tyytyväisiä on 77 %.
- Kiinteistömarkkinoiden puolueettoman tutkimus- ja asiantuntijatoimiston KTI:n keräämien tietojen perusteella tehdyn markkinavertailun mukaan Senaatti-kiinteistöjen keskimääräinen tavanomaisten toimistotilojen vuokrataso on noin valtakunnallisesti 13 % alhaisempi kuin markkinavuokrataso vastaavilla alueilla.
- Varautumisen ja valmiuden kehittämistä jatkettiin suunnitelmallisesti yhdessä asiakkaiden kanssa, ja painopiste oli häiriö- ja poikkeustilanteiden energioresilienssiä parantavissa toimenpiteissä ja hankkeissa.
- Hankintojen kehitysohjelman toimilla ja rakentamisen poikkeuksellisen laskusuhdanteen vaikutuksesta hankinnoissa saavutettiin 86,6 milj. euron säästöt
- Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on nostettu yhdeksi konsernin vastuullisuuden painopistealueeksi. Vuoden aikana toteutettiin luonnon monimuotoisuutta tukevia ja hiilensidontaa edistäviä hankkeita useissa kohteissa. Lisäksi laadittiin konsernin luontotiekartta, jossa määritellään tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi vuoteen 2030 saakka.
- Senaatti-konsernin yksi keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Aiemmin kehitettyjen toimintamallien lisäksi

25.2.2025

uutena työkaluna otettiin käyttöön työmaavaiheen sisäolosuhdekatsaus ja sisäolosuhdeindeksi SOI, joiden tavoitteena on ehkäistä rakennuksen sisäilmaongelmat jo rakennusvaiheessa.

- Valtion yhteisten työympäristöjen hankkeita toteutettiin eri puolilla Suomea. Vuoden 2024 aikana on valmistunut yhteiset työympäristöt Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa. Lisäksi Jyväskylässä, Kuopiossa, Mikkelissä ja Rovaniemellä on otettu käyttöön ensimmäiset osat vaiheittain toteutettavista suuremmista kokonaisuuksista.
- Konsernin tulos oli 106 milj. euroa. Tulos ylitti tavoitteet selvästi, mikä johtui erityisesti valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen onnistuneista myynneistä. Kiinteistömyynnit onnistuivat erinomaisesta erityisesti heikko kiinteistömarkkinatilanne huomioiden. Kiinteistökauppojen arvo oli 96 milj. euroa. Lisäksi konsernin kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin.

1.2 Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2024

Vuosi 2024 oli monella tapaa ennätysten vuosi. Vuoden aikana rakennettiin ennätysmäisen paljon ja yhteensä investoinnit nousivat 759 milj. euroon. Yhdessä virastojen kanssa saatiin sovittua ennätysmäisen suurista toimitilasäästöistä, ja sovituilla tilamuutoshankkeilla saavutetaan tulevana lähivuotena yhteensä lähes 30 milj. euron säästöt virastojen toimitilakustannuksiin. Myös asiakkaidemme tyytyväisyys nousi usealla osa-alueella korkeimmalle tasolle. Kiinteistöalan poikkeuksellisen haastavasta markkinatilanteesta huolimatta kiinteistömyynti onnistui erinomaisesti.

Hallituksen päätökset hallinnon tuottavuustoimista pienentävät valtion virastojen ja laitosten toimintamäärärahoja noin 400 milj. euroa pääosin vuosien 2025 ja 2026 aikana. Tavoitteiden saavuttamista tukemaan olemme Senaatti-konsernissa kehittäneet omaa tuottavuuttamme ja valmistelme virastojen ja laitosten kanssa toimitilakustannussäästöjä. Näillä toimilla pystytään alentamaan valtion vuotuisia toimitilakustannuksia yhteensä 40 milj. euroa vuosina 2025–2026.

Olemme saavuttaneet merkittäviä säästöjä vuonna 2022 aloitetulla energiansäästöohjelmalla valtion kiinteistöissä. Kesällä 2023 aloitettu hankintojen kehitysohjelma on myös jo tuottanut tulosta. Saavutetut säästöt mahdollistavat nyt osaltaan valtion vuokrien alentamisen 20 milj. eurolla vuoden 2025 alusta.

Keskeisimpänä keinona toimitilakustannussäästöjen saavuttamiseen on samantyyppisiä toimistotiloja käyttävien virastojen siirtyminen valtion yhteisiin työympäristöihin, joita toteutetaan eri puolilla Suomea. Vuoden lopussa yhteisissä työympäristöissä työskenteli jo noin 8 500 henkilöä. Muutokset mahdollistavat laadukkaat ja nykyaikaiset tilat, joissa tilankäyttö on aiempaa tehokkaampaa. Samalla vähennetään turhaa energiankäyttöä ja päästöjä.

25.2.2025

Olemme tehneet pitkäjänteistä ja määrätietoista työtä asiakaskokemuksen kehittämiseksi. Laajassa tilankäyttäjille vuosittain tekemässämme tutkimuksessa asiakkaidemme tyytyväisyys nousi usealla osa-alueella vuodesta 2008 alkaneen mittaushistorian korkeimmalle tasolle. Esimerkiksi työympäristöjen ominaisuudet, tilojen riittävyys, kiinteistöhuolto ja kunnossapito, vikatilanteiden hoito, siivous- ja turvapalvelut sekä sisäilman raikkaus ja vedottomuus ovat nousseet aiempaa paremmalle tasolle.

Senaatti-konsernin investoinnit rakentamiseen ja erityisesti turvallisuustoimijoiden tiloihin jatkuivat ennätystasolla. Senaatin investoinnit olivat 2010-luvulla keskimäärin 250 milj. euroa vuodessa. Vuonna 2022 konsernin investoinnit olivat noin 490 milj. euroa ja vuonna 2023 noin 679 milj. euroa. Vuonna 2024 investoinnit nousivat 759 milj. euroon.

Käynnissä ovat samanaikaisesti useat sisäisen turvallisuuden viranomaisten hankkeet sekä puolustushallinnon mittavat panostukset maanpuolustuksen suorituskykyyn ja sen vaatimaan infrastruktuuriin, kun muun muassa Puolustusvoimat, Rajavartiolaitos, Poliisi ja Rikosseuraamuslaitos ovat saaneet rahoituksen mittaviin toimitilahankkeisiin. Puolustuskiinteistöjen investoinneista pääosa kohdistuu Ilmavoimien ja Merivoimien kriittisiin infrahankkeisiin. Rakentamisen aikataulun ja mittaluokan huomioiden rakentaminen tulee jatkumaan ennätyksellisellä tasolla myös lähivuosien ajan.

Valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä vuokrilla katetaan kiinteistöjen rakentamiskustannukset, ylläpito ja muut kustannukset. Nyt tehtävät merkittävät investoinnit turvakriittisten viranomaisten tiloihin sekä virastojen varautumiseen liittyvät panostukset kasvattavat valtion toimitilamenoja jatkossa. Suomen valtion talouden vaikeassa tilanteessa on löydettävä keinoja, joilla kustannusten kasvua voidaan hillitä.

Olemme käynnistäneet alan toimijoiden ja asiakkaidemme kanssa keskustelun keinoista, joilla erityisesti julkisen rakentamisen kustannuksia voidaan hillitä. Yhtenä käytännön keinona rakentamiskustannusten kasvun hillitsemiseksi ja entistä parempien ja kustannustehokkaampien ratkaisujen löytämiseksi yhteistyössä asiakkaiden kanssa otamme käyttöön uuden mallin rakennuttamisen hankeohjaukseen. Rakentamisen kustannusten hillitseminen vaikuttaa suoraan valtion toimijoiden tuleviin vuokratukustannuksiin ja näin ollen valtion menoihin.

Olemme onnistuneet vähentämään valtion tilojen käytöstä aiheutuvia päästöjä yli 90 % vuodesta 2012. Sen sijaan rakentamisen päästöjen vähentämiseen tarvitaan uusia ratkaisuja, vähähiilisten rakennusmateriaalien ja kiertotalouden markkinoiden kehittymistä koko alalla, jotta kunnianhimoisiin päästötavoitteisiin päästään. Päästövähennystoimien rinnalla olemme nostaneet yhä keskeisemmäksi teemaksi luonnon monimuotoisuuden turvaamisen. Työtä on tehty eri puolilla Suomea käytännön projekteissa. Olemme laatineet luontotiekartan, jonka tavoitteena on saavuttaa luonnon kokonaisheikentymättömyys konsernin omilla alueilla vuoteen 2030 mennessä.

Senaatti-konsernia vuodesta 2012 johtanut Jari Sarjo siirtyi eläkkeelle kesällä 2024. Hänen johdolla olemme saaneet aikaan merkittäviä tuloksia ja uudistuksia. Valtion omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä, asiakaskokemuksen nostaminen keskiöön, Senaatin nousu sisäolosuhdeasioissa

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

edelläkävijäksi ja uusien työnteon tapojen tuominen valtionhallintoon ovat tuoneet hyötyä sekä asiakkaillemme että koko toimialalle.

Olen saanut aloittaa konsernijohtajan tehtävän hoitamisen innostuneena ja luottavaisena. Meillä Senaatti-konsernissa on erittäin osaava henkilöstö. On ollut ilo nähdä, miten osaamistamme arvostetaan alalla. Vuoden aikana senaattilaisia palkittiin eri yhteyksissä: Senaatti valittiin vuoden rakennuttajaksi, Säätytalon työmaa vuoden työmaaksi ja turvallisuusjohtajamme Tuomas Lehmusmetsä vuoden turvallisuusjohtajaksi.

Senaatilla on äärimmäisen kiinnostavat asiakkaat sekä merkityksellinen tehtävä töissä Suomelle. Olemme syksyllä käynnistäneet Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen uusien strategioiden valmistelun ja analysoineet toimintaympäristömme tulevaisuutta ja sidosryhmiemme odotuksia yhdessä henkilöstömme ja asiakkaidemme kanssa. Uusien, keväällä 2025 valmistuvien strategioiden myötä jatkamme asiakkaidemme toimintaedellytysten tukemista ja hyötyjen tuottamista koko valtionhallintoon.

Tuomas Pusa

Konsernijohtaja

1.3 Tulos

Konsernin liikevaihto oli 997,4 milj. euroa, mikä ylitti hieman budjetin. Konsernin tulos oli 106,1 milj. euroa, kun budjetti oli 32,8 milj. euroa. Merkittävä budjettilyitys johtui pääosin kiinteistömyynneistä.

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli 645,5 milj. euroa ja tulos 95,0 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen 35,2 milj. euron tuloksesta ja kiinteistömyynnin 59,8 milj. euron tuloksesta. Merkittävä osa tuloksesta muodostuu muiden kuin valtioasiakkaiden tuotoista. Vuokrauksen 35,2 milj. euron tulos ylitti edellisvuoden tuloksen 6,0 milj. eurolla ja oli 11,6 milj. euroa budjettia parempi, erityisesti kulujen hallinnassa onnistuttiin hyvin. Valtioasiakkaiden juokseva 12 kuukauden oman pääoman tuotto oli 1,0 %, mikä ylitti hieman tavoitteet.

Senaatti-kiinteistöjen kiinteistömyynnin tulos ylitti tavoitteet selvästi. Toteutuneet kiinteistömyynnit olivat 95,5 milj. euroa, kun vuoden 2023 myynti oli 79,2 milj. euroa. KTI:n mukaan alkuvuoden kiinteistökauppavolyymi jäi Suomessa noin 18 % vuodesta 2023, jolloin kiinteistökauppa oli jo erittäin alhaisella tasolla. Heikosta kiinteistömarkkinasta huolimatta valtion käytöstä vapautuneiden kiinteistöjen myynti onnistui tavoitteita selvästi paremmin. Hyvän tulokset mahdollisti erityisesti kiinteistökehityshankkeiden kautta myydyt tontit.

25.2.2025

Puolustuskiinteistöjen liikevaihto oli 370,5 milj. euroa ja tulos 6,5 milj. euroa. Tulos ylitti edellisvuoden tuloksen 3,1 milj. eurolla ja budjetoidun tuloksen 2,0 milj. eurolla. Valtioasiakkaiden juokseva 12 kuukauden oman pääoman tuotto oli 0,6 %.

Nopeasti vähenevä toimistotilan käyttö, konsernin nouseva keskikorko ja kiinteistömarkkinoiden alavire aiheuttavat sen, että tulostavoitteiden saavuttaminen on jatkossa haastavaa.

1.4 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 seitsemän tytärosakeyhtiötä.

Konsernin toiminnasta on säädetty valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1062/2010) sekä laissa Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). 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 2024–2027 on 0 %.

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.

1.5 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet

Eduskunta on vuoden 2024 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Senaatti-konsernin liikelaitoksille palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja, tulevien vuosien investointisuunnitelmia ja lainanottoja koskevat valtuudet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriö on asettanut Senaatti-kiinteistöjen tytäarliikelaitos

25.2.2025

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.

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.

Monipaikkaisuus toimii keskeisenä keinona uudistettaessa valtion alueellista läsnäoloa. Senaatti-kiinteistöt tukee päivitetystä strategiastaan valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen. 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 vastuullisuus on integroitu osaksi liiketoimintaa ja toimintasuunnitelmia, ja olemme sitoutuneet jatkuvaan parantamiseen. Vastuullisuuden toteutumista seurataan konsernin yhteisen vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta. Vastuullisuuden toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä vastuullisuusraportissa. Vuoden 2024 raportti julkaistaan huhtikuussa 2025.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt pääosin suunnitelmien mukaisesti. Konsernin tilojen käytön hiilidioksidipäästöt ovat vähentyneet vuodesta 2012 yli 90 prosenttia. Vuodelle 2024 asetettiin uudeksi tavoitteeksi toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen, sisältäen koko arvoketjun

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoiteltiin aiempaa haastavampaa 70 %:n vähennystä vuoden 2020 tasoon verrattuna, mikä tultane saavuttamaan.

Rakentamista koskevat tavoitteet ovat säilyneet ennallaan. Niissä tavoiteltiin 15 %:n vähennystä hiilijalanjäljessä peruskorjauskohteissa ja 25 %:n vähennystä uudisrakentamiskohteissa tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna. Rakentamista koskevat tavoitteet ovat erittäin haastavia, koska hiilivapaiden rakennusmateriaalien ja kiertotalousmarkkinoiden kehitys on ollut hidasta.

Luonnon monimuotoisuuden edistäminen on jatkunut aktiivisin toimenpitein. Vuoden 2024 aikana toteutettiin yli 20 luonnon monimuotoisuutta parantavaa hanketta eri puolilla maata. Pääasiallisina keinoina olivat niittyjen perustaminen sekä haitallisten vieraslajien aktiivinen poistaminen. Lisäksi vuoden aikana valmistui Senaatti-konsernin luontotiekartta ohjaamaan luontotyötä. Tiekartan tavoitteena on saavuttaa luonnon kokonaisuheikentymättömyys konsernin omilla alueilla vuoteen 2030 mennessä. Luontotiekartan tavoitteita ja mittareita tarkennetaan edelleen vuoden 2025 aikana.

Valmistautuminen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen tiedon keruuseen ja raportointiin on jatkunut. Vuoden aikana tunnistettiin direktiivin mukaiset olennaiset raportoitavat osat alueet ja raportoinnin kehitystarpeet, käynnistettiin raportointiohjeiden ja malliraportin laadinta sekä tehtiin tietojärjestelmien kehitystä raportoitavan tiedon keruun mahdollistamiseksi.

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 säilynyt hyvällä tasolla.

Kuluneen vuoden aikana päivitettiin konsernin yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelma sekä kehitettiin muun muassa yhteisten työympäristöjen yhteydessä sijaitsevien palvelupisteiden esteettömyyttä. Sosiaalisen vastuun sisältöä ja painopisteitä tarkastellaan kattavasti konsernin uuden strategian valmistelun yhteydessä.

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.

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

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut vuonna 2024 omaan toimintaansa liittyvää varautumista ja kehittänyt järjestelmällisesti omaa toimintakykyään normaaliolojen häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa. Tällä varautumistyöllä varmistetaan, että Senaatti-kiinteistöjen keskeisimmät tehtävät ja palvelutuotanto toimivat mahdollisimman hyvin myös häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa. Vuonna 2024

25.2.2025

painopisteinä olivat oman henkilöstön koulutus- ja harjoitustoiminta sekä häiriötilanteiden ja poikkeusolojen aikaisen johtamisen edellytyksiä varmistavan tilannekuvatoiminnan kehittäminen.

