

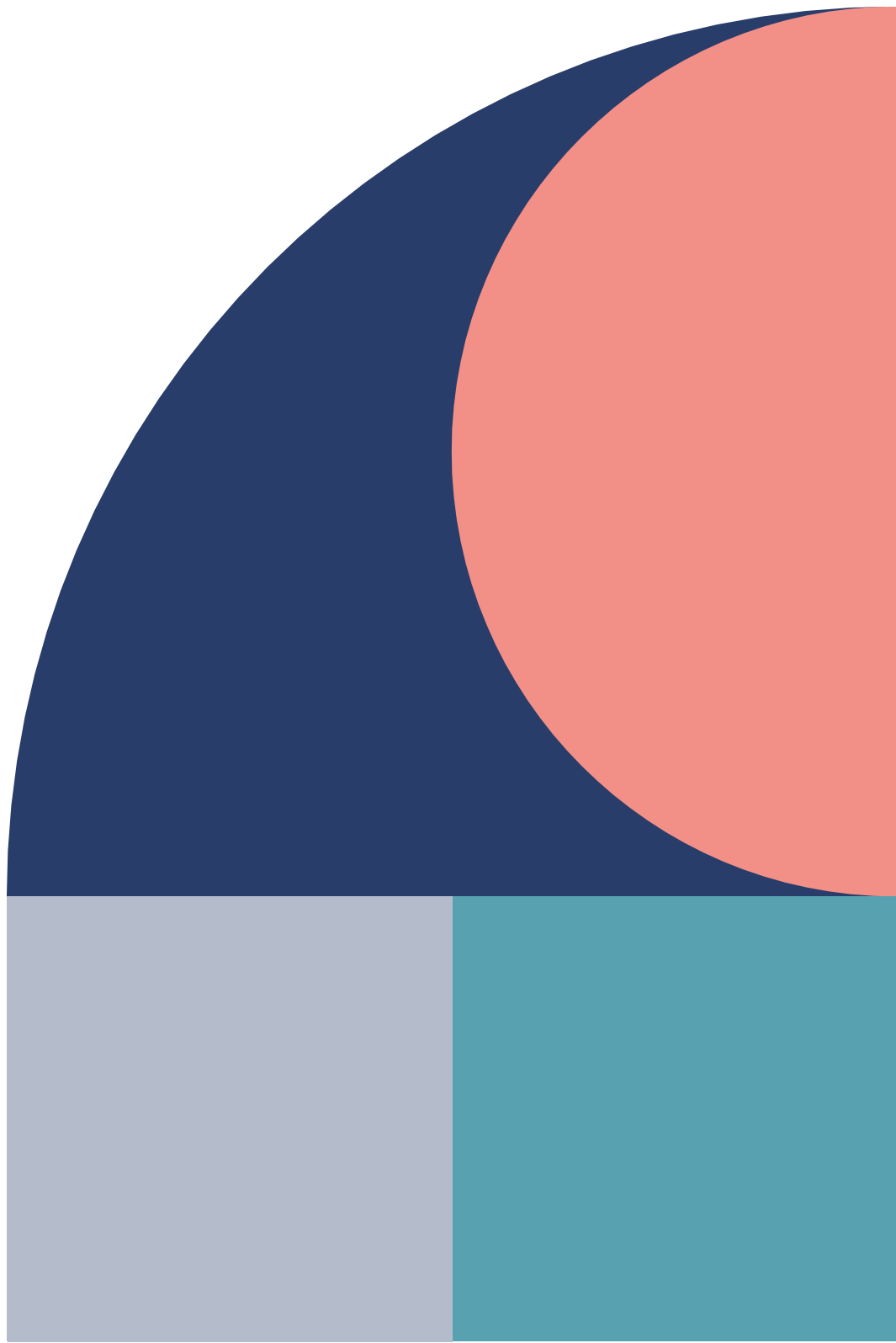
Senaatti-kiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös

1.1.-31.12.2021

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki



28.2.2022

SEN/1784/2021

Sisällysluettelo

1	Toiminnallinen katsaus	4
1.1	Keskeistä vuonna 2021	4
1.2	Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2021	5
1.3	Vuoden 2021 tulos	7
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	8
1.5	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet	9
1.6	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	16
1.7	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit	23
1.8	Rahoitus	24
1.9	Tutkimus- ja kehitystoiminta	24
1.10	Henkilöstö	25
1.11	Tilikauden jälkeiset tapahtumat	26
1.12	Vuoden 2022 näkymät	27
1.13	Tulosityhteenveto	27
2	Corporate governance -selvitykset	30
2.1	Hallinnointikoodi ja raportointi	30
2.2	Hallinto	30
2.3	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta	30
2.4	Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet	31
3	Konsernin tuloslaskelma	33
4	Konsernin tase	34
5	Konsernin rahoituslaskelma	36
6	Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma	37
7	Senaatti-kiinteistöjen tase	38
8	Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma	40
9	Tilinpäätöksen liitetiedot	41
9.1	Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot	41

28.2.2022

SEN/1784/2021

9.2	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet.....	41
9.3	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	42
9.4	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot	45
9.5	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot.....	48
9.6	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä.....	53
9.7	Omistukset muissa yrityksissä.....	54
9.8	Markkinoilla tapahtuva toiminta	54
9.9	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset.....	56