Vuonna 2023 käynnistettyä virastovarautumisen hanketta on jatkettu valtiovarainministeriön ohjauksessa. Hankkeen tavoitteena on varmistaa valtion keskeisten viranomaisten kriittisen toiminnan jatkuminen toimitiloissa myös häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa viranomaisten valmiussuunnitelmien mukaisen ajan. Hankkeen puitteissa valtionhallinnon toiminnan kannalta keskeisten kiinteistöjen toimintavarmuutta on parannettu varmentamalla muun muassa sähkön-, veden- ja lämmönsaantia. Näitä varautumisen tasoa parantavia investointihankkeita ja kiinteistökohtaisia toimia käynnistetään ja saatetaan valmiiksi sitä mukaa kun niistä virastojen ja laitosten kanssa sovitaan ja rahoitus toimenpiteille on varmistettu. Osana virastovarautumisen hanketta Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön ohjauksessa varmistanut erillisjärjestelyillä kriittisimpien kohteiden varautumisen tasonnoston edellyttämien investointien rahoituksen. Senaatti on jatkanut keskeisimpien palvelutoimittajien kanssa tehtävää yhteistoimintaa kriittisen palvelutuotannon varmentamiseksi häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa.

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

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seurantatietoa valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Syyskuussa julkaistujen puolivuotisraporttien mukaan toimistotilojen tilankäytön tehokkuus parantui alkuvuonna 2024 noin 4,0 %, ja ennusteena on, että paraneminen jatkuu myös loppuvuonna. Keskimääräinen toimistotehokkuus oli alkuvuonna 14,6 m²/HTV (2023: 15,2 m²/HTV). Seurannan piirissä olevat toimistoneliöt vähentyivät noin 25 000 m² (-2,6 %), ja samaan aikaan valtion työntekijämäärä pysyi lähes ennallaan (0,4 %).

Valtion kokonaistilankäyttö vähentyi noin 57 000 m². Merkittävästä investointimäärästä huolimatta valtion kokonaistilankäyttö vähentyi, koska toimistotiloja pystyttiin vähentämään selvästi. Toimistotilojen määrää onnistuttiin vähentämään varsinkin valtiovarainministeriön hallinnonalalla, jossa toimistoneliöt vähenivät 15 600 m² (-10,6 %). Muuttunut turvallisuustilanne on kasvattanut erityisesti Puolustusvoimien tilantarvetta.

Tilankäytön tietoja hyödynnetään muun muassa Senaatti-konsernin asiakasyhteistyössä, kun toimitilojen käyttöä ja tilaratkaisuja suunnitellaan, sekä valtion toimitilastrategian tavoitteiden toteutumisen seurannassa. Valtion tilankäytön ja tilakustannusten vuosittaiset 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 kehitettäväksi.

25.2.2025

Kiinteistökauppa Suomessa on edelleen matalalla tasolla. Heikosta kiinteistömarkkinasta huolimatta kiinteistöjen myynti onnistui hyvin ja tavoitteita selvästi paremmin: vuoden 2024 kiinteistömyynnit olivat 95,5 milj. euroa, tulos 59,8 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 55 kappaletta. Onnistuneet isot kiinteistökaupat mahdollistivat hyvän kiinteistömyynnin tuloksen. Merkittävimmät kaupat olivat Helsingin Keski-Pasilan tornialueen keskiosan ja Viikin Maakaarenkujan tonttikaupat.

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.

Puolustuskiinteistöt

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

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

Valtion päivitetty kiinteistö- ja toimitilastrategiat vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksenä 16.12.2021. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Tämä tarkoittaa sitä, että virastojen tai laitosten toimintaa sekä tiloja kehitetään samanaikaisesti siten, että toimitilahankkeet edistävät myös toiminnan vaikuttavuutta. Puolustuskiinteistöt on tukenut Puolustusvoimia toimitilastrategian valmistelussa vuonna 2024 ja edistänyt valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista. Puolustuskiinteistöt on uudistanut omia tilojaan ja omaa toimintaansa valtion toimitilastrategian linjausten mukaisesti.

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2024 on jatkettu ja laajennettu valmiuslähtöisen palvelumallin käyttöönottoa sekä kehitetty edelleen sekä oman että kumppanin palvelutuotannon laatuauditointeja ja kustannustehokkuutta. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskuntakohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

Puolustuskiinteistöt on osallistunut Puolustusvoimien toimitilastrategiatyöhön vuosien 2022–2024 aikana. Vuoden 2024 aikana strategialuonnokseen lisättiin Nato-liittouman vaikutukset alue- ja toimitilakantaan. Tavoitteena on, että toimitilastrategia hyväksytään vuoden 2025 alussa, minkä jälkeen Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt aloittavat strategian linjausten toteuttamisen. Puolustusvoimien uusi toimitilastrategia vaikuttaa Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen yhteistyöhön, minkä vuoksi osapuolten välinen yhteistoimintasopimus päivitetään vuoden 2025 alkupuoliskolla.

Osapuolet ovat aktiivisesti etsineet ja toteuttaneet tehostamiskeinoja Puolustusvoimien tilakantaan toimitilakustannusten vähentämiseksi. Vuonna 2024 Puolustusvoimat irtisanoi 44 rakennusta tai rakennetta 20 eri alueelta. Puolustusvoimien tilakannassa tunnistetaan kuitenkin edelleen merkittävää toiminnallista tehostamispotentiaalia erityisesti toimistotiloissa. Myös koko varastokapasiteetin järkevää hyödyntämistä tulisi tarkastella tarkemmin. Puolustuskiinteistöt arvioi aktiivisesti Puolustusvoimien toimitilojen tehokkuutta ja ehdottaa vuoden 2025 aikana Puolustusvoimille uusia toimenpiteitä toimitilasäästöjen aikaansaamiseksi. Säästöjä tuovien luopumisten osalta jatkossa kiinnitetään huomiota myös rakennuksen tai rakennelman laskennallisiin peruskorjaus- ja perusparannustarpeisiin.

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. Puolustuskiinteistöt on valtion sisäinen palveluyksikkö ja tuottaa palveluita liikelaitoslain mukaisesti Puolustusvoimille ja sen strategisille kumppaneille. Palvelut kattavat kaiken toimitilojen vuokrauksesta ja ylläpidosta asiakkaan johdolle suunnattuihin strategisen tason asiantuntijapalveluihin. Periaatteena on, että Puolustusvoimat ja sen strategiset kumppanit voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Puolustuskiinteistöt huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista.

Puolustuskiinteistöjen toimitilajohtamisen palvelut ja yhtenäinen tilannekuvamalli on vakiinnutettu käyttöön, ja malli on käytössä asiakasyhteistyössä. Tilannekuvan lisäksi Puolustuskiinteistöt toimittaa keskeiset tiedot Puolustusvoimien tilahallinnan vuosiraportointia varten.

Nykyisen toimitilajohtamisen tilannekuvatyökalun kehittämiseksi on aloitettu digitaalisen asiakasyhteistyön kehityshanke, jonka tavoitteena on tarjota asiakkaille digitaalinen palvelupöytä tilannekuvan, tiedon, tarveselvitysprosessin digitalisoinnin 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.

25.2.2025

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energiaresilienssin ja kriisinsietokyvyn kehittämiseksi eteni suunnitellusti. Hankkeessa luodaan konsepteja sekä toiminta- ja sopimusmalleja, joilla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa. Vuodelle 2024 aikataulutetut resilienssiä parantavat verkostoprojektit käynnistettiin suunnitellusti.

Vastuullisena kiinteistönomistajana Puolustuskiinteistöt huolehtii siitä, että toiminta on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristönäkökulmien osalta kestävä. Vastuullisuus on integroitu osaksi liiketoimintaa ja toimintasuunnitelmia, ja Puolustuskiinteistöt on sitoutunut jatkuvaan parantamiseen. Vastuullisuuden toteutumista seurataan konsernin yhteisen vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta.

Puolustuskiinteistöt toteuttaa konsernin yhteisiä strategisia tavoitteita kohti hiilineutraalisuutta. Vuodelle 2024 asetettiin uudeksi tavoitteeksi konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen sisältäen koko arvoketjun päästöt. Vuoden 2024 päästölaskelmat valmistuvat maaliskuussa 2025. Puolustuskiinteistöjen ylläpidon aikaisten päästöjen arvioidaan kuitenkin vähentyneen vuonna 2024 merkittävästi edellisvuodesta. Rakentamisen osalta päästöjen vähentämistavoitteet saavutettaneen peruskorjauskohteissa, mutta uudiskohteissa vähennystavoite on osoittautumassa liian haastavaksi. Myös kokonaishiilijalanjäljen osalta vähentämistavoite on haastava konsernin erittäin mittavan investointitahdin seurauksena.

Puolustuskiinteistöt on tuottanut ympäristötekniisiä asiantuntijapalveluita Puolustusvoimille, Rajavartiolaitokselle, Rikosseuraamuslaitokselle sekä Geologian tutkimuskeskukselle (GTK). Puolustuskiinteistöt on tukenut laajasti myös Senaatti-kiinteistöjä ympäristötekniisissä kysymyksissä. Metsähallituksen kanssa on solmittu ympäristöpalvelusopimus ja valmisteltu sopimusta GTK:n kanssa.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toteuttamista on jatkettu Puolustuskiinteistöissä yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Senaatti-konsernin keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti ja erityisesti on panostettu ennakoivaan toimintaan sekä oman henkilökunnan ja tilojen käyttäjien perehdytykseen sisäolosuhdeasioissa. Säännöllisiä rakennuskatsastuksia on jatkettu rakennuksissa, joissa majoitutaan tai oleskellaan pidempiaikaisesti. Vuoden alusta lähtien katsastuksiin sisällytettiin entistä laajemmin taloteknisten järjestelmien tarkastuskohtia. Vuoden 2024 aikana suoritettiin 107 rakennuskatsastusta.

Sosiaalisen vastuun osalta Puolustuskiinteistöt osallistui konsernin yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelman päivittämiseen ja toteuttaa suunnitelmaa.

Vastuullisuuden toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä vastuullisuusraportissa. Vuoden 2024 raportti julkaistaan huhtikuussa 2025.

25.2.2025

Investoinnit

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista sai aiheutua menoja vuonna 2024 enintään 850 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitokset saivat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 850 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.

Vuonna 2024 investointien kokonaismäärä oli 759 milj. euroa, josta investointivaltuuteen luettavien investointien määrä oli 728 milj. euroa. Maankäyttömaksujen ja varainsiirtoverojen määrä oli 31 milj. euroa, näitä eriä ei lueta investointivaltuuteen.

Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakoutuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt -toimiala 70 milj. euroa, Erityiskiinteistöt-toimiala 123 milj. euroa ja Turvallisuuskiinteistöt-toimiala 293 milj. euroa sekä konsernin yhteiset palvelut 4 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt investoi vuonna 2024 yhteensä 239 milj. eurolla.

Vuoden 2024 loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöissä valmistui 31 yli miljoonan euron suuruista hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Vantaan pääpoliisiasema ja poliisivankila, uudishanke (85 milj. euroa), Vantaan vankilan lisärakennus, uudishanke (55 milj. euroa), Valtioneuvoston juhlahuoneiston peruskorjaus ja perusparannus (30 milj. euroa), Valtion vierastalon peruskorjaus ja perusparannus (19 milj. euroa) sekä Geologian tutkimuskeskuksen uudisrakennus Outokummussa (19 milj. euroa).

Merkittävimpiä Puolustuskiinteistöjen valmistuneita rakennushankkeita olivat muun muassa asiakkaan tarpeita palvelevat huolto-, varasto- ja kasarmitilat sekä maanrakennus- ja turvarakennehankkeet.

Vuoden 2024 loppuun mennessä Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 630 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 2024 aikana.

Lainanotto

Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutetaan ottamaan vuoden 2024 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 670 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

Vuoden aikana uutta lainaa nostettiin 1 450 milj. euroa. Nettomääräinen lainanotto oli 642 milj. euroa (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emis-siovoittoja ja -tappioita). Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta.

Senaatti-kiinteistöt on myöntänyt uutta lainaa vuoden 2024 aikana tytäriyhtiönsä toimivalle Puolustuskiinteistöt-liikelaitokselle 300 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6 §:n mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin.

1.6 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. Senaatti-kiinteistöt ohjaa asiakkaidensa johtoa arvioimaan kriittisesti toimitilahankkeiden tarpeellisuutta, vaikuttavuutta ja laajuutta. Tilaratkaisuissa toteutetaan välttämätön laatu- ja tavoitteena on pienentää asiakkaiden toimitilainvestointien suuruutta ja määrää hilliten valtion toimitilakustannusten kasvua. Senaatti-kiinteistöt panostaa asiakaspalveluprosessien toimivuuteen ja asiakastytytyväisyyden positiiviseen kehittymiseen.

Senaatti-konsernissa käynnistettiin vuonna 2023 asiakaslähtöisen hankeohjausmallin kehittäminen. Mallin tavoitteena on yhdessä asiakkaiden kanssa parantaa hankkeiden kustannustehokkuutta, ohjaamista ja asiakaskokemusta. Kokonaisuus koostuu toimintamallista, jossa on kuvattu hankevaiheittain prosessi, työkalut ja vastuut. Uusien menettelytapojen ja työkalujen avulla arvioidaan kriittisesti hankkeen tarpeellisuutta, vaikuttavuutta ja laajuutta. Vuoden 2024 aikana uusi hankeohjausmalli otettiin käyttöön kaikissa asiakkuuksissa. Käyttöönoton onnistumiseksi Senaatti-kiinteistöjen kummassakin liikelaitoksessa järjestettiin koulutusohjelma, jolla hankkeissa toimivat henkilöt perehdytettiin uuteen toimintamalliin. Senaatti-kiinteistöjen sisäisen perehdytyksen lisäksi asiakasvastuulliset perehdyttivät liikelaitosten asiakkaat uuteen toimintamalliin. Hankeohjausmallilla saavutettuja tuloksia seurataan liikelaitosten johtoryhmissä säännöllisesti.

Toisena toimitilainvestointien määrän hallintaa parantavana menettelynä kehitettiin strategisen investointisuunnittelun malli. Toimintamalli kehitettiin valtiovarainministeriövetoisesti työryhmässä, johon osallistui valtiovarainministeriö, oikeusministeriö, sisäministeriö, puolustusministeriö, opetus- ja kulttuuriministeriö, Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt. Strategisen investointisuunnittelun tarkoituksena on ohjata hallinnonaloja suunnittelemaan tilatarpeitaan pitkällä aikajänteellä ja laadullisesti siten, että poikkihallinnollinen priorisointi mahdollistuu. Toimintamallia jatkokehitetään 2025 keväällä, jonka jälkeen siitä tulee pysyvä osa hallinnonalojen vuosittaista taloussuunnittelua.

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

Senaatti-konsernissa kehitetään aktiivisesti toimintaa asiakaskokemuksen parantamiseksi. Vuonna 2024 painopiste on ollut asiakasyhteistyöhön liittyvien toimintojen kehittämisessä ja jalkauttamisessa.

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaille eli tilankäyttäjille suunnatussa asiakastyytyväisyystutkimuksessa tulokset nousivat usealla osa-alueella kaikkien aikojen ennätystasolle. Vuosittaiseen tutkimukseen vastasi yli 8 000 asiakasta. Vastaajista 78 % (vuonna 2023: 77 %) kertoi olevansa tyytyväinen käyttämiinsä tiloihin. Tulokset heijastavat pitkäjännitteistä kehitystyötä. Vuodesta 2008 alkavan mittaushistorian korkeimmalle tasolle nousivat muun muassa työympäristön ominaisuudet, tilojen riittävyys, kiinteistöhuolto ja kunnossapito, vikatilanteiden hoito, ulkoalueiden hoito, siivous- ja turvapalvelut sekä sisäilman raikkaus ja vedottomuus.

Tutkimustuloksia hyödynnetään systemaattisesti toiminnan kehittämisessä ja toimenpiteet suunnitellaan yhdessä asiakkaiden kanssa.

2. Senaatti-kiinteistöt pyrkii sitouttamaan valtioasiakkaat Senaatti-kiinteistöjen palvelujen käyttöön yhteisten palvelujen käytöstä saatavien volyymietujen varmistamiseksi. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on, että vertailtava vuokrataso saman tyyppisessä toimitilassa on markkinaehtoista edullisempi.