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Keskeistä vuonna 2021

- Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa osana Senaatti-konsernia vuoden 2021 alussa. Uudistuksen tavoitteena on kehittää kiinteistöjärjestelmää vastaamaan entistä paremmin Puolustushallinnon tarpeisiin. Vuoden 2021 aikana on otettu käyttöön uudistukseen liittyvät uudet toimintamallit ja käytännöt. Uudistukseen liittyvää kehitystyötä jatketaan edelleen aktiivisesti. Henkilöstötyytyväisyys säilyi konsernissa hyvällä tasolla isoista muutoksista huolimatta. Kokonaisuutena uudistus on onnistunut erinomaisesti, kiitos huolellisen valmistelun ja vahvan yhteistyön.
- Vuoden 2021 lopulla hyväksyttiin valtioneuvoston periaatepäätöksenä valtion uusi toimitilastrategia sekä kiinteistöstrategia. Konsernissa laadittiin uudet strategiat, joilla valtion linjauksia viedään käytäntöön yhdessä asiakkaiden kanssa.
- Koronapandemian jatkuessa Senaatti-konserni keskittyi varmistamaan valtion toimitilojen käytettävyyden ja tukemaan asiakkaita tilojen turvallisessa käytössä. Pandemiasta huolimatta rakennushankkeita, kiinteistöjen ylläpitoa, palvelutuotantoa sekä kiinteistöjen myyntiin liittyviä projekteja pystyttiin edistämään lähes normaalisti.
- Vuoden 2021 lopulla tehdyn tutkimuksen mukaan Senaatti-konsernin asiakkaista 75 % oli erittäin tai melko tyytyväisiä. Puolustuskiinteistöt-uudistuksen onnistunut toteutus näkyy asiakkailta saadussa palautteessa sekä vuosittain teettämässämme asiakastutkimuksissa. Asiakasorganisaation päättäjiltä kysyttäessä 60 % arvioi Puolustuskiinteistöjen palvelutason nousseen ensimmäisen toimintavuoden aikana ja vain 6 % näki muutoksen heikentäneen sitä.
- Suomen hallituksen linjaamien hiilineutraalisuustavoitteiden toteuttamiseksi laadittiin suunnitelmat, joiden kautta mahdollistetaan hiilineutraalit toimitilat valtionhallinnolle vuoteen 2035 mennessä. Senaatti-konserni asetti käytönaikaisille päästöille ja rakennushankkeilleen konkreettiset, numeeriset päästövähennystavoitteet. Konsernin tavoitteena on olla edelläkävijä kiinteistöalan hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamisessa.
- Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelma eteni suunnitellusti ja sitä laajennettiin osaksi Puolustuskiinteistöjen toimintaa. Vuoden 2021 aikana käynnissä oli noin 20 ohjelmaan sisältyvää kehitysprojektia.
- Vuonna 2021 toteutettiin yhteensä 256 tilaprojektia. Senaatti-konserni onnistui yhdessä asiakkaiden kanssa sopimaan 11,3 milj. euron vuositason säästöistä tilakustannuksiin. Vuodelle 2021 asetettu 7 milj. euron säästötavoite ylitettiin selvästi.

28.2.2022

SEN/1784/2021

- Kiinteistöinvestointeihin, rakentamiseen ja tytäryhtiöiden pääomittamiseen käytettiin Senaatti-konsernissa 417 milj. euroa, tästä Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 354 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 63 milj. euroa. Suurimmat valmistuneet rakennushankkeet olivat ulkoministeriön käytössä olevan Merikasarmen perusparannus, THL:n Tilkanmäen uudisrakennus ja Suomalais-venäläisen koulun uudisrakennus.
- Kunnossapidon taso pidettiin korkeana. Vuoden 2021 aikana kunnossapitoon käytettiin konsernissa 93 milj. euroa, tästä Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 60 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 33 milj. euroa. Erityisesti panostettiin sisäolosuhteiden parantamiseen sekä mm. kiinteistöjen katsastuksessa havaittujen puutteiden korjaamiseen.
- Senaatti-kiinteistöt vahvisti toimitilaturvallisuuteen liittyviä palveluitaan ja käynnisti turvallisuuspalvelukeskuksen ympärivuorokautisen toiminnan.
- Liikelaitoskonsernin liikevaihto oli 801,4 milj. euroa ja tulos 45,6 milj. euroa. Tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli noin 7 milj. euroa, valtaosa tuloksesta muodostui siis kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuloista. Sekä liikevaihto että tulos ylittivät budjetoidun tason. Valtion vuokrauksen tulos on lähes valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän edellyttämällä tasolla. Oman pääoman tuottotavoite on 0,4 %, Senaatti-kiinteistöjen osalta toteuma oli 0,3 % ja Puolustuskiinteistöjen 0,3 %. Kiinteistömyyntejä toteutettiin 80 milj. eurolla. Kiinteistömyynti alitti sekä myynti- että tulostavoitteet. Pääsyynä oli Pasilan alueiden odotettua hitaammin toteutuva myynti.

1.2 Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2021

Vuosi 2021 oli konsernissa monella tapaa muutosten vuosi. Senaatti-liikelaitoskonserni aloitti uudessa muodossaan, edelleen jatkuva pandemia toi muutoksia asiakkaiden toimintaan ja tarpeisiin, toimintaamme ohjaavat valtion toimitila- ja kiinteistöstrategiat uudistettiin ja uudistimme oman strategiamme näiden linjausten toteuttamiseksi.

Vuosi 2021 oli uudistetun liikelaitoskonsernin ensimmäinen toimintavuosi. Puolustushallinnon kiinteistöistä vastaava Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa vuoden alussa. Puolustuskiinteistöihin keskittyttiin puolustushallintoa palvelevat toiminnot ja palvelut Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustushallinnon Rakennuslaitoksesta. Tavoitteena on yksinkertaistaa toimintamallia puolustushallinnon kanssa, mahdollistaa entistä syvällisempi kumppanuus sekä vastata paremmin puolustushallinnon tarpeisiin kaikissa olosuhteissa.

Toiminta uudessa konsernissa ja Puolustuskiinteistöissä on saatu hyvin käyntiin ja voi sanoa, että kokonaisuutena uudistuksen toteutus on edennyt erinomaisesti. Kiitos siitä kuuluu laajalle joukolle: uudistuksen valmisteluun osallistuneille puolustushallinnon ja valtiovarainministeriön asiantuntijoille, asiakkaillemme sekä omalle henkilöstöllemme, joka on tehnyt valtavan työn uudistuksen toteutuksessa.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Puolustuskiinteistöt-uudistuksen onnistunut toteutus näkyy asiakkailta saadussa palautteessa sekä vuosittain teettämässämme asiakastutkimuksissa. Asiakasorganisaation päättäjiltä kysyttäessä 60 % arvioi Puolustuskiinteistöjen palvelutason nousseen ensimmäisen toimintavuoden aikana ja vain 6 % näki muutoksen heikentäneen sitä.

Senaatti-kiinteistöissä on panostettu jo useamman vuoden ajan sisäolosuhdeongelmien ehkäisemiseen, kun nollatoleranssihankettamme on viety eteenpäin yli 20 kehitysprojektin kautta. Asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin on parantunut viisi vuotta peräkkäin ja on nyt hyvällä tasolla. Jatkossa samoja toimintamalleja hyödynnetään yhä laajemmin myös Puolustuskiinteistöissä.

Kokonaisuutena Senaatti-konsernin asiakkaista 75 % oli erittäin tai melko tyytyväisiä. Vielä on muutamia virastoja, joiden tyytyväisyys ei ole riittävällä tasolla. Olennaista on, että näille asiakkaille turvataisiin jatkossa riittävä toimintamenojen rahoitus ja Senaatti-konsernille riittävä investointivaltuus, jotta heidän käytössään olevat tilat saadaan ajanmukaiselle tasolle.