Valtion virastojen ja laitosten suoraan itse vuokraamien toimitilojen siirtämistä Senaatti-kiinteistöjen kautta edelleenvuokrattaviksi ja Senaatti-kiinteistöjen palveluiden piiriin on jatkettu vuonna 2024 yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Merkittävin edelleenvuokraukseen siirretty kohde oli Salmisaaren oikeustalo Helsingissä.

Virastojen ja laitosten siirtyminen valtion yhteisten työympäristöjen käyttäjiksi etenee koko maassa toimistotilan tarpeen pysyessä lisääntyneen etätönn myötä aikaisempaa matalammalla tasolla. Senaatti-kiinteistöt järjesti useita asiakastilaisuuksia konsernin tarjoamien toimitilapalveluiden sekä niiden hinnoittelun ja kustannustehokkuuden esittelemiseksi. Erityisesti yhteisissä työympäristöissä tarjottava toimitilapalvelukokonaisuus siirtää aikaisemmin asiakkaiden itse hankkimia tai tuottamia toimitilapalveluita Senaatti-kiinteistöjen kautta hankittaviksi. Vuoden 2024 lopussa allekirjoitettiin sopimukset Pasilan virastokeskuksen yhteisestä työympäristöstä, jossa ensimmäisen kerran yhdistetään samaan sopimukseen tilojen käyttö ja niihin liittyvät palvelut ja jossa asiakkaiden maksuperuste on sidottu asiakaskohtaisten käyttöoikeuksien määrään.

Turvallisuuspalveluiden kysyntä on jatkunut vahvana ja keskusteluja uusista palveluista tai nykyisten palvelukokonaisuuksien laajentamisesta on käyty eri virastojen kanssa.

Senaatti-kiinteistöt kehittää jatkuvasti toimitilapalveluiden ja ylläpidon tehokkuutta, ja valtion keskitetty malli mahdollistaa volyymiedut. Uusimman riippumattoman KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttaman kiinteistön ylläpidon benchmark-tutkimuksen (2023) mukaan Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon kustannustaso on kunnossapito pois lukien 23 % alan yleistä kustannustasoa alhaisempi. Senaatti panostaa tilojen kunnossapitoon selvästi markkinatoimijoita enemmän.

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

Valtion tiloista suurin osa on turvallisuusviranomaisten erityistiloja. Vuokratason markkinavertailua voidaan luotettavasti tehdä vain osasta toimistotiloja. KTI:n keräämien tietojen perusteella tehdyn markkinavertailun mukaan Senaatti-kiinteistöjen keskimääräinen tavanomaisten toimistotilojen vuokrataso on noin valtakunnallisesti 13 % alhaisempi kuin markkinavuokrataso vastaavilla alueilla. Senaatti-kiinteistöt on edullisempi erityisesti suuremmissa kaupungeissa. Pienemmillä paikkakunnilla Senaatti-kiinteistöjen vuokrataso on osin korkeampi, koska vuokramarkkinoiden tilojen taso on tyypillisesti heikompaa, eikä täytä valtion virastojen vaatimuksia esim. turvallisuuden osalta.

Parantuneen tuottavuuden ansiosta Senaatti-kiinteistöissä valmisteltiin vuoden 2024 aikana 10 milj. euron vuokranalennus toteutettavaksi vuoden 2025 alusta, millä osaltaan ylläpidetään kilpailukykyistä vuokratasoa valtion omissa toimitiloissa. Samanaikaisesti toteutettavat muut vuokrasopimusten päivitykset alentavat Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden vuokria vielä 3 milj. euroa edellisen lisäksi.

3. Senaatti-kiinteistöt jatkaa hybridityöskentelyn aiheuttaman toimistotilojen merkittävän vajaakäytön mahdollistaman nopeutetun säästöohjelman toteuttamista. Vuoden 2024 aikana sovitaan vähintään 10 milj. euron toimitilasäästöistä. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite on 93 milj. euroa vuonna 2024.

Toimitilasäästöjen tavoite ylitettiin selkeästi, ja tilojen tehostamistoimenpiteillä on yhdessä konsernin asiakkaiden kanssa sovittu tilaprojekteista, jotka tuovat 28,8 milj. euron säästöt, mikä on raportointihistorian korkein säästö määrä. Vuoden 2024 aikana sovittiin yhteensä 379 ratkaisuprojektin toteuttamisesta.

Senaatti-kiinteistöjen osuus säästöistä oli 25,4 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 2,1 milj. euroa. Lisäksi valtion kiinteistömyyntien kautta on saatu säästöjä 1,4 milj. euroa.

Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen on vapauttanut lisää myytäviä kiinteistöjä usein keskeisiltä paikoilta. Valtion käytöstä vapautuneiden kiinteistöjen myynti eteni erittäin haastavassa markkinatilanteessa hyvin ja myyntitavoite ylitettiin: kiinteistömyynnit olivat 95,5 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 55 kappaletta.

4. Senaatti-kiinteistöt mahdollistaa asiakkaiden siirtymistä yhteisiin työympäristöihin sekä edistää toimitilakehittämisessä valtionhallinnon tuottavaa työskentelyä, uusia työnteon tapoja sekä tehokasta ja läpinäkyvää tilankäyttöä osana valtion toimitilastrategian toimeenpanoa. Vuoden 2024 lopussa yhteisissä työympäristöissä työskentelisi 7 500 henkilötyövuotta. Senaatti-kiinteistöt osallistuu Valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toimeenpanoon sekä tukee virastoja alueelliseen toimipaikkaverkostoon valmisteltavien muutosten toteuttamisessa. Toimitilakehittämisen yhteydessä selvitetään valtion kokonaisuudet sekä mahdollisuudet yhteisiin ratkaisuihin kuntien ja hyvinvointialueiden kanssa.

Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen nopeutetulla aikataululla on käynnissä. Vuoden 2024 lopussa yhteisissä työympäristöissä työskenteli noin 8 500 henkilöä.

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

Vuonna 2024 on otettu käyttöön yhteiset työympäristöt Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa. Jyväskylässä, Kuopiossa, Mikkelissä ja Rovaniemellä sekä muutamilla muilla pienemmillä paikkakunnilla on valmistunut ja käyttöön otettu ensimmäiset osat vaiheittain toteutettavista suuremmista kokonaisuuksista tai pienemmistä kahden asiakkaan yhteisistä työympäristöistä.

Eriyisen merkittäviä kohteita ovat olleet Pasilan virastokeskuksen etenemisestä sopiminen ja valtioneuvoston kampuksen muutos vaiheittain yhteiskäyttöiseksi. Pasilan virastokeskukseen toteutetaan Suomen suurin valtion yhteinen työympäristö.

Senaatti-kiinteistöt on vahvasti mukana valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen kehittämisessä ja toteuttamisessa ja tukee asiantuntijoidensa ja konkreettisten tilahankkeiden kautta sen toteutusta. Vuoteen 2030 mennessä toteutetaan 18 paikkakunnalle yhteisten työympäristöjen verkosto sekä maakunnallisten toimeenpanosuunnitelmien mukainen valtion yhteisten käyntiasiointipalvelupisteiden verkosto.

Muutosjohtaminen ja viestintä ovat tärkeässä roolissa palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toimeenpanossa. Lisäksi asiakasorganisaatioiden johtoa ja henkilöstöä osallistetaan hankkeen suunnitteluun ja toteutukseen sen eri vaiheissa. Yhteiset työympäristöt ovat virastoille ennen kaikkea toiminnan muutoshankkeita.

5. Senaatti-kiinteistöt osallistuu valtiovarainministeriön Julkiset tilat Suomi -ohjelmaan tuottamalla kuntien tilatietojen tilannekuvaraportointia sekä toimitilasuunnitteluun liittyviä palveluita kuntien ja valtiovarainministeriön kanssa sovitun mukaisesti. Senaatti-kiinteistöt laatii toimitilajohtamisen kehittämisohjelmia kunnille maksullisena palveluna kuntien toimitilasäästöohjelmien tukemiseksi.

Kuntien vuosittaisista, noin 7 mrd. euron tilakustannuksista on arvioitu olevan mahdollista säästää 10–15 % eli vuositasolla 500–800 milj. euroa. Tilakustannusten tarkentaminen ja säästöjen aikaansaaaminen edellyttävät ajankohtaisia ja täsmällisiä tietoja kuntien omistamista ja vuokraamista tiloista.

Senaatti-kiinteistöt on solminut 225 kunnan kanssa yhteistyösopimuksen maksuttomista kuntien tilatietopalveluista. Kuntien tilatietopalveluyksikkö kokoaa näiden kuntien kanssa tietoja niiden omistamista ja vuokraamista tiloista yhteen tietojärjestelmään. Lisäksi useiden kuntien kanssa kartoitetaan yhteistyömuotoja ja aloitusajankohtaa tilatietopalveluiden käyttöön otolle.

Kuntakohtaisesti räätälöidyt maksulliset toimitilajohtamisen asiantuntija- ja raportointipalvelut (ent. toimitilajohtamisen kehittämisohjelma) täydentävät maksuttomia palveluita. Maksullisiin palveluihin kuuluvat muun muassa tilakannan säästöpotentiaalilaskenta, tilakannan kehittämisen toimenpidesuunnitelman laadinta, sisäisten vuokrien määrittäminen, tilakannan teknisen arvon määrittäminen ja tilakannan nykytila-analyysi. Näitä palveluja käyttää tällä hetkellä 15 kuntaa.

Tilatiedolla on tärkeä rooli valtiovarainministeriön Julkiset tilat Suomi -ohjelmassa, jonka tarkoituksena on tuottaa yhdessä valtion, kuntien ja hyvinvointialueiden kanssa tietopohjaa julkisen sektorin

25.2.2025

kiinteistöistä päätöksenteon tueksi. Kuntien tilatietopalvelut on osallistunut tähän mennessä toteutettuun ohjelmaan tuottamalla tilannekuvaraportointia kuntien tilatiedoista.

Valtionvarainministeriö on irtisanonut nykyisen palvelusopimuksen kuntien tilatietopalveluiden tuottamisesta päättymään vuoden 2024 loppuun. Senaatti-kiinteistöt neuvottelee valtiovarainministeriön kanssa palvelusopimuksen uusimisesta ja selvittää erilaisia rahoitusvaihtoehtoja toiminnan jatkamiseksi.

6. Senaatti-kiinteistöt edistää toiminnassaan energiatehokkuutta, harmaan talouden torjuntaa sekä muuta yhteiskuntavastuuta. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuonna 2035. Senaatti-kiinteistöt jatkaa toimenpiteitä energiatehokkuuden ja -resilienssin parantamiseksi sekä valmistautuu toteuttamaan kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) vaatimusten mukaisen vastuullisuusraportoinnin vuodesta 2025 lähtien. Senaatti-kiinteistöt edistää yhdessä asiakkaidensa kanssa merkittävien kulttuuriperintökohteiden suojelua. Senaatti-kiinteistöt raportoi vuosittain yhteiskuntavastuun toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista Senaatti-konsernin yhteisessä yhteiskuntavastuuraportissa.

Senaatti-konsernin vastuullisuus perustuu sosiaalisten, taloudellisten ja ympäristönsuojelullisten näkökulmien tasapainoiseen huomioimiseen. Vastuullisuuden toteutumista seurataan konsernin yhteisen vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt pääosin suunnitelmien mukaisesti. Vuodesta 2012 konsernin hiilidioksidipäästöt ovat vähentyneet yli 90 %. Vuodelle 2024 asetettiin uudeksi tavoitteeksi toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen, sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoiteltiin aiempaa haastavampaa 70 %:n vähennystä vuoden 2020 tasoon verrattuna. Rakentamista koskevat tavoitteet ovat säilyneet ennallaan ja niissä tavoiteltiin 15 %:n vähennystä hiilijalanjäljessä peruskorjauskohteissa ja 25 %:n vähennystä uudisrakentamiskohteissa tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Vuoden 2024 osalta tullaan todennäköisesti saavuttamaan 70 % vähennystavoite ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä konsernitasolla. Vuoden 2023 loppuun mennessä päästöt olivat vähentyneet noin 67 % vuoden 2020 tasosta (Senaatti-kiinteistöt -80 %, Puolustuskiinteistöt -56 %) tasolle 25 300 tCO₂/a, ja päästöjen vähentämistoimenpiteitä on jatkettu vuonna 2024. Rakentamisen osalta päästöjen vähentämistavoitteet todennäköisesti saavutetaan peruskorjauskohteissa, mutta uudiskoh-teissa tavoite on osoittautumassa liian haastavaksi. Vuonna 2023 saavutettiin konsernin peruskorjauskohteissa keskimäärin noin 17 %:n ja uudiskohteissa noin 18 %:n alenema hiilijalanjäljessä. Vuoden 2024 osalta luvuissa ei arvioida tapahtuvan merkittävää muutosta. Myös kokonaishiilijalanjäljen osalta on vähentämistavoite haastava konsernin erittäin mittavan rakentamistahdin seurauksena. Vuoden 2024 päästölaskelmat valmistuvat maaliskuussa 2025.

Rakennuskannan energiatehokkuutta pyritään parantamaan jatkuvasti. Vuoden 2024 säästötavoite on ollut saavuttaa energiakulutuksen vähentymisen kautta 1,5 milj. euron lisäsäästöt jatkamalla

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

2022–2023 toteutetun energiansäästöohjelman toimenpiteitä. Vuonna 2024 Senaatti-kiinteistöjen energiankulutuksen väheneminen ei ole toteutunut, mikä osaltaan johtuu asiakastytyväisyyskyselyn tulosten pohjalta tehtyjen sisälämpötilojen nostojen vaikutuksesta. Senaatti-kiinteistöjen energian ominaiskulutus nousi vuonna 2024 0,2 %. Senaatti-kiinteistöjen Energiankulutuksen vertailutaso vuodelle 2024 on erittäin alhainen, kun edellisen vuoden toimenpiteet pudottivat kulutusta poikkeuksellisen paljon. Vuonna 2024 aloitettiin energiakatsastusohjelma teettämällä 30 kohteeseen energiakatsastukset, joilla kartoitetaan ja käynnistetään uusia energiansäästötoimenpiteitä.

Luonnon monimuotoisuuden edistäminen on jatkunut aktiivisin toimenpitein. Vuoden 2024 aikana toteutettiin yli 20 luonnon monimuotoisuutta parantavaa hanketta eri puolilla maata. Pääasiallisina keinoina olivat niittyjen perustaminen sekä haitallisten vieraslajien aktiivinen poistaminen. Lisäksi vuoden aikana valmistui Senaatti-konsernin luontotiekartta ohjaamaan luontotyötä. Tiekartan tavoitteena on saavuttaa luonnon kokonaisuikentymättömyys konsernin omilla alueilla vuoteen 2030 mennessä. Luontotiekartan tavoitteita ja mittareita tarkennetaan edelleen vuoden 2025 aikana.

Valmistautuminen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen tiedon keruuseen ja raportointiin on jatkunut. Vuoden aikana tunnistettiin direktiivin mukaiset olennaiset raportoitavat osat alueet ja raportoinnin kehitystarpeet, käynnistettiin raportointiohjeiden ja malliraportin laadinta sekä tehtiin mittavaa tietojärjestelmien kehitystä raportoitavan tiedon keruun mahdollistamiseksi. Ensimmäinen raportti julkaistaan alkuvuonna 2026.

Senaatti-konsernissa jatkettiin arvokohteisiin liittyvän toiminnan kehittämistä. Vuoden aikana muun muassa käynnistettiin Senaatti-kiinteistöjen suojelutietojen päivittäminen, vastuusuojelukohteiden määrittely ja kylmäkonservointia koskeva tutkimus sekä laadittiin useita rakennushistoriaselvityksiä ja konsernin omistamien saunojen inventointi. Kalkkilaastien tutkimushanketta jatkettiin. Konsernin yhteistyösopimus Museoviraston kanssa päivitettiin, ja tiedonvaihto jatkui aktiivisena.

Harmaan talouden torjuntaan liittyviä tilaajavastuutarkastuksia rakennustyömailla toteutettiin 23 kpl ja ympäristötarkastuksia 6 kpl. Tarkastusten lukumäärä jäi tavoitteesta (40 kpl) muun muassa resurssi- ja aikatauluhaasteiden vuoksi.

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 säilynyt hyvällä tasolla.

Kuluneen vuoden aikana päivitettiin konsernin yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelma sekä kehitettiin muun muassa yhteisten työympäristöjen yhteydessä sijaitsevien palvelupisteiden esteettömyyttä. Sosiaalisella vastuulla on merkittävä painoarvo myös keväällä konsernin hankintoihin käytön otetuissa toimittajien vastuullisuuden vähimmäisvaatimuksissa. Sosiaalisen vastuun sisältöä ja painopisteitä tullaan tarkastelemaan lisää uuden strategian valmistelun yhteydessä.

25.2.2025

Vastuullisuuden toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä vastuullisuusraportissa. Vuoden 2024 raportti julkaistaan huhtikuussa 2025.

7. Senaatti-kiinteistöt tukee omalta osaltaan asiakkaidensa varautumista kriittisten toimitilojen osalta ja kehittää omaa poikkeusolojen sekä normaaliolojen häiriötilanteiden toimintakykyään.

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut virastovarautumisen hanketta strategiansa ja varautumisen kehittämisohjelmansa mukaisesti yhteistyössä virastojen ja laitosten kanssa. Virastovarautumisen hankkeella varmistetaan viranomaisten keskeisten toimitilojen käytettävyyden ja toimivuuden häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa ja luodaan näin toimintavarmuutta yhteiskunnan elintärkeille toiminnoille. Varautumisen tason kehittämistä ja siihen liittyviä investointeja ohjaavat vuosina 2022 ja 2023 toteutetut varautumisen tason arvioinnit ja tarveanalyysit, joiden mukaisten investointihankkeiden toteutusta on jatkettu vuonna 2024, sitä mukaa kuin asiakkaiden kanssa hankkeiden toteutuksesta on sovittu. Vuonna 2024 Senaatti-kiinteistöt käynnisti varautumisen yhteistyömuistioiden laatimisen yhteiskunnan toiminnan kannalta keskeisten virastojen ja laitosten kanssa. Edellä mainittujen muistioiden tarkoituksena on sopia ja dokumentoida Senaatti-kiinteistöjen sekä asiakkaiden väliset yhteistyömallit ja -menettelyt häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa ja luoda menettelyt toimitiloihin liittyvän varautumisen kehittämiseksi.

Viranomaisten toiminnan kannalta keskeisten kiinteistöjen käytettävyyden turvaamiseksi Senaatti-kiinteistöt on jatkanut yhteistyön syventämistä tärkeiden palvelutoimittajiensa kanssa. Yhteistyön ja siihen liittyvien toimenpiteiden tavoitteena on varmistaa, että keskeinen palvelutuotanto toimii mahdollisimman häiriöttömästi myös häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa.

Senaatti-kiinteistöjen omaan toimintaan liittyvää varautumisen ja valmiuden kehittämistä jatkettiin kehittämisohjelman mukaisesti. Tavoitteena on varmistaa liikelaitoksen johtaminen sekä keskeisimmät tehtävät niin häiriötilanteissa kuin poikkeusoloissa. Keskeisinä painopisteinä vuonna 2024 oli koulutus- ja harjoitustoiminta sekä muun muassa johtamisen edellyttämän tilannekuvatoiminnan kehittäminen sekä viesti- ja johtamisyhteyksien varmentaminen.

8. Senaatti-kiinteistöt jatkaa konserniyhteistyön syventämistä muiden palvelukeskusten kanssa. Erityisesti Valtion tieto- ja viestintätekniikkakeskus Valtorin kanssa yhteistoimintaa tiivistetään edelleen liittyen varautumisen kehittämiseen, yhteisten työympäristöjen toteuttamiseen sekä tietoon perustuvaan yhteisten työympäristöjen mitoittamiseen kysyntä- ja tarveperusteisesti mm. käyttöastemittauksin (Reitti-verkon käyttöön perustuva mittaustapa).

Valtorin kanssa on aloitettu valtionvarainministeriön ohjauksessa virastovarautumisen hanke, ja siinä tavoitteena on luoda virastoille edellytykset jatkaa toimintaansa erilaisissa sähköverkon häiriötilanteissa. Lisäksi yhteisten työympäristöjen osalta jatketaan palvelukonseptien kehitystä, ja tavoitteena on saada tuotettua kustannustehokkaita, mahdollisimman yhteiskäyttöisiä palveluita asiakkaille. Esimerkkejä tällaisista kehitetyistä palveluista ovat yhteiskäyttöiset tulostusratkaisut ja eri virastoille

25.2.2025

yhteiset Valtorin tukipalvelupisteet. Valtorin kanssa on jatkettu verkon dataan perustuvan käyttöasemittauksen selvittämistä virastojen sekä valtion yhteisten työympäristöjen tarpeisiin.

9. Senaatti-kiinteistöt seuraa toiminnan tehostamisesta syntyneitä säästöjä ja raportoi säästöjen kohdentumisen.

Senaatti-konserni alentaa valtion virastojen ja laitosten vuotuisia toimitilakustannuksia noin 40 milj. eurolla vuosien 2025–2026 aikana. Tavoitteena on tilakustannusten alennus, josta noin puolet toteutuu Senaatti-konsernin toiminnan tehostamisen kautta ja puolet yhdessä virastojen ja laitosten kanssa toteutettavilla tilamuutosprojekteilla. Saavutetut säästöt mahdollistavat nyt osaltaan valtion vuokrien alentamisen yhteensä 20 milj. eurolla vuoden 2025 alusta lähtien, josta Senaatti-kiinteistöjen osuus on 13 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 7 milj. euroa. Toimitilamuutoshankkeiden säästöt toteutuvat vaiheittain vuosien 2025–2026 aikana.

Tärkeimmät projektit toiminnan tehostamiseksi ovat hankintatoimen kehitysohjelma, energiansäästöohjelma sekä uusi toimitilainvestointien hankeohjausmalli. Hankintatoimen kehitysohjelma ylitti tavoitteet ja säästöjä saavutettiin konsernissa 86,6 milj. euroa, Senaatti-kiinteistöissä osuus oli 22,6 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 64,0 milj. euroa. Keskeisin syy hyvää tulokseen oli rakentamisen heikko suhdanne, joka mahdollisti edullisia tarjouksia useaan isoon rakennusprojektiin. Hankintojen säästöjen onnistumiseksi tulee tarjoushalukkuutta kilpailutuksissa edelleen parantaa. Tämä korostuu suhdanteiden muuttuessa.

Senaatti-konserni toteutti loppuvuodesta 2022 alkaen energiansäästöohjelman valtion kiinteistöissä. Laajoilla ja nopeasti toteutetuilla energiansäästötoimenpiteillä konsernissa säästettiin energiaa loka-kuuhun 2023 mennessä noin 78 000 MWh, mikä vastaa lähes 10 milj. euron säästöjä vuositasolla. Vuodelle 2024 asetettu uusi lisäsäästötavoite ei toteutunut, mikä johtui asiakastyytyväisyyskyselyn tulosten pohjalta tehtyjen sisälämpötilojen nostoista. Energiankulutuksen vertailutaso vuodelle 2024 oli erittäin alhainen, kun edellisen vuoden toimenpiteet pudottivat kulutusta poikkeuksellisen paljon.

Merkittävästä investointien kasvusta huolimatta organisaatiokulut pidetään hallinnassa. Konsernin volyymiä keskeisesti kuvaava mittari on toimitilainvestointien määrä. Vuoden 2024 investointien määrä oli 759 milj. euroa, mikä ylittää vuoden 2023 tason noin 12 %:lla ja vuoden 2022 tason noin 55 %:lla. Merkittävästä volyymikasvusta huolimatta vuoden 2024 budjetoinnissa konsernin organisaatiokuluihin sallittiin kasvu vain sovittuihin palkkojen TES-korotuksiin, turvallisuuden ja varautumisen tason noston välttämättömiin henkilöstölisäyksiin sekä strategian toteutumisen kannalta keskeisiin tuottavuutta kehittäviin projekteihin. Organisaatiokulut toteutuivat 5 % alle budjetin.

Tulos- ja tuloutustavoite

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

25.2.2025

1. vuokrauksen (sisältäen palvelut ja osinkotuotot) tulostavoitteeksi 25 milj. euroa vuodelle 2024. Alustavan suunnitelman mukaan tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 24 milj. euroa (sis. 3 milj. euroa Puolustuskiinteistöjen tuloutusta, joka on eliminoitu liikelaitokset yhteensä tuloksesta) ja Puolustuskiinteistöt 4 milj. euroa. Tulos sisältää valtion vuokrauksen 16 milj. euron tulostavoitteen, mutta ei kiinteistömyyntien myyntivoittoja tai -tappioita. Kiinteistömyyntien tavoite (brutto) vuodelle 2024 on 93 milj. euroa;

2. vuoden 2024 tuloksesta vuonna 2025 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 36 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 38,7 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 35,2 milj. euroa (sis. 3 milj. euroa Puolustuskiinteistöjen tuloutusta, joka on eliminoitu Senaatti-konsernin vuokrauksen tuloksesta) ja Puolustuskiinteistöjen 6,5 milj. euroa. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos oli 23,5 milj. euroa. Toteutuneet kiinteistömyynnit olivat 95,5 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt suoritti vuoden 2023 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 36 milj. euron tuloutuksen valtion talousarvioon kesäkuussa 2024. Puolustuskiinteistöt tuloutti Senaatti-kiinteistöille vuoden 2023 tuloksesta 3 milj. euroa kesäkuussa 2024. Senaatti-kiinteistöjen tuloutusesitys vuoden 2024 tuloksesta on 36 milj. euroa.

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko							
Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä		
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	
Vuokrauksen tulos *)	24	35	4	7	25	39	
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko							
					Valtuus	Toteuma	
Investoinnit **)					850	728	
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille					850	630	
Lainanottovaltuus, netto					670	642	

*) Puolustuskiinteistöjen tuloutus 3 milj. euroa eliminoitu Liikelaitokset yhteensä -sarakeessa

**) Taulukossa on esitetty vain investointivaltuuteen luettavat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 759 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-kiinteistöt

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

25.2.2025

Merkittävimmit vuonna 2024 toteutuneet omaisuuden ostot Senaatti-kiinteistöissä olivat Tampereen poliisitalon tontinhankinta 2,8 milj. euroa ja Salon poliisitalon tontinhankinta 0,3 milj. euroa, sekä Leijonaverkoilta hankitut luolat Kouvolassa 1,5 milj. euroa ja Seinäjoella 0,4 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2024 kiinteistömyynnit olivat 95,5 milj. euroa, ja kauppoja tehtiin yhteensä 55 kpl. Kiinteistömyyntien nettomyyntivoitot olivat 67,1 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurin kauppa oli Helsingissä Keski-Pasilan tornialueen keskiosan tontti (31,4 milj. euroa). Tontti myytiin työeläkeyhtiö Varmalle, joka toteuttaa tontille 43 000 neliömetrin toimitilahankkeen.

Senaatti-kiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat vuoden 2024 lopussa 517,5 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 73,9 milj. euroa. Näistä sitoumuksista päättyy seuraavan vuoden aikana 37,2 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt hankki kaiken rahoituksen Valtiokonttorin kautta.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pysyi lähes samana Senaatti-kiinteistöissä ja heikkeni Puolustuskiinteistöissä verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Senaatti-kiinteistöjen vajaakäyttöaste oli 6,8 % ja Puolustuskiinteistöjen vajaakäyttöaste 3,2 % joulukuussa 2024. Toimitilojen yleinen vajaakäyttöaste Suomessa oli KTI:n mukaan keskimäärin 20 % syyskuussa 2024.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2024	31.12.2023
Senaatti-kiinteistöt	6,8	6,8
Puolustuskiinteistöt	3,2	3,0
Senaatti-konserni	5,0	5,0

Toimitilojen todellinen käyttöaste saadaan laskemalla mukaan myös ei-vuokrattavat tilat. Toimitilojen käyttöaste oli tämä huomioituna 91 %. Ei vuokrattavien tilojen osuus tilakannasta on noin 4 %. Nämä tilat ovat poissa käytöstä esimerkiksi peruskorjauksen tai -parannusten vuoksi. Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokratiokehtien toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat Senaatti-konsernin liikelaitoksittain.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2024	Keskiarvo 2023	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Senaatti-kiinteistöt	19,22	18,00	6,8	2 426
Puolustuskiinteistöt	7,63	7,22	5,6	2 837
Senaatti-konserni	12,98	12,22	6,2	5 264

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrasopimukset. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Neliövuokrat on laskettu vuodesta 2024 alkaen siten, että vuokranmaksutyyppi on otettu sopimukselta, eikä enää kohteen kautta. Vuoden 2023 luvut on korjattu takautuvasti. Vuoden lopussa Senaatti-konsernin liikelaitosten vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 5,6 milj. m².

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

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 muun muassa alhaisten neliövuokratiokeiden purkamisista ja irtisanomisista sekä uusien, investointihankkeen jälkeä korkeamman neliövuokratiokeiden käyttöönotosta. Lisäksi vuokrien elinkustannusindeksikorotukset nostavat neliövuokratiokeita. Puolustuskiinteistöjen neliövuokrat vaihtelevat merkittävästi rakennustyyppittain. Esimerkiksi kasarmirakennusten vuokrat olivat joulukuussa 2024 keskimäärin 9,0 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli 6,4 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,3 eur/m²/kk. Puolustuskiinteistöjen varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 14,8 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 12,2 eur/m²/kk.

1.7 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Vuoden 2024 aikana vireillä oli käräjäoikeuksissa kaksi urakkasopimuksia koskevaa riita-asiaa. Toisessa urakkasopimusta koskevassa riita-asiaa urakoitsijan vaatimukset Senaatti-kiinteistöille olivat aluksi noin 1,7 milj. euroa ja prosessin kuluessa täsmentyivät n. 0,3 miljoonaan euroon. Senaatti-kiinteistöjen vastavaatimukset urakoitsijalle ovat noin miljoona euroa. Asiaa saatiin lokakuussa 2024 Pohjois-Savon käräjäoikeuden ratkaisu, jossa vastaajan kanne hylättiin ja Senaatin vastakanteen vaatimukset hyväksyttiin suurilta osin. Vastaaja on valittanut tuomiosta ja Senaatti jättänyt vastavaltuksensa hovioikeuteen. Toisessa vireillä olevassa urakkasopimusta koskevassa riita-asiaa urakoitsijan vaatimukset Senaatti-kiinteistöille ja Senaatti-kiinteistöjen vastavaatimukset urakoitsijalle ovat molemmin puolin muutamia satojatuhansia euroja.

Tilikauden 2024 aikana markkinaoikeudessa käsiteltiin neljää Senaatti-kiinteistöjen hankintojen asiaa. Näistä yksi asia päättyi keskeyttämispäätökseen ja yksi sovintoon, joista Senaatti-kiinteistölle tuli maksettavaksi kuluja yhteensä noin 10 000 euroa. Kahdessa muussa asiassa valittaja veti itse valituksensa pois markkinaoikeudesta hankintayksikön kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen. Markkinaoikeudessa ei ollut asioita vireillä 31.12.2024. Tilikauden aikana Senaatti-kiinteistöt hankintayksikkönä teki päätökset yhteensä kahteentoista hankinta-oikaisuvaatimukseen, ja tilikauden päättyessä oikaisuvaatimuksia ei ole vireillä.

Oikeudenkäyntejä ja merkittäviä reklamaatiovaiheissa olevia erimielisyyksiä on Senaatti-kiinteistöjen toiminnan laajuuteen nähden vähäinen määrä. Muutoksenhaut hankinnoista ovat tilikauden 2024 aikana hieman lisääntyneet edelliseen tilikauteen verrattuna. Vastaava trendi hankinta-asioissa oli havaittavissa myös edellisenä tilikautena.

25.2.2025

1.8 Rahoitus

Senaatti-kiinteistöjen omavaraisuusaste pysyi kertomusvuoden aikana hyvänä 52 % (58 %).

Korolliset velat (valtio- ja rahoituslaitoslainat) olivat vuoden lopussa 2 675,6 milj. euroa (2 033,9). Lainoista valtionlainaa oli 2 675,0 milj. euroa (2 015,0) ja lainaa rahoituslaitoksilta 0,6 milj. euroa (18,9). Senaatti-kiinteistöt lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 790,0 milj. euroa (202,0) ja muita lainoja 18,3 milj. euroa (36,9).

Valtionlainojen korkoja maksettiin 32,5 milj. euroa ja rahoituslaitosten lainojen korkoja 0,5 milj. euroa, yhteensä 33,0 milj. euroa (17,6). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 0,1 milj. euroa (0,3). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorin kautta uutta lainaa kokonaisuudessaan 1 450,0 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste nousi 76 %:iin (64 %). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 5,0 (5,0) vuotta.