Yhdessä asiakkaiden kanssa tehtyjen tilojen kehittämisten ja uudistamisten kautta pystyimme edelleen saavuttamaan säästöjä virastojen toimitilakustannuksiin. Lisäksi säästöjä saatiin kiinteistöjen myynnin kautta vähentyneistä ylläpitokustannuksista. Vuodelle 2021 asetettu 7 milj. euron säästötavoite ylitettiin reilusti, kun vuoden aikana sovittiin yhteensä yli 11 milj. euron säästöistä valtioasiakkaiden tilakustannuksiin.

Olemme koronapandemian aikana Senaatti-konsernissa keskittyneet varmistamaan valtion toimitilojen käytettävyyden ja tukemaan asiakkaitamme tilojen turvallisessa käytössä. Pandemian vaikutus toimitila- ja rakentamishankkeisiin ja tulokseen on pysynyt vähäisenä. Kiinteistöjen ylläpidossa ja niihin liittyvissä palveluissa koronatilanne on hetkittäin vaikeuttanut toimintaa, mutta tehtävät on pystytty toteuttamaan sovitulla tavalla.

Koronapandemia on nopeasti muuttanut toimintaympäristöämme ja vaikuttanut valtion toimijoiden tilatarpeisiin. Etätöiden määrä on valtionhallinnossa kasvanut moninkertaiseksi ja useiden virastojen arvioiden mukaan pysyvästi. Monien virkamiesten työstä suuri osa on mahdollista tehdä yhden annetun työpisteen sijaan aidosti paikkariippumattomasti.

Näitä muutoksia heijastaa myös valtion uusi toimitilastrategia, joka hyväksyttiin samanaikaisesti valtion kiinteistöstrategian kanssa vuoden 2021 lopussa. Toimitilastrategiassa näkyvät muuttuneet työn tekemisen tavat sekä keskeiset linjaukset liittyen monipaikkaisuuteen sekä valtion palvelu- ja toimitilaverkoston uudistamiseen. Keskeisenä keinona uudistusten toteutukseen on nostettu usean viraston yhteiset työympäristöt.

Konsernissa laadittiin vuoden 2021 aikana strategiat, joilla valtion linjauksia viedään käytäntöön yhdessä asiakkaiden kanssa. Strategiatyöhön osallistui laajasti omaa henkilöstöä ja sitä työstettiin yhdessä asiakkaiden ja sidosryhmien kanssa.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Uuden strategiamme keskeiset tavoitteet ovat strateginen kumppanuus, yhteisten työympäristöjen edistäminen sekä asiakkaiden toimitilakustannusten hillintä. Strategiamme mukaisesti haluamme edelleen olla alan edelläkävijä yhteiskuntavastuussa. Toteutamme systemaattisesti toimenpiteitä, joilla tähdätään hiilineutraaliuteen vuoteen 2035 mennessä ja jatkamme nollatoleranssiohjelmaa, jonka tavoitteena on ehkäistä sisäolosuhdeongelmien syntymistä ja tarvittaessa hoitaa ne nopeasti.

Haluan kiittää asiakkaitamme hyvästä yhteistyöstä ja koko henkilöstöä ammattitaitoisesta työstä pandemian keskellä.

Jari Sarjo

konsernijohtaja

1.3 Vuoden 2021 tulos

Senaatti-kiinteistöjen tulos 38,3 milj. euroa ylitti budjetin 11,3 milj. eurolla. Tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli noin 5 milj. euroa, valtaosa tuloksesta muodostui siis kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuotoista. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos alitti niukasti valtion omakustannuseriaatteen mukaisen vuokrajärjestelmän tavoitteen, oman pääoman tuotto oli 0,3 %, kun tavoite on 0,4 %. Kokonaisuudessaan vuokrauksen tulos 22,1 milj. euroa ylitti budjetin 14,1 milj. eurolla, erityisesti markkinoille tapahtuva vuokraus ylitti tavoitteet. Kiinteistökulut toteutuivat budjetoitua pienempinä. Panostukset kunnossapitoon olivat edelleen korkealla tasolla. Vuoden 2021 aikana kiinteistöjen kunnossapitoon käytettiin 60 milj. euroa. Tulosta rasittivat 28,4 milj. euron suuruiset kiinteistöomaisuuden arvonalentumiskirjaukset, merkittävimmät arvonalentumiset tehtiin Aleksanterin teatteriin ja Kiasmaan.

Kiinteistömyyntejä toteutettiin 77,9 milj. eurolla, kun tavoite oli 100 milj. euroa. Kiinteistömyynnin tulos oli 16,2 milj. euroa ja se alitti budjetin 2,8 milj. eurolla. Keskeisin syy budjettialitukseen oli Keski-Pasilan alueiden odotettua hitaammin toteutuva myynti.

Liikelaitoskonsernin liikevaihto oli 801,4 milj. euroa, ja se ylitti budjetin 24,3 milj. eurolla. Konsernin tulos 45,6 milj. euroa ylitti budjetin 18,5 milj. eurolla. Tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli noin 7 milj. euroa, valtaosa tuloksesta muodostui siis kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuotoista. Senaatti-kiinteistöjen tytärliikelaitos Puolustuskiinteistöjen ensimmäisen toimintavuoden tulos oli 2,7 milj. euroa, se ylitti budjetin 1,0 milj. eurolla. Puolustuskiinteistöjen valtion vuokrauksen tulos oli lähes valtion omakustannuserusteisen vuokrajärjestelmän tasolla, oman pääoman tuotto oli 0,3 %. Maakuntien tilakeskus Oy:n tulos oli 0,4 milj. euroa ja Senaatin Asema-alueet Oy:n tappio oli 1,6 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen osakkuusyhtiö Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n liikelaitoskonserniin yhdisteltävä tulososuus oli 11,0 milj. euroa.

Vuonna 2021 Senaatti-konsernin liikelaitosten liikevaihdosta 90 % muodostui valtion virastojen ja laitosten ja muiden valtioasiakkaiden vuokrista ja palveluista. Huomioon ottaen asiakkaille tuotetut

28.2.2022

SEN/1784/2021

tavanomaiset lisäpalvelut sekä liitännäismyynnistä syntyneet tuotot liikevaihdon osuus oli yhteensä 94 %. Kaupallisen ulosmyynnin osuus oli 6 %.

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka 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. Senaatti-kiinteistöt tarjoaa ja tuottaa palveluita liikelaitoslain mukaisesti ensisijaisesti valtionhallinnolle. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2020 - 2023 on 0,4 %.

Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa 1.1.2021. Se on Senaatti-kiinteistöjen tytärliikelaitos, joka tuottaa Puolustushallinnon strategisena kumppanina puolustushallinnon tarpeisiin kiinteistö- ja tilapalveluita, tilajohtamisen ja -hallinnon palveluita, tilojen hankintaan, hallintointiin ja luovuttamiseen liittyviä palveluita ja näihin välittömästi liittyviä muita palveluja. Lisäksi se huolehtii hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Puolustuskiinteistöihin keskitettiin Puolustushallintoa palvelevat kiinteistöt, toiminnot ja palvelut Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksesta. Omaisuus siirtyi kirjanpitoarvolla, siirtyneen omaisuuden määrä oli noin 1,0 miljardia euroa.