Koronvaihtosopimuksilla on varmistettu, että vieraan pääoman suojausaste ja -aika pysyvät rahoituspolitiikan määrittelemissä rajoissa. Koronvaihtosopimuksia oli kolme, jotka päättyivät vuoden 2024 aikana. Senaatti-kiinteistöt ei tehnyt uusia koronvaihtosopimuksia.

Korkosuojausten nettotuottoja oli kertomusvuonna -0,3 milj. euroa (-0,8). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 5,0 (5,0) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojausaste oli 76 % (69 %). Korkosuojausten nettotuotot ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatti-kiinteistöjen lainojen keskimääräinen korko oli 1,4 % (1,0 %).

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 431,2 milj. euroa (167,1). Likvidien varojen määrä on suuri, koska Valtiokonttorilta saatava lainarahoitus ei täysin vastaa kassatarpeiden ajoitusta. Lisäksi Senaatti-kiinteistöjen kassavaroihin on kirjattu myös Puolustuskiinteistöjen 83,3 milj. euron osuus konsernitilin saldosta. Osuus on kirjattu Puolustuskiinteistöjen taseeseen lyhytaikaisena konsernisaamisena.

1.9 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 kahteen uuteen sidoshankkeeseen: rakennusten ja niiden käyttäjien suorituskykyyn vaikuttavia tekijöitä tutkivaan hankkeeseen yhdessä Aalto-yliopiston kanssa sekä puurakennusten sisäolosuhteita, puurakenteiden ylläpidossa huomioitavia asioista sekä materiaalivalintoja tutkivaan hankkeeseen yhteistyössä Itä-Suomen yliopiston ja Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun kanssa.

25.2.2025

Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan kehittämisessä on toimintavuonna jatkettu konsernin yhteistoiminnan ja synergioiden varmistamiseen tarvittavien tietojärjestelmien, prosessien ja työkalujen parantamista. Tutkimus- ja kehitystoiminta kohdistui hankintatoimen, tiedonhallinnan, tietoarkkitehtuurin, tietojärjestelmien ja raportoinnin kehittämiseen. Puolustuskiinteistöjen osalta kehitystoiminta painottui laatutyöhön, projektinhallintaan, toiminnanohjausjärjestelmien kehittämiseen sekä varautumisen parantamiseen.

Vastuullisuuden osalta jatkettiin konsernin päästölaskennan ja -raportoinnin kehittämistä osana valmistautumista CSRD-direktiivin mukaiseen kestävyysraportointiin. Osana valmistautumista osallistuttiin myös kiinteistö- ja rakennusalan kestävyysraportoinnin yhteistä tietomallia kehittävään kiraESRS-hankkeeseen. Konsernin sisäinen hiilineutraalisuus- ja kiertotalouskiihdyttämö jatkui uudella pysyvällä mallilla. Senaatti-konserni osallistui ympäristöministeriön hankkeeseen uuden kiertotalouden green deal -sopimuksen valmistelemiseksi ja valmistelelee omaa sitoumustaan green dealiin liittymiseksi alkuvuonna 2025. Konsernin yhteisen paikkatieto- ja ympäristötietojärjestelmän käyttöönottoprojekti käynnistyi kesällä 2024 hankintavalituksesta johtuvan viivästyksen jälkeen. Uusi järjestelmä otetaan käyttöön 2025 loppuun mennessä. Konsernin sisäolosuhteiden hallinnan parantamiseen tärkeän työmaiden sisäolosuhdeindeksin (SOI) mobiilisovellus valmistui ja otettiin käyttöön.

Keskeinen konsernitason prosessimuutos toimintavuonna oli uuden hankeohjausmallin valmennus ja käyttöönotto. Mallissa asiakaspäälliköt vastaavat asiakkaisiin päin hankkeiden taloudellisesta toteutumisesta suunnitelmien mukaisesti, tavoitteena kustannusohjauksen parantaminen. 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 2024 konsernissa noin 1,3 milj. euroa (1,2), mikä on 0,1 % (0,1) liikevaihdosta. Puolustuskiinteistöjen osuus kehittämisestä oli 0,8 milj. euroa (0,6).

1.10 Henkilöstö

Senaatti-konsernissa työskenteli vuoden 2024 lopussa 1 277 henkilöä (1 290). Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2024 lopussa 598 (579) ja Puolustuskiinteistöjen 679 henkilöä (711).

Ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen jatkui, vaikka edelleen noin 90 % Senaatti-kiinteistöjen työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

25.2.2025

Senaatti-kiinteistöjen henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 348 ja muualla Suomessa 250. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96,3 % (96,7 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli 47,2 vuotta (47,0). Henkilöstöstä naisia oli 48,7 % ja miehiä 51,3 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 71 % (71 %).

Puolustuskiinteistöt toimii 28 eri paikkakunnalla. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96,2 % (96,5 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli 50,2 vuotta (50,1). Naisia oli 34,2 % (32,9 %) ja miehiä 65,8 % (67,1 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana vastuullisuusraporttia.

Senaatti-konsernin vuosittaisen henkilöstötutkimuksen vastausprosentti vuonna 2024 oli 82,9 % koko henkilöstöstä. Henkilöstötutkimus toteutettiin järjestyksessään kolmannen kerran koko Senaatti-konsernille. Vastausprosentti laski hieman edellisvuodesta, mutta antaa hyvän ja luotettavan pohjan tutkimuksesta tehtäville johtopäätöksille. Konsernin kokonaistyytyväisyys eli kyselytutkimuksen People Power -indeksi oli melkein samalla tasolla kuin viime vuonna ollen 72,8 AA eli hyvällä tasolla. Senaatti-kiinteistöjen vastausprosentti oli 89,7 % ja People Power -indeksi laski hieman edellisvuodesta ollen 76,5 AA. Puolustuskiinteistöjen vastausprosentti laski hieman edellisvuodesta ollen 77,9 % ja People Power -indeksi oli 68,1 A+. Työhyvinvointi-indeksi on säilynyt ennallaan suhteessa edellisen vuoden tulokseen ja tilastollisesti merkittävästi parempana kuin ulkoinen vertailunormi. Toinen tutkimuksesta muodostuva, esihenkilötyön laatua mittaava Esihenkilöindeksi (79,7) on sen sijaan laskenut hieman edellisvuodesta muiden indeksien tapaan, säilyen kuitenkin ulkoista vertailunormia selvästi paremmalla tasolla.

Kokonaistuloksen positiivisina asiakokonaisuuksina nousevat tutkimuksessa esiin erityisesti lähiesihenkilötyöhön sekä yksiköiden tehokkuuteen ja joustamiseen liittyvät asiat. Lisäksi oman työn hallintaan, viestintään ja osallistumiseen sekä henkilöstön työmotivaatioon liittyvät teemat kuuluvat Senaatti-konsernin kirkkaimpien vahvuuksien joukkoon. Näitä osa-alueita henkilöstö arvioi ulkoiseen vertailunormiin verrattuna merkittävästi paremmalle tasolle. Indekseistä tasaisimpana ja edellisvuoden tasolla säilyi Työhyvinvointi-indeksi.

Parhaiten toimivina yksittäisinä asioina ulkoiseen normiin verrattuna esiin nousevat edellisvuoden tapaan palkitseminen ja palkkatason kilpailukyky sekä hyvät työtilat- ja välineet.

Edellisvuoden henkilöstötutkimuksen tuloksiin verrattuna myönteisemmin arvioitiin perehdytystä sekä työtilojen tarkoituksenmukaisuutta ja henkilöstön muutosjoustavuutta. Suurempina asiakokonaisuuksina myönteisimmin nähdään etenkin oman työn hallintaan, työskentelyedellytyksiin sekä työyksikön tehokkuuteen ja joustavuuteen liittyvät aihealueet. Myös palkan kilpailukykyisyyteen sekä tiimin tehokkuuteen oltiin aavistuksen verran aiempaa vuotta tyytyväisempiä.

Hyvää Työhyvinvointi-indeksiä voi perustella sillä, että puututaan jo varhaisessa vaiheessa työkyvyn muutokseen ja kohdennetaan aktiivisia toimenpiteitä järjestyksessään ensimmäiseen pitkään sairauspoissaoloon. Järjestelmällistä yhteistyötä työterveyshuollon kanssa jatketaan edelleen.

25.2.2025

Vuoden 2024 aikana toteutettiin vuoden 2022 lopussa neuvotellun palkkamallin suoritusarviointi-
osuus ensimmäisen kerran. Suoritusarviointien osalta korottava palkkavaikutus kohdistui lähes 6
%:iin koko konsernin henkilöstöstä. Korotuksia tuli tasaisesti kaikissa eri vaativuusryhmissä työskentele-
televille.

Syksyllä 2023 käynnistynyttä Rakennuttamisen trainee-ohjelmaa jatkettiin.

Esihenkilöitä tuettiin useilla eri koulutuksilla. Koko henkilöstölle käynnistettyä työyhteisötaitojen val-
mennuskokonaisuutta jatkettiin. Asiakaslähtöinen hankeohjausmalli otettiin Senaatti-konsernissa
käyttöön vuoden 2024 aikana toimialoilla päätetyn aikataulun mukaisesti. Puolustuskiinteistöjen
osalta koulutukset ajoittuivat marraskuun 2023 ja tammikuun 2024 välillä asiakasrajapinnassa ja ra-
kennuttamisen tehtävissä toimiville osaajille ja Senaatti-kiinteistöjen puolella vuodelle 2024.

Monimuotoisuuden ja inklusiivisuuden teemoja käsiteltiin konsernin johdossa, minkä lisäksi lisättiin
esihenkilöiden osaamista aihepiiriin. Samalla vietiin tasa-arvo- ja yhdenvertaisuussuunnitelmaa ja sen
tavoiteasetantaa lähemmäs esihenkilöiden arjen johtamista.

1.11 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Parantuneen tuottavuuden ja säästöohjelmien vuoksi sekä Senaatti-kiinteistöt että Puolustuskiinteis-
töt laskivat valtioasiakkaidensa vuokria 1.1.2025, lisäksi elinkustannusindeksikorotus perustuu
1.1.2025 alkaen kesäkuun pistelukuun lokakuun pisteluvun sijaan. Vuokria alentava vaikutus Senaatti-
kiinteistöissä on noin 13 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöissä noin 7 milj. euroa.

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy siirtyi 1.1.2025 Senaatti-kiinteistöjen omistajahallinnasta valtiovarain-
ministeriölle 1.1.2025 alkaen. Siirtyvien osakkeiden arvo oli 171,3 milj. euroa. Hallinnonsiirto tehtiin
Senaatti-kiinteistöjen omaa pääomaa vähentävästi, joten liikelaitoksen omavaraisuusaste laskee noin
1,5 %-yksikköä.

1.12 Vuoden 2025 näkymät

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt parantavat sisäistä tuottavuuttaan osana hallinnon tuotta-
vuusohjelmaa ja hallituksen valtionhallintoon kohdistuvia säästötavoitteita. Konsernin tuottavuusoh-
jelman keskeiset painopistealueet vuodelle 2025 ovat 40 milj. euron vuokrien alennus asiakkaille vuo-
sina 2025–2026, 50 milj. euron asiakkaiden toimitilahankkeiden investointikustannusten säästöta-
voite hankeohjauksella, hankintojen säästöohjelman 27 milj. euron säästötavoite ja konsernin oma
hallinnon tehokkuustavoite.

Valtionhallinnon etätöiden määrä näyttää vakiintuvan ja jakavan asiakkaamme kahteen ryhmään. Pää-
osin turvallisuusviranomaisista ja muista erityistilojen käyttäjistä koostuva ryhmä työskentelee

25.2.2025

pääosin läsnä etätyön osuuden jäädessä alle kymmeneen prosenttiin. Tavallisissa toimistotiloissa työskentelevä ryhmä työskentelee pääosin etänä etätyön osuuden ollessa yli 60 %. Valtion toimistotilojen käyttöasteet ovat edelleen alle 30 %.

Valtion toimitilastrategian mukaisesti yhteiskäyttöisiin työympäristöihin siirtymisen jatkaminen mahdollistaa virastoille ja laitoksille luopumisen vajaakäyttöisistä toimistotiloista, mikä on keskeisin keino hillitä toimitila- ja energiakustannuksia. Näiden toimitilakustannussäästöjen aikaansaaminen yhdessä virastojen ja laitosten kanssa säilyy painopistealueena myös vuonna 2025.

Vuoden 2024 aikana olemme kouluttaneet koko henkilöstöllemme uuden hankeohjausmallin. Hankeohjausmallin avulla tunnistamme yhdessä asiakkaidemme kanssa, mikä uusissa toimitiloissa on välttämätöntä hyvien toimintaedellytysten varmistamiseksi ja mistä voidaan luopua, jotta rahat riittävät. Tavoittelemme hankeohjauksella konsernissa 50 milj. euron säästöjä tulevien vuosien toimitilainvestoinneista. Toteutuessaan tämä alentaa uusien toimitilojen vuokria asiakkaillemme pysyvästi useilla miljoonilla euroilla.

Virastojen ja laitosten kriittisten toimitilojen varautumisen kehittämistarpeiden toteuttaminen säilyy Senaatti-konsernin toiminnan ja asiakastyön painopistealueena koko vuoden 2025. Kriittisimpien toimitilojen kehittämisinvestointien käynnistyttyä painopiste siirtyy seuraavan kriittisyysluokan tiloihin.

Turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnaisiin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita tulevina vuosina. Senaatti-konsernin investointivaltuus vuodelle 2025 on 850 milj. euroa. Virastot ja laitokset ovat saaneet vuokratukien avulla useille suurille toimitilahankkeille, ja ennuste on, että valtuus ei riitä virastojen vuoden 2025 kaikkiin investointitarpeisiin. Mikäli konsernin investointivaltuus jää myönnetylle tasolle, tulee se johtamaan useiden suunnitteilla olevien toimitilahankkeiden lykkäämiseen vuoden 2025 yli. Suomen Nato-jäsenyys on avannut uusia mahdollisuuksia puolustuksen toimitilainvestointien rahoittamiseen valtion budjetin ulkopuolelta, ja Puolustuskiinteistöt selvittää aktiivisesti näiden hyödyntämistä yhdessä Puolustusvoimien kanssa.

Hankintasopimusten sekä korkokulujen suojausten ansiosta kustannusnousu siirtyy viiveellä Senaatti-konsernin kustannuksiin. Pidemmällä aikavälillä kustannuspaineet ovat edelleen merkittävät, koska sopimusten ja suojausten kustannusnousua hidastava vaikutus ei ole pysyvää.

Senaatti-konserni raportoi vastuullisuudestaan vapaaehtoisesti EU:n CSRD-direktiivin mukaisesti vuodesta 2025 alkaen. Toimitilojen sisäolosuhteiden parantaminen, hiilidioksidipäästöjen edelleen vähentäminen ylläpidossa ja rakentamisessa, toiminnan tila- ja kustannustehokkuus sekä luonnon monimuotoisuutta vahvistavan luontotiekartan toimenpanon käynnistäminen näkyvät vastuullisuustekoinamme vuonna 2025.

Käynnistimme elokuussa 2024 Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen uusien strategioiden valmistelun. Olemme analysoineet toimintaympäristömme tulevaisuutta ja sidosryhmiemme odotuksia yhdessä henkilöstömme ja asiakkaidemme kanssa. Uudet strategiat valmistuvat keväällä 2025

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

näyttäen meille suuntaa valmiuden ja varautumisen vahvistamiseen, asiakkaidemme toimintaedellytysten tukemiseen toimitilojen avulla, toimitilakustannussäästöjen tuottamiseen, rakennushankkeiden kustannustehokkuuden nostamiseen sekä vastuullisen kestävän siirtymän edistämiseen loppuvuosikymmenen aikana. Tutkimme innostuneena data- ja tekoälytyökalujen mahdollisuuksia tuottavuutemme ja palveluidemme kehittämiseen.

1.13 Tulosityhteenvedo

Liikelaitoskonserni:

M€		Toteuma	Vuosibudjetti	Ero
Liikelaitoskonserni yhteensä	Liikevaihto	997,4	985,7	11,8
	Tilikauden tulos	106,1	32,8	73,3
Senaatti-kiinteistöt	Liikevaihto	645,5	638,1	7,3
	Tulos	95,0	34,0	61,0
Puolustuskiinteistöt	Liikevaihto	370,5	367,4	3,1
	Tulos	6,5	4,5	2,1
Senaatin Asema-alueet Oy	Liikevaihto	3,8	3,9	0,0
	Tulos	-1,1	-2,6	1,6
Muut yhteensä ja eliminoinnit	Liikevaihto	-22,4	-23,8	1,4
	Tulos	5,6	-3,0	8,7

Konsernin vuoden tulos oli 106,1 milj. euroa. Tulos muodostui Senaatti-kiinteistöjen tuloksesta 95,0 milj. euroa, Puolustuskiinteistöjen tuloksesta 6,5 milj. euroa, Senaatin Asema-alueet Oy:n tuloksesta -1,1 milj. euroa ja muista konserniin yhdisteltävistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä konsernikirjauksista yhteensä 5,6 milj. euroa. Konsernin tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli 23,5 milj. euroa. Merkittävä osa tuloksesta muodostui siis kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuotoista.

Puolustuskiinteistöjen liikevaihto oli 370,5 milj. euroa ja tulos 6,5 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun tuloksen sekä edellisen vuoden tuloksen. Senaatin Asema-alueet Oy teki tappiollisen tuloksen.

25.2.2025

Senaatti-kiinteistöt:

M€		Toteuma	Vuosi- budjetti	Ero
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	645,5	638,1	7,3
	Tilikauden tulos	95,0	34,0	61,0
Vuokraus	Liikevaihto	645,3	638,1	7,1
	Tulos	35,2	23,6	11,6
Suoravuokraus	Liikevaihto	483,7	479,9	3,9
	Tulos	35,6	22,7	12,9
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	127,3	123,2	4,2
	Tulos	0,0	1,3	-1,3
Palvelut	Liikevaihto	34,2	35,1	-0,9
	Tulos	-0,3	-0,4	0,1
Kiinteistömyynti	Myyntit	95,5	90,0	5,5
	Myyntivoitot/-tappiot	67,1	18,0	49,1
	Tulos	59,8	10,3	49,4
Investointivaltuus		489,4	515,0	-25,6

Senaatti-kiinteistöjen tulos oli 95,0 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen 35,2 milj. euron tuloksesta ja kiinteistömyynnin 59,8 milj. euron tuloksesta. Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n maksamat 5,6 milj. euron osingot. Tulos ylitti budjetoidun tuloksen 61,0 milj. eurolla, tuloslityksestä merkittävän osan selittää hyvä kiinteistömyynnin tulos. Lisäksi kulut alittivat budjetin useissa kuluryhmissä. Kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin, muun muassa korkosuojaus hidastavat korkotason nousua ja nykyisessä markkinatilanteessa olemme pystyneet tekemään edullisia hankintasopimuksia. Tulosta heikensivät budjetoitua merkittävästi suuremmat 44,6 milj. euron suuret kiinteistöomaisuuden arvonalentumiset.

Valtion toimitiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet, nopeasti vähenevä toimistotilan käyttö ja nouseva korkotaso aiheuttavat sen, että vuokrauksen tulostavoitteiden saavuttaminen on jatkossa haastavaa.

Kiinteistömyynnin toteuma oli 95,5 milj. euroa, mikä ylitti budjetin 5,5 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos oli 59,8 milj. euroa, ja se ylitti budjetin 49,4 milj. eurolla. Tulos oli hyvä erityisesti markkinatilanne huomioiden. Heikko kiinteistömarkkina hidastaa merkittävästi myös valtion käytöstä vapautuneiden kiinteistöjen myyntiä.

25.2.2025

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen:

Vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen milj. euroa		
Toimiala	M€	Osuus-%
Turvallisuuskiinteistöt	212,3	33
Eryysikiinteistöt	243,9	38
Valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt	165,8	26
Muut *)	23,2	4
Yhteensä	645,3	100

*) Pääosin palveluja tytäryhtiöille.

Liikelaitosten keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt	
	12/2024	12/2023	12/2024	12/2023
Liikevaihto	645,5	611,0	370,5	360,5
Liikevoitto	105,6	66,5	11,5	7,5
Liikevoitto-%	16,4	10,9	3,1	2,1
Vuokrauksen käyttökate	230,8	222,3	111,4	98,3
Vuokrauksen käyttökate-%	35,8	36,4	30,1	27,3
Oman pääoman tuotto-%	3,1	1,9	0,8	0,4
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	1,0	0,8	0,6	0,3
Omavaraisuusaste-%	51,6	57,7	53,3	59,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%	2,4	1,5	0,8	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	1,3	1,0	0,8	0,6

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100
- Käyttökate-% = vuokrauksen käyttökate / vuokrauksen liikevaihto x 100
- Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100
- 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

25.2.2025

2 Corporate governance -selvitykset

2.1 Hallinnointikoodi ja raportointi

Selvitys toimintavuoden hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä hallitusten kokoonpanoa ja toimintaa koskevat tarkemmat tiedot esitetään osana vastuullisuusraporttia. Vastuuraportista 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 edellä kuvatulla tavalla. Selvitys sisältää myös ajantasaisen palkka- ja palkkioselvityksen sekä tiedot suosituksesta poikkeamisista perusteluineen.

2.2 Hallinto

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen toimikausi päättyy 28.2.2025. Hallituksen puheenjohtajana toimii oikeustieteen tohtori Hannele Pokka ja varapuheenjohtajana ylijohdaja Jukka Aalto. Jäseninä toimivat toimitusjohtaja Ari Ahonen, KTM, HHJ Ulla Hiekkänen-Mäkelä (29.2.2024 asti), finanssineuvos Markus Siltanen (29.2.2024 asti) ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana asiantuntija Malla Mälkki (29.2.2024 asti) henkilövarajäsenenään erityisasiantuntija Joni-Marko Laine (29.2.2024 asti). Hallituksen jäseninä toimivat 1.3.2024 alkaen toimitusjohtaja Heikki Pesu, budjettineuvos Tanja Rantanen ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana assistentti Susanna Martikainen henkilövarajäsenenään projektipäällikkö Mari Aalto-Strand. Hallitus piti vuoden aikana 13 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamana tilintarkastusyhteisönä konsernissa on toiminut vuonna 2024 PricewaterhouseCoopers Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet ajalla 1.1.–31.12.2024 KHT-tilintarkastaja Olli-Pekka Salonen varatilintarkastajanaan Martin Grandell ja JHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan Anne Karanta.

2.3 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Senaatti-konsernin riskienhallinnasta ja riskienhallintapolitiikasta sekä sisäisestä valvonnasta päättää hallitus. Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan roolit ja vastuut pohjautuvat sisäisten tarkastajien kansainvälisen pääjärjestön luomaan kolmen linjan malliin, jossa eri linjat tekevät yhteistyötä konsernin arvojen luomiseksi ja suojaamiseksi.

25.2.2025

Riskienhallinnan käytännön organisoinnista vastaa konsernijohtaja, kun taas sen ohjaus ja kehittäminen on osoitettu lakiasioista vastaavalle tukiyksikölle. Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumista suhteessa konsernin riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinsietokykyyn.

Riskienhallinta on jatkuva prosessi, jonka avulla ennakoidaan, tunnistetaan ja torjutaan konsernin toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä riskejä. Prosessiin kuuluu myös riskienhallintatoimenpiteiden järjestelmällinen seuranta sekä toiminnan kehittäminen. Riskienhallinta on kiinteä osa johtamista, ja se otetaan huomioon päätöksenteossa.

Riskienhallintapolitiikan mukaisesti toiminnan lähtökohtana on matala riskitaso. Riskinsietokyky ylittyy, mikäli riskit ja niiden kerrannaisvaikutukset voivat vaarantaa laissa määrätyn tehtävän eli eduskunnan ja ministeriöiden 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 2024 aikana arvioitiin vuoden 2023 riskienhallintatoimenpiteiden ja riskien toteutumista sekä laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2025. Edellä mainitut on raportoitu ja hyväksytty Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa. Hallitusta on informoitu myös Puolustuskiinteistöjen riskienhallinnan toimintasuunnitelmasta. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja riskien toteuma vuoden 2024 osalta raportoidaan suunnitellusti vuoden 2025 keväällä hallitukselle.

Vuodelle 2024 suunnitellut riskienhallintatoimenpiteet etenivät pääosin suunnitellusti, eikä toimintavuoden aikana realisoitunut olennaiseksi tunnistettuja riskejä. Keskeisimmät vuodelle 2025 tunnistetut riskit samoin kuin vuoden 2024 riskitoteuma raportoidaan tarkemmin kestävyysraportissa.

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 täyttämistä. Compliance-toiminto raportoi johdolle ohjelmaan kuuluvan raportointimallin mukaisesti. Vuonna 2024 konsernissa toteutettiin riskienhallinnan kehittämistarpeiden arviointiprojekti, jonka tulokset on käsitelty konsernin johtoryhmässä. Riskienhallinnan nykyiset toimenpiteet on arvioitu toimiviksi ja kehittämistarpeiden on havaittu liittyvän selvimmin viestintään sekä konsernin sisäisten toimintamallien yhtenäistämiseen. Näihin liittyviä kehittämistoimenpiteitä toteutetaan vuoden 2025 aikana.

25.2.2025

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 vastuullisuusraportin yhteydessä. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten kiinteä palkanosa sisältää kuukausipalkan ja luontaisedut (auto ja puhelinetu) sekä lomarahat. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2024 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Palkkoja ja palkkioita koskeva päätöksentekojärjestys ja keskeiset periaatteet raportoidaan osana vuosittaista vastuullisuusraporttia. Konsernissa maksettavat tulospalkkiot perustuvat strategisiin 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		2024 Euroa
Senaatti-kiinteistöjen hallitus		
Pokka Hannele	(Osallistunut 13/13 kokousta)	23 100
Aalto Jukka	(Osallistunut 13/13kokousta)	17 100
Ahonen Ari	(Osallistunut 13/13 kokousta)	17 100
Hiekkänen-Mäkelä Ulla	(Osallistunut 2/13 kokousta) (hallituksen jäsen 29.2.2024 asti)	2 800
Siltanen Markus	(Osallistunut 2/13 kokousta) (hallituksen jäsen 29.2.2024 asti)	2 800
Mälkki Malla	(Osallistunut 2/13 kokousta) (hallituksen jäsen 29.2.2024 asti)	2 800
Pesu Heikki	(Osallistunut 11/13 kokousta) (hallituksen jäsen 1.3.2024 alkaen)	14 300
Rantanen Tanja	(Osallistunut 11/13 kokousta) (hallituksen jäsen 1.3.2024 alkaen)	14 300
Martikainen Susanna	(Osallistunut 10/13 kokousta) (hallituksen jäsen 1.3.2024 alkaen)	14 000
Senaatti-kiinteistöjen johto		
Konsernijohtajalle maksettu kiinteä palkan osa *)		310 091
Jari Sarjo, konsernijohtaja 30.6.2024 asti **)		201 641
Tuomas Pusa, konsernijohtaja 1.7.2024 alkaen		108 450
Konsernijohtajalle maksettu muuttuva palkan osa		80 100
Jari Sarjo, konsernijohtaja 30.6.2024 asti ***)		80 100
Tuomas Pusa, konsernijohtaja 1.7.2024 alkaen		-
Konsernijohtoryhmälle ****) (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa		1 092 218
Konsernijohtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa		107 439
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy), konserni		
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus		87 772
Muut palvelut		36 323

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

*) Konsernijohtajana toimii Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtaja.

***) Palkka ajalta 1.1.-30.9.2024

****) Vuoden 2023 tulospalkkio ja vuoden 2024 tulospalkkio ajalta 1.1.-30.6.2024

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

Raportoitavia lähipiiriliiketoimia ei ollut.

25.2.2025

3 Konsernin tuloslaskelma

1.1.–31.12.	Liite	2024	2023
Liikevaihto	4	997 439 067	967 434 437
Valmistus omaan käyttöön		4 609 132	4 785 040
Liiketoiminnan muut tuotot	5	75 941 692	44 872 224
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-131 126 139	-128 569 452
Varastojen muutos		-1 641 629	-6 164 529
Ulkopuoliset palvelut		-255 529 433	-244 883 055
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-388 297 201	-379 617 036
Henkilöstökulut	20		
Palkat ja palkkiot		-83 130 625	-77 485 765
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-13 643 001	-13 397 229
Muut henkilösivukulut		-2 648 669	-3 049 976
Henkilöstökulut yhteensä		-99 422 295	-93 932 971
Poistot ja arvonalentumiset	6-7		
Suunnitelman mukaiset poistot		-231 571 713	-233 825 375
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-55 946 328	-43 455 401
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-287 518 041	-277 280 775
Liiketoiminnan muut kulut		-180 937 318	-190 523 349
Liikevoitto		121 815 036	75 737 571
Rahoitustuotot ja -kulut	9		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		9 094 992	5 169 694
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista		141 301	4 665 608
Tuotot osuuksista omistusyhteisyryksistä		0	316 500
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		192	1 563
Muut korko- ja rahoitustuotot		12 319 666	5 397 457
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-3 499 049	-42 408 888
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-32 787 877	-17 941 154
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-14 730 775	-44 799 221
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		107 084 260	30 938 350
Tuloverot		-975 510	-828 316
Tilikauden voitto		106 108 751	30 110 034

25.2.2025

4 Konsernin tase

	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	11,12		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		4 545 424	1 153 648
Muut pitkävaikutteiset menot		7 039 449	8 266 694
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		11 584 872	9 420 342
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		480 501 239	466 872 718
Rakennukset ja rakennelmat		3 653 305 510	3 434 865 451
Koneet ja kalusto		24 000 011	16 635 491
Muut aineelliset hyödykkeet		194 464 286	143 127 945
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		793 937 555	634 410 084
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		5 146 208 600	4 695 911 689
Sijoitukset	21-23		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		236 789 093	236 789 093
Muut osakkeet ja osuudet		2 343 653	2 368 253
Sijoitukset yhteensä		239 132 747	239 157 347
Pysyvät vastaavat yhteensä		5 396 926 220	4 944 489 378
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus			
Muu vaihto-omaisuus		21 298 565	23 176 812
Saamiset	10		
Pitkäaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		1 100 000	22 932 000
Muut saamiset		12 131 895	2 416 321
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		13 231 895	25 348 321
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		40 858 201	32 793 269
Muut saamiset		15 923 849	16 364 843
Siirtosaamiset		6 644 053	19 572 080
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		63 426 102	68 730 192
Saamiset yhteensä		76 657 998	94 078 513
Rahat ja pankkisaamiset		456 109 564	197 242 226
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		554 066 127	314 497 551
		5 950 992 346	5 258 986 929

25.2.2025

	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Vastattavaa			
Oma pääoma			
	13		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 524 246 259	1 521 558 478
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		756 458 080	762 348 046
Tilikauden voitto		106 108 751	30 110 034
Oma pääoma yhteensä		3 059 564 796	2 986 768 265
Pakolliset varaukset			
	17		
Muut pakolliset varaukset		30 165 074	31 120 436
Vieras pääoma			
Pitkäaikainen vieras pääoma			
	15		
Lainat valtiolta		2 031 631 874	1 559 038 028
Lainat rahoituslaitoksilta		0	670 209
Saadut ennakot		11 451 051	2 891 898
Muut velat		318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		2 043 400 924	1 562 918 134
Lyhytaikainen vieras pääoma			
	16		
Lainat valtiolta		625 317 231	488 061 159
Lainat rahoituslaitoksilta		627 365	18 260 390
Saadut ennakot		7 404 559	10 955 330
Ostovelat		107 887 658	107 778 645
Muut velat		24 350 841	21 254 726
Siirtovelat		52 273 898	31 869 843
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		817 861 552	678 180 094
Vieras pääoma yhteensä		2 861 262 476	2 241 098 228
		5 950 992 346	5 258 986 929

25.2.2025

5 Konsernin rahoituslaskelma

	1.1. -31.12.2024	1.1. -31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	121 815 036	75 737 571
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-74 182 572	-35 714 235
Poistot ja arvonalentumiset	287 518 041	277 280 775
Pakolliset varaukset	-955 362	18 689 069
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalent.	-14 882 019	-6 973 810
Verot, netto	-975 510	-828 316
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	318 337 614	328 191 054
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	22 323 839	-19 669 036
Vaihto-omaisuuden muutos	1 878 247	6 164 529
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	22 476 980	5 878 259
Käyttöpääoman muutos	46 679 066	-7 626 249
Liiketoiminnan rahavirta	365 016 680	320 564 805
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-758 903 887	-666 261 985
Pysyvien vastaavien myynnit	90 626 965	97 312 470
Investointiavustukset	1 340 946	0
Investointien rahavirta	-666 935 977	-568 949 515
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	7 887 039	-29 333 709
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	609 849 918	283 155 012
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-20 950 322	-18 741 141
Voiton tuloutus valtiolle	-36 000 000	-38 000 000
Rahoituksen rahavirta	560 786 635	197 080 161
Rahavarojen muutos	258 867 338	-51 304 549
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	197 242 226	248 546 775
Rahavarat tilikauden lopussa	456 109 564	197 242 226