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen toimintaa säätelevät laki valtion liikelaitoksista (1062/2019) sekä laki Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). Liikelaitos-konserniin kuuluu lisäksi 14 tytärosakeyhtiötä. Senaatti-konserni toimii valtiovarainministeriön hallinnonalalla, ja sen 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.

Konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. Liikelaitoksilla ei ole julkisen hallinnon tehtäviä eikä viranomaistehtäviä. Senaatti-konsernin toiminnassa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999). Senaatti-kiinteistöjä ja Puolustuskiinteistöjä koskevan lain eduskunta käsittelyn yhteydessä lakiin lisättiin säännös siitä, että Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden liikelaitoslain mukaisten asiakkaiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Puolustuskiinteistöjä koskevan lainsäädännön eduskuntakäsittelyn yhteydessä esitettiin tarve täsmentää valtion tilojen vuokraamista koskevaa lainsäädäntöä. Tähän on kiinnittänyt huomiota myös eduskunnan apulaisoikeusasiamies. Valtiovarainministeriö asetti toukokuussa 2021 työryhmän, jonka tehtävänä on valmistella tarvittavat säädösehdotukset Senaatti-konsernin liikelaitosten tuottamien palvelujen käyttämisestä valtion virastojen ja laitosten toimitilatarpeisiin, tarvittavat säädösehdotukset Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden asiakkaiden välillä tehtävistä palvelusopimuksista sekä muut tarvittavat säädösehdotukset. Työryhmän työn pohjalta syntynyt hallituksen esitys on lähetetty joulukuussa 2021 lausuntokierrokselle ja hallituksen esitys on tarkoitus antaa eduskunnalle kevälistuntokaudella 2022.

Eduskunta edellytti niin ikään Puolustuskiinteistöjä koskevan lainsäädännön eduskuntakäsittelyn yhteydessä, että hallitus antaa Senaatti-kiinteistöistä, sen tytärliikelaitos Puolustuskiinteistöistä sekä koko Senaatti-konsernista vuoden 2022 syysistuntokauden alkuun mennessä selonteon valtion tilahallinnosta, Puolustuskiinteistöjä koskevan sääntelyn toimivuudesta sekä liikelaitosmallin sopivuudesta valtion tilahallinnon organisaatiomuotona. Valtiovarainministeriö asetti työn tueksi asiantuntijatyöryhmän (VM173:00/2021). Selontekoa varten teetetään myös ulkopuolisen tutkimuslaitoksen toteuttamana erillinen kyselytutkimus.

1.5 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet

Eduskunta on vuoden 2021 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Senaatti-konsernin liikelaitoksille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja ja lainanottoja koskevat valtuudet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriö on asettanut Senaatti-kiinteistöjen tytärliikelaitos Puolustuskiinteistöille omat palvelutavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan Puolustuskiinteistöjen 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 valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, joka toimii valtionhallinnon sisäisenä työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Senaatti-kiinteistöt tuottaa valtionhallinnolle sen toimintaa tukevat ja tehokkaat työympäristöt kustannustehokkaasti valtion kokonaisuus huomioiden.

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,

28.2.2022

SEN/1784/2021

että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Senaatti-kiinteistöt huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista.

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

Valtiovarainministeriö on antanut monipaikkaisuuden edistämistä valtionhallinnossa koskevat linjaukset 24.5.2021. Tähän liittyen valtion palvelu- ja toimitilaverkon uudistamiseksi on asetettu hanke, jossa kootaan julkisen hallinnon käyntiasiointia yhteisiin asiakaspalvelupisteisiin. Monipaikkaisuus toimii keskeisenä keinona uudistettaessa valtion alueellista läsnäoloa. Senaatti-kiinteistöt tukee vuodelle 2022 päivitettyssä strategiassaan valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen.

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.

Uudistunut Senaatti-konserni jatkaa Senaatti-kiinteistöjen pitkään voimassa ollutta strategista linjausta, jossa yhteiskuntavastuullisuuden todetaan olevan kaiken toiminnan perusta ja kulmakivi. Senaatti-konsernin vastuullisuustoiminta on organisoitu kattamaan tasapuolisesti ja samalla tavalla molempien liikelaitoksen toiminnan. Vastuullisuustoiminnalle on nimetty uusi ohjausryhmä ja Puolustuskiinteistöihin on perustettu koko konsernia ja valtionhallintoa laajemminkin palveleva ympäristöyksikkö.

Valtiokonttori on ohjeistanut YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden huomioimisen valtion toiminnassa ja niiden raportoinnista. Senaatti-konsernin johto on tunnistanut viisi kestävän kehityksen tavoitetta ja yhdeksän alatavoitetta, jotka liittyvät konsernin toimialaan taloudellisista, sosiaalisista ja ympäristönäkökulmista katsottuna. Vuoden 2021 vastuullisuusraportti tehdään Valtiokonttorin ohjeistuksen mukaisesti.

Ympäristövastuun uudeksi painopistealueeksi on nostettu hiilineutraalisuus. Senaatti-kiinteistöt on tehnyt päästöjen vähennyistyötä vuosia. Vuodesta 2012 vuoteen 2020 päästöt ovat valtion kiinteistökannassa vähentyneet noin 80 %. Tämä on johtunut suurimmalta osin siirtymisestä päästöttömän energian käyttöön, mutta myös lukuisista muista toimista muun muassa energia- tehokkuuden parantamisesta. Edelleen on kuitenkin paljon tehtävää ennen kuin voidaan puhua päästöttömästä tilankäytöstä ja hiilineutraalisuudesta valtiolla. Vahvistaakseen ilmastomuutoksen

28.2.2022

SEN/1784/2021

torjuntaa, vuonna 2020 perustettu hiilineutraalisuusohjelma suunnittelee, koordinoi ja johtaa päästövähennystoimenpiteitä.

Sosiaalisen vastuun painopistealueita ovat olleet toimitilojen terveellisyys- ja turvallisuuskysymykset sekä rakennussuojelusta huolehtiminen ja luonnon monimuotoisuuden edistäminen, joiden edistämiseksi keskeisessä roolissa ovat edelleen rakennushistoriaselvitysten laadinta ja luontselvitysten tekeminen. Lisäksi esteettömyys- ja saavutettavuusnäkökulmat ovat olleet osa kiinteistöhoitoa ja investointeja.

Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu nollatoleranssiohjelman mukaisesti ja saadun palautteen mukaan sisäolosuhteiden hallinta on parantunut selvästi. Vuodelle 2021 leimaa antavaa on ollut pandemian vaikutukset tilankäyttöön. Senaatti-kiinteistöt on ollut laatimassa ohjeistusta valtion toimitilojen pandemiariskien torjunnassa sekä sulkenut tiloja annettujen määräysten mukaisesti.

Lisäksi Senaatti-konsernissa on jatkettu ja tehostettu talousrikollisuuden torjuntaa muun muassa tarkastuksia lisäämällä.

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

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seuranta valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Tilankäytön tehokkuus toimistotiloissa on toimintavuonna kehittynyt jopa odotuksia paremmin. Vuoden 2021 ennakkotiedot osoittavat, että keskimääräinen tilatehokkuus, noin 18 m²/htv, oli viime vuoteen päättyneen toimitilastrategian tavoitteen mukainen. Tämän kehityksen odotetaan jatkuvan vuonna 2022 hybridityöskentelyn lisääntymisen seurauksena. Joulukuussa hyväksytyssä uudessa toimitilastrategiassa on asetettu toimistotilojen tavoitteeksi 10 m²/htv. Valtion tilankäytön tiedot julkistetaan osana Tutkihallintoa.fi-sivustoa.

Tilatietoja on toimintavuonna käytetty hyväksi valtion toimitilastrategian päivitystyön tavoitteenasettelussa. Tilankäytön tietoja on hyödynnetty myös Senaatti-kiinteistöjen asiakasyhteistyössä, kun tilankäyttöä suunnitellaan ja tulevia tilakustannuksia ennustetaan. Yhteistyössä tehtävä pitkän tähtäimen suunnittelu on keskeistä, sillä tulevina vuosina on ennätyksellisen suuri investointitarve. Senaatti-kiinteistöjen tuottaman tilakustannusten ennustetyökalun käyttö on laajentunut, ja lähes neljäviidesosaa asiakkuuksien tilakustannuksista on nyt palvelun piirissä.

Toteuttaa valtiolle tarpeettoman omaisuuden myynnit avoimin ja syrjimättömin menettelyin.

Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan volyyymi jäi suunnitellusta niin kappalemääräisesti kuin euromääräisestikin vuonna 2021. Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2021 kiinteistömyynnit olivat 77,9 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 55 kappaletta.

Senaatti-kiinteistöt noudattaa myynneissä valtion kiinteistöstrategian mukaisesti avointa ja syrjimätöntä menettelyä. Kohteet myydään käypään hintaan pääsääntöisesti tarjousten perusteella

28.2.2022

SEN/1784/2021

sen jälkeen, kun myynnistä on ilmoitettu esimerkiksi sanomalehdissä tai muilla julkisuusperiaatetta noudattavilla tavoilla. Tavoitetta on tarkennettu valtiovarainministeriön antamassa palvelu-tavoitteessa, joka esitetään myöhemmin tässä katsauksessa.

Puolustuskiinteistöt

Eduskunta on vuoden 2021 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä.

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

Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden toimitilojen hallinta, ylläpito ja kehittäminen keskitettiin 1.1.2021 lukien Puolustuskiinteistöille. Toiminta on vakiintunut vuoden 2021 aikana. Keskittäminen on mahdollistanut kiinteistöjen koko elinkaaren mittaisen omistajaohjauksen sekä ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen. Niin ikään resurssien käyttö on tehostunut. Omakustannus-perusteinen vuokramalli on yhtenäistetty muun valtiohallinnon kanssa.

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Palvelutuotantoa on mitoitettu ottaen huomioon kustannustehokkuus sekä Puolustusvoimien asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on käynnistetty varuskuntakohtainen valmius- ja varautumissuunnittelu palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Puolustushallinnon kiinteistöjärjestelmän uudistamisen yhtenä tavoitteena oli päällekkäisen hallinnollisen työn ja rakenteiden poistaminen. Puolustuskiinteistöillä ja Puolustusvoimilla on käytössä yhteinen tilahallinnan suunnittelualusta ja suunnitteluprosessit. Puolustuskiinteistöillä on vastuu tilannekuvan tuottamisesta Puolustusvoimille toimitilajohtamisen tueksi. Strategiakaudelle 2022–2025 on asetettu tavoitteeksi edelleen jatkaa Puolustusvoimien tilakannan tehostamistoimenpiteitä alueellisilla ja paikallisilla analyyseillä yhdessä Puolustusvoimien kanssa. Puolustusvoimien tilakustannusten hillitsemiseksi on jatkettu tarpeettomien rakennusten purkuohjelmaa purkamalla 80 rakennusta vuonna 2021 ja aloittamalla vuoden 2022 purettavien kohteiden purkuvalmistelut. Puolustusvoimien toimitiloihin ja kiinteistöihin liittyviä kehittämistarpeita on tarkasteltu osana valtiokokonaisuutta.

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

28.2.2022

SEN/1784/2021

Senaatti-konserniin on keskitetty Puolustusvoimien toimitiloihin liittyvä kiinteistötieto, ml. aikaisemmin vain Puolustusvoimien ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksen hallussa olleet kiinteistöjen kunnossapito- ja energiatiedot. Kiinteistötietojen keskittäminen on oleellisesti eheyttänyt kokonaistilannekuvaa Puolustusvoimien tiloista. Eri johtamistasoille sovitettu tilannekuvajärjestely on osa asiakasyhteistyötä. Tosi aikaisen ja analyttisen tilannekuvan avulla tuotetaan valtakunnallista, alueellista ja paikallista tietoa sekä Puolustuskiinteistöille että Puolustusvoimille toimitilajohtamisen ja päätöksenteon tueksi.

Varmistaa yhteiskuntavastuullisen toiminnan huomioiden järjestelmän kriisinsietokyvyn, huoltovarmuuden ja energian omavaraisuuden 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.

Puolustuskiinteistöt toteuttaa ympäristö- ja yhteiskuntavastuullista toimintaa osana Senaatti-konsernia. Vastuullisuustoiminnalle on nimetty uusi konsernitasoinen ohjausryhmä ja Puolustuskiinteistöjen Ympäristöpalvelut-yksikkö palvelee koko konsernia. Ympäristöpalvelut-yksikön palvelu laajeni koko konsernin laajuiseksi ja palvelun tarjoaminen myös muille valtion toimijoille käynnistyi yhteistyöllä Rajavartiolaitoksen kanssa. Puolustuskiinteistöjen ISO14001-standardiin perustuva ympäristöhallintajärjestelmä auditoitiin vuoden 2021 aikana ja sertifikaatti saa daan vuoden 2022 alkupuolella. Osana järjestelmän kehittämistä on päivitetty Puolustuskiinteistöjen ympäristöohjelmat, -tavoitteet ja -mittarit. Ympäristöohjelmissä painottuvat hiilineutraalisuus, vastuullinen kiinteistöjen omistajuus, osaava henkilöstö sekä resurssitehokkuus.

Valtiokonttori on ohjeistanut YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden huomioimisen valtion toiminnassa ja niiden raportoinnista. Senaatti-konserni on tunnistanut viisi konsernin toimialaan liittyvää kestävän kehityksen tavoitetta, jotka liittyvät energiaan, työhön ja talouskasvuun, kestäviin kaupunkeihin ja yhteisöihin, vastuulliseen kuluttamiseen sekä ilmastotekoihin. Senaatti-konsernin vuoden 2021 vastuullisuusraportti tehdään näitä peilaten Valtiokonttorin ohjeistuksen mukaisesti.

Puolustuskiinteistöt käytti vuonna 2021 noin 1 milj. euroa omistajalähtöistä rahoitusta energia- tehokkuuden parantamiseen. Sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssin periaatetta ja kehitystyötä on jatkettu yhdessä Senaatti-kiinteistöjen kanssa mm. nopean reagoinnin, tilannekuvan, viestinnän ja koulutusmateriaalin laatimisen osalta. Puolustuskiinteistöt on mukana PAH- ja Terveet Tilat 2028-kehityshankkeissa.

Puolustushallinnon valmius- ja turvallisuuskriittisten kiinteistöjen ja verkostojen varautumisen tasosta, toimenpiteistä sekä vastuista on sovittu sopimuksin ja toteutettu osana asiakasyhteistyötä. Omaa palvelutuotantoa ja ylläpitohenkilöstöä on keskitetty entistä selkeämmin Puolustusvoimien kanssa sovittujen kohteiden ylläpitoon ja kehittämiseen. Suoja- ja erityistilojen toimitilojen tekniseen varautumiseen ja häiriönsietoon on panostettu käynnistämällä kriittisten varaosien ja vaihtolaiteiden hankinnat sekä valmistelemalla siirrettävien varavoima- ja jäähdytyskapasiteettien hankinnat.

28.2.2022

SEN/1784/2021

28.2.2022

SEN/1784/2021

Investoinnit

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2021 enintään 480 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konserni liikelaitokset saavat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 550 milj. euroa. Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin perusparannus ja -korjausinvestointeihin sekä toimitilatehokkuutta kasvattaviin investointeihin. Investointivaltuus ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Investointivaltuuteen luettavien investointien määrä vuoden lopussa oli 411 milj. euroa. Huomioiden maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot vuoden 2021 investoinnit olivat kokonaisuudessaan 417 milj. euroa. Kokonaisinvestointien summa jakautui rakennusinvestointeihin 375 milj. euroa, rahastusuorituksiin 23 milj. euroa, omaisuuden ostoihin 12 milj. euroa sekä tytäryhtiöiden pääomitus 8 milj. euroa.

Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakautuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Toimistot-toimiala noin 72 milj. euroa, Erityiskiinteistötoimiala noin 270 milj. euroa, Puolustuskiinteistöt noin 63 milj. euroa sekä tytäryhtiö Senaatin asema-alueet Oy:n pääomitus 5 milj. euroa.

Vuoden 2021 aikana valmistui 39 yli milj. euron suurista hanketta. Senaatti-kiinteistöissä suurimmat olivat ulkoministeriön käytössä olevan Merikasarmin perusparannus (80 milj. euroa), THL D/K-rakennus Tilkanmäellä (40 milj. euroa), Suomalais-venäläinen koulu (28 milj. euroa), Äänekosken modulaarinen poliisiasema (9 milj. euroa) sekä Meritullinkatu 10 tilamuutos (8 milj. euroa).

Puolustuskiinteistöissä suurimmat valmistuneet hankkeet olivat kasarmin 34 peruskorjaus, Säskylä (10 milj. euroa), Jyväskylä valvomo (10 milj. euroa), Haapajärvi varastot (9 milj. euroa), kasarmin 2 peruskorjaus, Rovaniemi (9 milj. euroa) ja kasarmin 3 peruskorjaus, Niinisalo (6 milj. euroa).

Vuoden 2021 aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 319 milj. euron suuruiset menot.

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

Senaatti-kiinteistöjen hallitus ei ole tehnyt lainantakauspäätöksiä vuoden 2021 aikana.

Lainanotto ja -anto

Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutetaan ottamaan vuoden 2021 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 230 milj. euroa.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Vuoden aikana nostettiin uutta lainaa 230,0 milj. euroa, nettomääräinen lainanotto oli 116,2 milj. euroa (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja). Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Uutta velkaa hallinnansiirtojen kautta tuli Senaatti-kiinteistöihin 3,2 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöihin 3,1 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen hallinnansiirtolaina maksettiin pois kesäkuun lopussa. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 113,8 milj. eurolla. Lisäksi hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa lyhennettiin 21,4 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on antanut lainaa vuoden aikana tytäriyhtiönsä toimivalle Puolustuskiinteistöt liikelaitokselle yhteensä 360 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6§ mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin. Puolustuskiinteistöt on maksanut vuoden 2021 aikana lainaa takaisin 34,0 milj. euroa.

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. Toteuttaa valtion vuokrajärjestelmän ja toimitilastrategian tavoitteita ja aikaansaa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Koko valtionhallintoa koskevat 100 milj. euron vuosittaisen säästön aikaansaavat toimet on jo sovittu vuosina 2015–2020. Tavoitteena on 50 milj. euron lisäsäästö vuosina 2023–2029. Vuoden 2021 aikana sovitaan uusista 7 milj. euron säästöistä. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite (bruttosumma) on 100 milj. euroa vuonna 2021.

Vuoden 2021 aikana on sovittu 256 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Tyypillisesti näissä projekteissa viraston työympäristöt uudistetaan nykyaikaisiksi. Sovitut projektit tuovat yhteensä 9,3 milj. euron vuotuiset säästöt virastojen toimitilakustannuksiin. Lisäksi kiinteistömyyntien kautta on saatu uusia säästöjä 2,0 milj. euroa muun muassa myytyjen kiinteistöjen säästyneistä ylläpito- kustannuksista. Yhteensä saatiin sovittua 11,3 milj. euron säästöt. Vuodelle 2021 asetettu 7 milj. euron säästötavoite ylitettiin selvästi. Senaatti-kiinteistöjen vuonna 2021 hyväksytyssä strategiassa asetettiin 27 milj. euron säästötavoite vuosille 2022–2025.

Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2021 kiinteistömyynnit olivat 77,9 milj. euroa. Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan volyyymi jäi suunnitellusta niin kappalemääräisesti kuin euromääräisestikin vuonna 2021. Pääsyyinä oli Pasilan alueiden odotettua hitaammin toteutuva myynti. Tulevien vuosien kiinteistömyyntien valmistelu on edistynyt suunnitelmien mukaan.

28.2.2022

SEN/1784/2021

2. Senaatti-kiinteistöt tukee Puolustuskiinteistöt-tytäriiikelaitoksen tuotannon käynnistämistä häiriöttömästi siten, että Puolustuskiinteistöt pystyy täyttämään sopimusvelvoitteensa koko vuoden ajan.

Puolustuskiinteistöt liikelaitos aloitti toimintansa 1.1.2021 Senaatti-kiinteistöjen tytäriiikelaitoksena. Senaatti-konsernin yhteisten palvelujen ja Puolustuskiinteistöjen prosessit, järjestelmät ja käytännöt käynnistyivät pääosin odotusten mukaisesti ja toiminta saatiin vakiinnutettua vuoden 2021 aikana. Senaatti-kiinteistöjen vastuulle Puolustuskiinteistöjen aloitusvaiheessa jääneet keskeneräiset investointihankkeet ovat valmistuneet ja käynnistymisvaiheessa kesken jääneet omaisuuden siirrot toteutettiin 1.1.2022.

Puolustuskiinteistöt on pystynyt täyttämään sopimusvelvoitteensa ja Puolustushallinnolta saatu palaute on ollut myönteistä. Asiakastutkimuksessa asiakasorganisaation päättäjiltä kysyttäessä 60 % arvioi Puolustuskiinteistöjen palvelutason nousseen ensimmäisen toimintavuoden aikana ja vain 6 % näki muutoksen heikentäneen sitä. Kaikkien asiakkaiden keskuudessa asiakastytyväisyys kokonaisuutena on hyvällä tasolla (3,7 asteikolla 1-5).

Keskeisimmät alkuvaiheen haasteet liittyivät vuokrasopimusten valmisteluun, tietojärjestelmien käytettävyyteen ja raportoinnin kehittämiseen. Kokonaisuutena uudistus on onnistunut erinomaisesti, kiitos huolellisen valmistelun ja vahvan yhteistyön.

3. Varmistaa omalta osaltaan, että Maakuntien tilakeskus Oy:llä on toimintaedellytykset yhtiölle annettuihin laajempiin tavoitteisiin. Varmistaa Senaatin Asema-alueet Oy:n asema-aluehankkeiden toteutuksen kestävän kaupunkikehityksen ja toimivien matkaketjujen periaatteet huomioiden.

Sote- ja pelastustoimen uudistukseen liittyvässä lainsäädännössä on hyvinvointialueille säädetty muodostettavaksi osaamiskeskus, joka tukee hyvinvointialueita niiden toimitila- ja kiinteistöasioissa ja ylläpitää niiden tilatietoja ja tilatieto-osaamista. Talouspoliittinen ministerivaliokunta puolsi 12.10.2021 Maakuntien tilakeskus Oy:n toteamista laissa tarkoitettuksi valtakunnalliseksi toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskukseksi sekä valmistelun käynnistämistä osaamiskeskuksen omistuksen siirtämiseksi hyvinvointialueille.

Senaatti-kiinteistöt varmistaa, että Maakuntien tilakeskus Oy:llä on valmius toteuttaa hyvinvointialueesta annetun lain (611/2021) 21 §:ssä tarkoitetun osaamiskeskuksen tehtävää 1.1.2023 alkaen sekä varmistaa, että Maakuntien tilakeskus Oy siirtyy lain sosiaali- ja terveydenhuolto- ja pelastustoimeen koskevan uudistuksen toimeenpanosta ja sitä koskevan lainsäädännön voimaantulusta (616/2021) 63 §:n mukaisesti hyvinvointialueiden omistukseen vuoden 2023 alusta. Omistusrakenteen muutoksessa otetaan huomioon ja valmistellaan kuntien tilatietoon liittyvät järjestelytarpeet. Osaamiskeskuksen rakentamisen ohella tilakeskus osallistuu hyvinvointialueiden perustamiseen liittyvään valmisteluun sekä toteuttaa kuntien tilatiedon kehittämishankkeen tarvitsemat palvelut ja tehtävät.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Senaatin Asema-alueet Oy:llä on asema-alueita kehitettävänä yhteensä 22 eri paikkakunnalla. Yhtiön kiinteistöomaisuuden kiinteistökehitysprojektit ovat käynnissä. Vuoden 2021 aikana yhtiön toiminnan pääpaino on ollut kiinteistöprojektien johtamisessa ja edistämässä yhteistyössä kuntien ja kaupunkien kanssa. Väylävirastolta näille asema-alueille kohdistuvien ja mahdollisesti myyntiin kehitäväksi soveltuvien kiinteistöomistusten inventointia on jatkettu. Yhtiön tehtävänä on kehittää asema-alueita ja lopulta myydä kehitetty kiinteistöomaisuus. Lisätietoja ja ajankohtaista yhtiön toiminnasta sekä projekteista on luettavissa Senaatin Asema-alueet Oy:n www-sivuilla.

4. Senaatti-kiinteistöt osallistuu valtion toimitilastrategian päivittämiseen sekä valtion toimitila- ja palveluverkon uudistamiseen ja toimeenpanoon huomioiden mm. koronapandemian myötä muuttuneet työnteon tavat sekä asiakkaiden muuttuneet tila- ja palvelutarpeet. Senaatti-kiinteistöt päivittää strategiansa vastaamaan uudistettavia linjauksia. Päivityksessä on varauduttava siihen, että valtion toimitilarivele tulee merkittävästi vähenemään lähivuosina ja toimitilakustannuksista tavoitellaan kustannussäästöjä.

Valtion uuden toimitilastrategian valmistelu oli keskeinen tehtävä vuonna 2021. Työ käynnistyi jo syksyn 2020 aikana Senaatti-kiinteistöjen ja valtiovarainministeriön yhteisillä valmistelutyöpajoilla. Senaatti-kiinteistöjen tehtävinä oli toimia uudistustyön sihteerinä, valmistelun taustamateriaalien, esitysten ja työpajojen tuottajana sekä jäsenenä valmistelutyöryhmässä. Senaattilaiset osallistuivat laajasti tilaisuuksien valmisteluihin sekä varsinaiseen keskusteluun. Samassa yhteydessä käsiteltiin myös palveluverkon uudistamista. Senaatti-kiinteistöt osallistui aktiivisesti palveluverkon uudistamistyöhön osana oman strategiansa uudistamista.