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

25.2.2025

6 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.–31.12.	Liite	2024	2023
Liikevaihto	4	645 461 385	611 027 940
Valmistus omaan käyttöön		3 003 589	3 344 474
Liiketoiminnan muut tuotot	5	69 690 686	44 767 174
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-53 055 803	-53 018 650
Ulkopuoliset palvelut		-160 964 644	-158 723 485
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-214 020 447	-211 742 135
Henkilöstökulut	20		
Palkat ja palkkiot		-42 369 027	-39 080 487
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-6 875 303	-6 485 468
Muut henkilösivukulut		-895 484	-1 063 384
Henkilöstökulut yhteensä		-50 139 814	-46 629 338
Poistot ja arvonalentumiset	6–7		
Suunnitelman mukaiset poistot		-144 940 178	-150 332 834
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-42 941 559	-34 341 179
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-187 881 737	-184 674 012
Liiketoiminnan muut kulut		-160 507 918	-149 628 900
Liikevoitto		105 605 744	66 465 203
Rahoitustuotot ja -kulut	9		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista		3 003 886	0
Tuotot osuuksista omistusyhteisyryksistä		5 586 000	5 885 846
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		192	1 563
Muut korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		4 758 188	4 082 406
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta		11 776 977	5 204 246
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-2 469 930	-4 848 066
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille		-5 890	-1 624 810
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille		-32 770 640	-17 185 510
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-10 121 217	-8 484 325
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		95 484 527	57 980 878
Tuloverot		-467 476	-666 104
Tilikauden voitto		95 017 051	57 314 774

25.2.2025

7 Senaatti-kiinteistöjen tase

	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	11		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		4 545 424	1 153 648
Muut pitkävaikutteiset menot		6 528 402	8 077 853
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		11 073 825	9 231 501
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		438 814 696	431 165 193
Rakennukset ja rakennelmat		2 672 453 190	2 457 894 073
Koneet ja kalusto		22 017 380	14 515 138
Muut aineelliset hyödykkeet		18 367 587	11 802 759
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		596 774 565	497 530 173
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		3 748 427 418	3 412 907 337
Sijoitukset	21–23		
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa		835 739 459	873 290 291
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		634 710 054	476 154 347
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		236 789 093	236 789 093
Muut osakkeet ja osuudet		2 344 259	2 368 859
Sijoitukset yhteensä		1 709 582 866	1 588 602 591
Pysyvät vastaavat yhteensä		5 469 084 109	5 010 741 429
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	10		
Pitkäaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		1 100 000	22 932 000
Muut saamiset		12 131 895	2 416 321
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		13 231 895	25 348 321
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		26 645 813	12 032 572
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		391 753	1 067 739
Muut saamiset		15 845 670	15 884 366
Siirtosaamiset		1 245 672	605 142
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		44 128 907	29 589 819
Saamiset yhteensä		57 360 803	54 938 140
Rahat ja pankkisaamiset		431 227 481	167 055 338
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		488 588 283	221 993 478
		5 957 672 393	5 232 734 908

25.2.2025

	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Vastattavaa			
Oma pääoma	13		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 524 246 260	1 521 557 003
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		779 731 677	758 416 903
Tilikauden voitto		95 017 051	57 314 774
Oma pääoma yhteensä		3 071 746 693	3 010 040 385
Pakolliset varaukset	17		
Muut pakolliset varaukset		15 143 231	13 145 384
Vieras pääoma	14		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	15	2 031 631 874	1 559 038 028
Lainat rahoituslaitoksilta		0	625 000
Saadut ennakot		2 413 000	2 688 000
Muut velat		318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		2 034 362 874	1 562 669 028
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		625 317 231	488 061 159
Lainat rahoituslaitoksilta		625 000	18 250 000
Saadut ennakot		6 458 822	10 786 418
Ostovelat		67 115 497	66 613 824
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille		87 169 239	35 345 596
Muut velat		13 202 061	11 774 117
Siirtovelat	16	36 531 746	16 048 995
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		836 419 596	646 880 110
Vieras pääoma yhteensä		2 870 782 469	2 209 549 138
		5 957 672 393	5 232 734 908

25.2.2025

8 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma

	1.1.–31.12.2024	1.1.–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	105 605 744	66 465 203
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-67 946 567	-36 622 660
Poistot ja arvonalentumiset	187 881 737	184 674 012
Pakolliset varaukset	1 997 846	6 993 656
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/-tappioita ja arvonalent.	-7 655 173	-3 953 782
Verot, netto	-467 476	-666 104
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	219 416 111	216 890 326
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	2 480 661	-5 450 764
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	72 311 982	-80 212 414
Käyttöpääoman muutos	74 792 643	-85 663 178
Liiketoiminnan rahavirta	294 208 755	131 227 148
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-520 447 392	-523 664 411
Pysyvien vastaavien myynnit	90 604 825	97 299 194
Myönnetyt lainat	-300 000 000	-80 000 000
Lainasaamisten takaisinmaksut	141 444 293	102 166 440
Pääomanpalautukset tytäryhtiöistä	5 000 000	0
Investointiavustukset	1 340 946	0
Investointien rahavirta	-582 057 328	-404 198 777
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-900 000	-15 562 000
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	609 849 918	283 155 012
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-20 929 202	-18 110 794
Voiton tuloutus valtiolle	-36 000 000	-38 000 000
Rahoituksen rahavirta	552 020 716	211 482 218
Rahavarojen muutos	264 172 143	-61 489 411
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	167 055 338	228 544 749
Rahavarat tilikauden lopussa	431 227 481	167 055 338

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

25.2.2025

9 Tilinpäätöksen liitetiedot

9.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot

1. Muutos tuloslaskelman esittämistapaan

Tilikaudella on muutettu tuloslaskelman esittämistapaa emoliikelaitoksen osalta siten, että konsernin sisäiset korkokulut ja muut rahoituskulut esitetään omalla rivillään rahoituskuluissa. Aikaisemmin molemmat erät sisältyivät riviin korkokulut ja muut rahoituskulut muille. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan uutta esittämistapaa.

Konsernintuloslaskelman vertailutietoihin (v. 2023) on tehty korjaus erien välillä. Ulkopuolisista palveluista on siirretty 20,2 milj. euroa liiketoiminnan kuluihin. Tämä korjaus johtuu Puolustuskiinteistöjen konserniveloituskulun kirjaustavan muutoksesta.

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 vähenykseksi.

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.

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Kevassa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

25.2.2025

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	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Vuosi	2024	2023	2024	2023
Suoravuokraus	768 220 896	744 604 908	483 720 534	471 041 717
Edelleenvuokraus	138 169 307	119 451 264	127 330 003	109 870 642
Palvelut	90 293 592	88 507 188	34 221 879	30 115 581
Kiinteistömyynti *)	755 272	14 871 077	188 969	0
Yhteensä	997 439 067	967 434 437	645 461 385	611 027 940

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

Liikevaihto toimialoittain	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Vuosi	2024	2023	2024	2023
Turvallisuuskiinteistöt	212 342 342	194 135 306	212 317 841	194 088 313
Erityiskiinteistöt	244 014 522	231 198 197	243 919 639	231 014 607
Valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt	165 030 004	161 714 613	165 808 057	162 410 978
Puolustuskiinteistöt	370 222 345	360 269 096	0	0
Senaatin asema-alueet Oy	3 841 628	18 337 762	0	0
Muut *)	1 988 225	1 779 463	23 415 849	23 514 043
Yhteensä	997 439 067	967 434 437	645 461 385	611 027 940

Konsernin luvut ilman konsernin sisäistä liikevaihtoa. Vuoden 2023 toteumat muutettu vertailukelpoiseksi uuden toimialajaon mukaiseksi.

*) Pääosin palveluja tytäryhtiöille.

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

5. Erittely liiketoiminnan muista tuotoista

Liiketoiminnan muut tuotot	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Vuosi	2024	2023	2024	2023
Liiketoiminnan muut tuotot	75 941 692	44 872 224	69 690 686	44 767 174

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

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poistomenetelmä	Poisto aika 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, oppilasarunolat	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

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

Työasemat ja ICT-infraan liittyvät laitteet	tasapoisto	3
Turvallisuustekniikka	tasapoisto	7-10
Audiovisuaaliset laitteet	tasapoisto	3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5
Muut kalusteet	tasapoisto	7
Verkostot, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	10-25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10

7. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin Vuosi	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2024	2023	2024	2023
Aineettomat oikeudet	1 287 695	251 287	1 287 695	251 287
Liittymismaksut	109 039	84 869	95 658	61 854
Muut aineettomat hyödykkeet	4 128 902	3 368 170	4 078 064	2 709 793
Rakennukset ja rakennelmat	206 781 370	215 604 406	133 129 657	142 742 411
Koneet ja kalusto	5 321 222	3 258 005	4 867 524	2 836 488
Muut aineelliset hyödykkeet	13 943 485	11 258 637	1 481 580	1 731 001
Yhteensä	231 571 713	233 825 375	144 940 178	150 332 834
Arvonalent. pysyvien vast. hyödykkeistä	55 946 328	43 455 401	42 941 559	34 341 179
Yhteensä	55 946 328	43 455 401	42 941 559	34 341 179

Arvonalentumiset Senaatti-kiinteistöjen pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Erityiskiinteistö-toimialalle 8,9 milj. euroa, Valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt -toimialalle 25,6 milj. euroa sekä Turvallisuuskiinteistö-toimialalle 8,4 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen pysyviin vastaaviin on kirjattu arvonalentumisia yhteensä 13,4 milj. euroa. Konsernissa kirjattiin lisäksi alas myytyjen ja purettujen yhtiöiden omaisuuseriin kohdennettuja jäännöseriä (aktiiva/passiiva).

8. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

Pakollisia varauksia purettiin konsernissa tilikauden aikana yhteensä 4,1 milj. euroa, josta 4,0 milj. euroa liittyi rakennusten purkamisiin ja 0,1 milj. euroa pilaantuneiden maa-alueiden puhdistukseen. Uusia varauksia kirjattiin 3,1 milj. euroa. Uudet varaukset liittyvät rakennusten purkamiseen.

Uudet pakolliset varaukset sisältyvät tuloslaskelmassa ulkopuolisiin palveluihin.

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

9. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2024	2023	2024	2023
Tuotot osuuksista muissa yrityksissä				
Osinkotuotot tytärliikelaitoksesta			3 000 000	
Osinkotuotot omistusyhteisyriksistä	0	0	5 586 000	5 569 347
Osinkotuotot muista pysyvien vast. sijoituksista	192	540	192	540
Yhteensä	192	540	8 586 192	5 569 887
Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista				
Myyntivoitot osuuksista tytäryhtiöissä	141 301	4 665 608	3 886	0
Myyntivoitot osuuksista omistusyhteisyriksissä	0	316 500	0	316 500
Myyntivoitot muista pysyvien vast. sijoituksista	0	1 023	0	1 023
Yhteensä	141 301	4 983 130	3 886	317 522
Korkotuotot				
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	4 758 188	4 012 265
Korkotuotot tilisaamisista	31 525	308 038	27 423	269 738
Korkotuotot pankkitalletuksista ja sijoituksista	12 286 879	4 947 116	11 749 554	4 934 508
Muut rahoitustuotot	1 261	142 303	0	70 141
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	9 094 992	5 169 694	0	0
Yhteensä	21 414 657	10 567 151	16 535 165	9 286 651
Arvon alentumiset sijoituksista				
Arvon alentumiset pysyvien vast. sijoituksista *)	3 499 049	43 407 738	1 663 301	4 046 917
Sijoitusten myyntitappiot	0	-998 851	806 629	801 149
Yhteensä	3 499 049	42 408 888	2 469 930	4 848 066

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

Rahoituskulut	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2024	2023	2024	2023
Korkokulut valtion lainasta	32 472 541	16 096 567	32 472 541	16 096 567
Muut korkokulut	508 795	2 301 047	508 311	1 562 599
Valtion takausmaksut	55 052	280 818	55 052	280 818
Muut rahoituskulut	-248 512	-737 278	-259 374	870 337
Yhteensä	32 787 877	17 941 154	32 776 531	18 810 320

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

9.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

10. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

Vaihtuvat vastaavat Saamiset	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Pitkäaikainen				
Myyntisaamiset	1 100 000	22 932 000	1 100 000	22 932 000
Muut saamiset	12 131 895	2 416 321	12 131 895	2 416 321
Yhteensä	13 231 895	25 348 321	13 231 895	25 348 321
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	40 858 201	32 793 269	26 645 813	12 032 572
Saamiset saman kons. yrityksiltä ja liikelaitoksilta	0	0	391 753	1 067 739
Muut saamiset	15 923 849	16 364 843	15 845 670	15 884 366
Siirtosaamiset	6 644 053	19 572 080	1 245 672	605 142
Yhteensä	63 426 102	68 730 192	44 128 907	29 589 819
Siirtosaamisiin sisältyvät olennaiset erät				
Tulojäämät	5 158 751	18 924 660	157 766	349 636
Muut siirtosaamiset	1 485 302	647 420	1 087 906	255 507
Yhteensä	6 644 053	19 572 080	1 245 672	605 142

11. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

Aineettomat hyödykkeet Aineettomat oikeudet	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Hankintamenot 1.1.	2 797 105	1 678 235	2 795 870	1 677 000
Lisäykset tilikaudella	4 679 470	1 118 870	4 679 470	1 118 870
Hankintameno 31.12.	7 476 575	2 797 105	7 475 340	2 795 870
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-1 643 457	-1 392 170	-1 642 222	-1 390 935
Tilikauden poisto	-1 287 695	-251 287	-1 287 695	-251 287
Kertyneet poistot 31.12.	-2 931 151	-1 643 457	-2 929 917	-1 642 222
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 545 423	1 153 648	4 545 424	1 153 648
Muut pitkävaikutteiset menot				
Hankintamenot 1.1.	33 950 976	35 613 066	31 690 107	29 374 919
Lisäykset tilikaudella	2 982 437	4 952 915	2 609 393	4 192 708
Vähennykset tilikaudella	-1 658 236	-6 615 005	-1 658 236	-1 877 520
Hankintameno 31.12.	35 275 177	33 950 976	32 641 263	31 690 107
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-24 739 448	-26 475 957	-23 612 254	-22 779 980
Vähennysten kertyneet poistot	1 577 456	5 104 679	1 577 456	1 877 520
Tilikauden poisto	-4 128 902	-3 368 170	-4 078 064	-2 709 793
Kertyneet poistot 31.12.	-27 290 894	-24 739 448	-26 112 862	-23 612 254
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-944 834	-944 834	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-944 834	-944 834	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	7 039 449	8 266 693	6 528 402	8 077 853

25.2.2025

Aineettomat hyödykkeet yhteensä	11 584 872	9 420 342	11 073 825	9 231 501
Aineelliset hyödykkeet	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Maa- ja vesialueet	2024	2023	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	472 315 439	448 459 666	434 613 395	411 425 039
Lisäykset tilikaudella	34 114 135	31 327 658	27 262 223	30 481 717
Vähennykset tilikaudella	-21 725 590	-7 471 886	-20 683 143	-7 293 361
Hankintameno 31.12.	484 703 984	472 315 439	441 192 475	434 613 395
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-638 668	-573 549	-537 627	-475 773
Vähennysten kertyneet poistot	24 741	19 750	14 625	0
Tilikauden poisto	-109 039	-84 869	-95 658	-61 854
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-722 966	-638 668	-618 660	-537 627
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-4 804 053	-4 827 055	-2 910 575	-2 910 575
Arvonalentumiset tilikaudella	-46 668	-94 780	0	0
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	1 370 942	117 782	1 151 456	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-3 479 779	-4 804 053	-1 759 119	-2 910 575
Kirjanpitoarvo 31.12.	480 501 239	466 872 718	438 814 696	431 165 193
Rakennukset ja rakennelmat	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2024	2023	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	6 997 076 283	6 675 826 898	4 655 246 952	4 406 011 424
Lisäykset tilikaudella	491 859 192	479 949 956	398 862 526	405 271 033
Vähennykset tilikaudella	-68 834 481	-158 700 572	-53 693 539	-156 035 506
Hankintameno 31.12.	7 420 100 994	6 997 076 283	5 000 415 939	4 655 246 952
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-3 255 025 849	-3 142 635 252	-1 952 075 157	-1 912 264 203
Vähennysten kertyneet poistot	40 676 093	103 213 809	30 483 327	102 931 456
Tilikauden poisto	-206 781 370	-215 604 406	-133 129 657	-142 742 411
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-3 421 131 126	-3 255 025 849	-2 054 721 487	-1 952 075 157
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-307 184 982	-282 340 035	-245 277 722	-229 296 794
Arvonalentumiset tilikaudella	-55 332 258	-43 217 110	-42 941 559	-34 239 821
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	16 852 883	18 372 162	14 978 018	18 258 894
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-345 664 357	-307 184 982	-273 241 263	-245 277 722
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 653 305 510	3 434 865 451	2 672 453 190	2 457 894 073
Koneet ja kalusto	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2024	2023	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	36 732 018	28 362 348	29 335 560	21 419 572
Lisäykset tilikaudella	12 683 008	8 371 737	12 367 033	7 915 989
Vähennykset tilikaudella	0	-2 066	0	0
Hankintameno 31.12.	49 415 026	36 732 018	41 702 594	29 335 560
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-19 995 170	-16 828 045	-14 719 066	-11 973 458
Vähennysten kertyneet poistot	2 733	90 881	2 734	90 881
Tilikauden poisto	-5 321 222	-3 258 005	-4 867 524	-2 836 488

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

Kertyneet poistot 31.12.	-25 313 658	-19 995 170	-19 583 856	-14 719 066
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-101 357	0	-101 357	0
Arvonalentumiset tilikaudella	0	-101 357	0	-101 357
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-101 357	-101 357	-101 357	-101 357
Kirjanpitoarvo 31.12.	24 000 011	16 635 491	22 017 380	14 515 138
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Muut aineelliset hyödykkeet	2024	2023	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	293 626 361	246 816 046	30 703 969	25 124 711
Lisäykset tilikaudella	65 884 609	47 093 230	8 070 415	5 604 266
Vähennykset tilikaudella	-226 368	-282 915	-75 287	-25 008
Hankintameno 31.12.	359 284 602	293 626 361	38 699 096	30 703 969
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-148 753 511	-137 766 802	-18 661 308	-16 944 329
Vähennysten kertyneet poistot	188 988	271 929	51 280	14 022
Tilikauden poisto	-13 943 485	-11 258 637	-1 481 580	-1 731 001
Kertyneet poistot 31.12.	-162 508 008	-148 753 511	-20 091 609	-18 661 308
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-1 744 905	-1 713 324	-239 901	-250 472
Arvonalentumiset tilikaudella	-567 402	-42 153	0	0
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	0	10 572	0	10 572
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-2 312 308	-1 744 905	-239 901	-239 901
Kirjanpitoarvo 31.12.	194 464 286	143 127 945	18 367 587	11 802 760
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2024	2023	2024	2023
Kirjanpitoarvo 1.1.	634 410 084	543 810 539	497 530 173	414 237 840
Lisäykset tilikaudella	788 139 042	693 890 077	528 581 772	530 987 490
Vähennykset tilikaudella	-628 611 572	-603 290 533	-429 337 380	-447 695 157
Kirjanpitoarvo 31.12.	793 937 555	634 410 084	596 774 565	497 530 173
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	5 146 208 600	4 695 911 688	3 748 427 418	3 412 907 337

Sijoitukset	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	2024	2023	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	0	0	883 729 269	922 150 968
Lisäykset	0	0	0	19 623 219
Vähennykset	0	0	-40 349 534	-58 044 918
Korjaukset erien välillä				
Hankintameno 31.12.	0	0	843 379 734	883 729 269
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-10 438 977	-20 899 622
Arvonalentumiset tilikaudella	0	0	0	-539 355
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	0	0	2 798 702	11 000 000
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-7 640 275	-10 438 977

25.2.2025

Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	835 739 459	873 290 291
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Saamiset saman konsernin yrityk-	2024	2023	2024	2023
siltä ja liikelaitoksilta				
Hankintamenot 1.1.	0	0	476 154 347	498 320 788
Lisäykset			300 000 000	80 000 000
Vähennykset	0	0	-141 444 293	-102 166 440
Arvonalentumiset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	0	634 710 054	476 154 347
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	634 710 054	476 154 347
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	2024	2023	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	283 828 790	287 994 163	242 927 011	246 692 731
Vähennykset	0	-3 765 720	0	-3 765 720
Osakkuusyhtiöstä saadun os. elim.	-5 586 000	-5 569 347	0	0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	9 094 992	5 169 694	0	0
Hankintameno 31.12.	287 337 781	283 828 790	242 927 011	242 927 011
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-47 039 696	-7 238 251	-6 137 918	-7 238 250
Arvonalennukset	-3 508 992	-43 406 287	0	-2 504 509
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	0	3 604 841	0	3 604 841
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-50 548 688	-47 039 696	-6 137 918	-6 137 918
Kirjanpitoarvo 31.12.	236 789 094	236 789 093	236 789 093	236 789 093
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Muut osakkeet ja osuudet	2024	2023	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	2 368 269	2 407 465	2 368 859	2 408 055
Vähennykset	-24 600	-39 196	-24 600	-39 196
Hankintameno 31.12.	2 343 669	2 368 269	2 344 259	2 368 859
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-16	-16	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-16	-16	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 343 653	2 368 253	2 344 259	2 368 859
Sijoitukset yhteensä	239 132 747	239 157 347	1 709 582 866	1 588 602 591

12. Selvitys omaisuuden kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
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
Rakennukset ja rakennelmat	2024	440 313
Yhteensä 2020-2024		7 937 463

25.2.2025

9.5 Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

13. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
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.	1 521 558 479	1 528 257 003	1 521 557 003	1 528 257 003
Hallinnansiirtona saatu omaisuus	3 129 262	1 476	3 129 262	0
Hallinnansiirtona luovutettu omaisuus	-440 005	-6 700 000	-440 005	-6 700 000
Muu oma pääoma 31.12.	1 524 247 736	1 521 558 479	1 524 246 260	1 521 557 003
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	762 348 046	735 211 538	758 416 903	728 581 505
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	30 110 034	65 136 509	57 314 774	67 835 398
Tuloutus VM:lle	-36 000 000	-38 000 000	-36 000 000	-38 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	756 458 080	762 348 046	779 731 677	758 416 903
Tilikauden voitto				
Tilikauden voitto 31.12.	106 108 751	30 110 034	95 017 051	57 314 774
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 059 566 273	2 986 768 265	3 071 746 693	3 010 040 385

14. Vieraan pääoman erät

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Vieras pääoma				
Pitkäaikainen				
Lainat valtiolta	0	0	0	0
Lainat Valtiokonttorilta	2 040 000 000	1 525 000 000	2 040 000 000	1 525 000 000
Emissiovoitto	-8 368 126	34 038 028	-8 368 126	34 038 028
Lainat rahoituslaitoksilta	-1 904	670 209	0	625 000
Pitkäaikaiset saadut ennakot	11 451 051	2 891 898	2 413 000	2 688 000
Muut velat	318 000	318 000	318 000	318 000
Yhteensä	2 043 399 020	1 562 918 134	2 034 362 874	1 562 669 028
Lyhytaikainen				
Lainat Valtiokonttorilta	635 000 000	490 000 000	635 000 000	490 000 000
Emissiovoitto	-9 682 769	-1 938 841	-9 682 769	-1 938 841
Lainat rahoituslaitoksilta	627 365	18 260 390	625 000	18 250 000
Saadut ennakot	7 404 559	10 955 330	6 458 822	10 786 418
Ostovelat	107 887 658	107 778 645	67 225 481	66 648 605
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille	0	0	87 059 254	35 310 815
Muut velat	24 350 841	21 254 726	13 202 061	11 774 117
Siirtovelat	52 273 898	31 869 843	36 531 746	16 048 995
Yhteensä	817 861 552	678 180 094	836 419 596	646 880 110
Vieras pääoma yhteensä	2 861 260 572	2 241 098 228	2 870 782 469	2 209 549 138

25.2.2025

15. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2029 jälkeen

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Lainat valtiolta	1 015 000 000	840 000 000	1 015 000 000	840 000 000
Lainat rahoituslaitoksilta	0	26 500	0	0
Yhteensä	1 015 000 000	840 026 500	1 015 000 000	840 000 000

16. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	21 816 156	20 070 882	11 061 450	9 965 919
Muut siirtovelat	30 457 742	11 798 961	25 470 296	6 083 076
Yhteensä	52 273 898	31 869 843	36 531 746	16 048 995

17. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Pakolliset varaukset				
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	30 165 074	31 120 436	15 143 231	13 145 384
Yhteensä	30 165 074	31 120 436	15 143 231	13 145 384

9.6 Vakuudet ja vastuusitoumukset

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Kiinteistökiinnitykset ja takaukset				
Kiinteistökiinnitykset	200 000	600 000	0	0

Leasingvastuut

Seuraavalla tilikaudella erääntyvät leasingvastuut	3 493 900	3 303 409	2 776 715	2 650 750
Seuraavan tilikauden jälkeen erääntyvät	17 344 920	19 503 508	16 437 025	18 701 509

Koronvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Alkuperäinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymispvm.	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä olevan lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja koronvaihtosopimuksen viitekorko	Johdannaisen markkina-arvo €
Handelsbanken	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	0	6 kk euribor/kiinteä	0
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	0	6 kk euribor/kiinteä	0
Handelsbanken	170 000 000	24.11.2024	85 000 000	0	6 kk euribor/kiinteä	0

Senaatti-kiinteistöt

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

25.2.2025

Valuutanvaihtosopimukset

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 0,3 milj. euron tuotot vuonna 2024. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2024 vuoden lopussa yhteensä 0 euroa.

Vuokravastuut

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 517,5 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöillä 73,9 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 37,2 milj. euroa erääntyy vuoden 2025 aikana.

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut

Senaatti-kiinteistöt on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraukseen liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2015-2024 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä liikelaitoksessa tilinpäätöshetkellä 216,9 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonlisäveroa on seurannassa 3,5 milj. euroa. Keskeneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonlisäveroja noin 143,2 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Puolustuskiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen muiden tytäryhtiöiden tehtyjä arvonlisäverovähennyksiä on tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 88 milj. euroa.

Sitoumukset tuleville vuosille

Senaatti-konserni on tehnyt vuoden 2024 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu eduskunnan myöntämän valtuuden mukaisia sitoumuksia tuleville vuosille 630 milj. euroa (Senaatti-kiinteistöt 290 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 340 milj. euroa).

Yhteensä rakentamispäätöksiin liittyviä sitoumuksia tuleville vuosille oli tilinpäätöshetkellä 922 milj. euroa (Senaatti-kiinteistöt 460 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 461 milj. euroa).

Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut

Senaatti-konserni kartoittaa pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä riskejä jatkuvasti. Pilaantuneisuuskohteet on koottu konsernin yhteiseen PIMA-rekisteriin. Riskien taloudellisen vaikutuksen suuruusluokka on arvioitu erikseen jokaisen kohteen osalta. Kun pakollisen varauksen edellytykset täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena. Puolustuskiinteistöjen osalta pilaantuneen maan tutkimiseen ja kunnostamiseen liittyvistä taloudellisista vastuista on sovittu

25.2.2025

Puolustusvoimien kanssa solmitussa yhteistyösopimuksessa. Näiden osalta taloudellinen vastuu pilaantuneista maista on pääsääntöisesti Puolustusvoimilla.

Rakenteissa oleviin haitallisiin aineisiin liittyvät vastuut

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

Ympäristölupavastuut

Senaatti-kiinteistöt liikelaitoksen ympäristöluvut on liitetty osaksi pilaantuneita maa-alueita koskevaa rekisteriä ja Puolustuskiinteistöt liikelaitoksen ympäristöluvut ja niihin liittyvät veloitteet on koottu erilliseen luparekisteriin. Tavoitteena on varmistaa lupien mukainen toiminta sekä huolehtia, ettei Senaatti-konsernille siirry vuokralaisten ympäristövastuita. Ympäristölupavastuuihin 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 hyödykejohtannaisilla valtion sähkönsuojastrategian mukaisesti. Hansel vastaa portfolion hallinnoinnista ja on johdannaissopimusten vastapuoli asiakkaidensa puolesta. Johdannaiskauppa on Hanselille läpikulkuerä, siihen liittyvät kulut ja tuotot laskutetaan täysmääräisenä edelleen Hansel-portfolioon liittyneiltä asiakkailta, kuten Senaatti-kiinteistöiltä 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 | Vaihde 0294 830 000 | Y-tunnus 1503388-4 | se-naatti.fi

25.2.2025

9.7 Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta

19. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus				
Senaatti-kiinteistöt	33 100	30 100	33 100	31 100
Puolustuskiinteistöt	5 500	5 000	-	-
Muut konserniyhtiöt	49 172	92 281	-	-
Muut palvelut	36 323	137 941	23 784	103 053
Yhteensä	124 095	265 323	56 884	134 153

9.8 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

20. Henkilöstö

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Henkilöstön lukumäärä *)				
Toimitusjohtaja ja sisäinen tarkastus	6	6	5	5
Toimialat	44	34	44	34
Palveluyksiköt	501	473	311	301
Alueet	726	777	238	239
Yhteensä	1 277	1 290	598	579
Liikelaitoksen henkilöstö keskimäärin tilikaudella	1305	1284	590	569

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

	2024	2023	2024	2023
Henkilöstökulut				
Palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtaja	599 841	527 015	390 192	315 341
Muu henkilöstö	82 530 784	76 958 750	41 978 835	38 765 146
Eläkekulut	13 643 001	13 397 229	6 875 303	6 485 468
Muut henkilösivukulut	2 648 669	3 049 976	895 484	1 063 384
Yhteensä	99 422 295	93 932 971	50 139 814	46 629 338
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	252 900	256 800	104 700	107 100

Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään Muu henkilöstö.

25.2.2025

9.9 Omistukset muissa yrityksissä

21. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	0	0	835 739 459	873 290 291
Yhteensä	0	0	835 739 459	873 290 291
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	236 789 093	236 789 093	236 789 093	236 789 093
Yhteensä	236 789 093	236 789 093	236 789 093	236 789 093
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	580 849	605 449	581 455	606 055
Yhteensä	2 343 653	2 368 253	2 344 259	2 368 859

22. Tiedot tytäryhteisöistä

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.24
Senaatin Asema-alueet Oy	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 Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,1 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,7 %
Konsernitilinpäätökseen yhdistelty tytäarliikelaitos	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.24
Puolustuskiinteistöt	Helsinki	100,0 %
Alla mainitut tytäryhtiöt on purettu vuoden 2024 aikana ja omaisuus siirretty Senaattiin		
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	100,0 %
Kiint. Oy Karttulan valtioneito	Karttula	56,4 %
Tilikauden aikana myydyt tytäryhtiöt		
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,4 %

25.2.2025

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

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma 31.12.2023	Tilikauden tulos 2023
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	48 %	123 497 395	-4 414 151
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44 %	1 028 527	39
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39 %	2 444 819	26 660
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38 %	815 705	22 994
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	35 %	1 652 450	-1 519
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30 %	4 923 493	-135 314
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	24 %	4 011 375	3
Kiint. Oy Taivalkosken liikekeskus	Taivalkoski	20 %	779 853	-2 033
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	34 %	637 878 924	20 502 648

9.10 Markkinoilla tapahtuva toiminta

24. Markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma

Euroa	2024	2023
Liikevaihto	27 329 454	34 711 031
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Liiketoiminnan kulut	-12 167 834	-15 303 450
Suunnitelman mukaiset poistot	-5 804 601	-6 999 071
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-358 715	-1 028 993
Liikevoitto	8 998 304	11 379 518
Rahoitustuotot ja -kulut	4 884 564	2 738 070
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	13 882 867	14 117 588
Tuloverot	-403 812	-607 307
Tilikauden voitto	13 479 056	13 510 281

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.

25.2.2025

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 25. päivänä helmikuuta 2025

Hannele Pokka	Jukka Aalto	Heikki Pesu
Puheenjohtaja	Varapuheenjohtaja	Jäsen
Tanja Rantanen	Susanna Martikainen	Ari Ahonen
Jäsen	Jäsen	Jäsen

Tuomas Pusa

Konsernijohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään 26. päivänä helmikuuta 2025 annettu kertomus.

Olli-Pekka Salonen

KHT

PricewaterhouseCoopers Oy

Tomi Moisio

KHT, JHT

PricewaterhouseCoopers Oy