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt käynnistivät strategioidensa uudistamisen rinnan valtion toimitilastrategian uudistamistyön kanssa, jotta strategioihin saatiin sisällytettyä valtion toimitilastrategian uudet linjaukset. Alkuvuoden aikana tehty laaja ja osallistava strategiatyö hyväksyttiin liikelaitosten hallituksissa elokuussa ja siten strategioiden tavoitteet saatiin vietyä vuoden 2022 toimintasuunnitelmiin syksyn aikana. Senaatti-kiinteistöjen strategian keskeisin teema on koronapandemian myötä muuttuneeseen tilanteeseen vastaaminen. Tulevan strategiakauden aikana rakennetaan valtiolle yhteisten työympäristöjen verkosto. Hybridityöskentelyyn ja työympäristöjen yhteiskäyttöön siirtyminen tulee vapauttamaan tiloja. Tähän muutokseen vastaamalla voidaan tilakustannusten nousua osittain hillitä, mutta valtaosa investoinneista kohdistuu erityistiloihin, jotka nostavat valtion tilakustannuksia. Muut strategian keskeiset teemat ovat asiakas-kumppanuuden syventäminen sekä yhteiskuntavastuullisuus, johon sisältyy hiilineutraalisuustavoitteet ja sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman jatkaminen.

5. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuonna 2035. Senaatti-kiinteistöt tekee omalta osaltaan toimeenpanosuunnitelman Julkisten hankintojen strategiasta ja toimii osana konsernia esimerkkinä kiinteistöalalla kokonaistaloudellisesti ja yhteiskunnallisesti kestävästä toiminnasta.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Senaatti-konserni on laatinut hiilineutraalisuusohjelman, jonka tavoitteena on, että konserni voi tarjota valtion organisaatioille hiilineutraalit toimitilat. Ohjelmaa toteutetaan kaikessa operatiivisessa toiminnassa ja johtamisessa. Ohjelma jakautuu kahteen tiekarttaan. Ensimmäinen keskittyy olemassa olevan kiinteistökannan päästöjen nopeaan vähentämiseen muun muassa siirtymällä päästöttömän energian käyttöön ja lisäämällä oman päästöttömän energian tuotantoa esimerkiksi kiinteistökohtaisia aurinkovoimaloita rakentamalla. Tämän hetken näkemysten mukaan hiilineutraali kiinteistöjen käyttö vuoteen 2035 mennessä, tai jopa selvästi nopeamminkin, on täysin mahdollista. Toinen tiekartta keskittyy rakentamisen ja korjaamisen päästöjen vähentämiseen. Rakentaminen on globaali teollisuuden ala, joka ei tämänhetkisen arvion pohjalta saavuta hiilineutraaliutta vielä vuoteen 2035 mennessä. Rakentamisen päästöjen merkittävä vähentäminen on kuitenkin täysin mahdollista. Senaatti-konsernissa selvitetään keinoja ja toteutetaan ratkaisuja päästöjen vähentämiseksi. Hiilineutraalisuuden saavuttaminen tavoiteajassa edellyttää todennäköisesti esim. päästöjen kompensointia tai muuta rakentamisen ja korjaamisen ulkopuolista ratkaisua. Kompensaatiot ovat kuitenkin aina toissijainen ratkaisu.

Senaatti-konserni on ollut ympäristöministeriön ja kiinteistö- ja rakennusalan kanssa yhteistyössä selvittämässä ja tutkimassa muun muassa päästölaskennan pilottirakennushankkeissa vähäpäästöistä rakentamista. Senaatti-konserni jatkaa kehitystyötä ollen edelläkävijöiden joukossa.

Julkisten hankintojen strategian toimeenpanosuunnitelma Senaatti-konsernille on valmistunut. Kansallisesta strategiasta on johdettu liikelaitoksille toimenpiteet, jotka on jaoteltu lyhyen ja pitkän aikavälin toimenpiteisiin. Toimenpiteet on aikataulutettu tiekartalle, ja ne ovat käynnistyneet suunnitelman mukaisesti. Toimeenpanosuunnitelmassa asiat on ryhmitelty kolmeen pääkategoriaan: strategisiin tavoitteisiin, varmistettaviin asioihin sekä asioihin, joihin konsernissa rakennetaan uudenlaista osaamista. Tavoitteita ovat esimerkiksi hankintojen ja toimittajien suunnitelmallinen ja kustannustehokas johtaminen, ratkaisukeskeisten, kattavien ja joustavien puitejärjestelyjen tekeminen, vakioitujen sopimusmallien ja tarjouspyyntöaineistojen käyttö, hiilineutraalisuustavoitteiden huomioiminen hankinnoissa sekä innovatiivisten hankintojen kasvattaminen.

Julkisten hankintojen strategian toimenpidesuunnitelmassa oli vastuutettu yksi tavoite suoraan Senaatti-kiinteistöille. Tavoite oli edistää harmaan talouden torjuntaa rakennusallalla hyviä käytäntöjä jakamalla sekä pilottien avulla. Tämän mukaisesti Senaatti-kiinteistöt on tehnyt yhteenedon ja esityksen käyttämistään keinoista talousrikollisuuden torjunnassa. Asiaa on esitelty vuoden 2021 aikana muun muassa Hankinta-Suomen järjestämissä tilaisuuksissa.

6. Jatkaa sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa ja vie omalta osaltaan eteenpäin valtion tavoitteita sisäolosuhteongelmien ratkaisemiseksi. Toteuttaa vuonna 2021 laajan investointi- ja kunnossapito-ohjelman, joka merkittävältä osin kohdistuu virastojen keskeisten toimitilojen uudistamiseen nollatoleranssiohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa jatkettiin Senaatti-kiinteistöissä ja Puolustuskiinteistöjen osalta käynnistettiin nollatoleranssiohjelman toimenpiteet. Investointiohjelma etenee pääosin

28.2.2022

SEN/1784/2021

suunnitellusti. Rakennushankkeiden käynnistyminen on ollut osin suunniteltua hitaampaa, joten investointien rahankäyttö jäi tavoitteista, keskeisinä syinä virastojen vuokratuottojen haasteet, hankkeiden aloitusta viivästyttäneet viranomaiskannat ja vuoden 2020 investointivaltuuden niukkuuden takia siirretyt työmaiden aloitukset. Kunnossapito-ohjelmaa on toteutettu edelleen nollatoleranssilinjausten mukaisesti korkealla tasolla. Ohjelma on edennyt suunnitelmien mukaan sekä rahankäytöltään että sisällöltään.

Vuoden 2021 päättäjätyytyväisyyskyselyssä asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatin ja Puolustuskiinteistöjen toimenpiteisiin sisäolosuhteiden parantamiseksi kehittyi positiivisesti ja tulokset ovat hyvällä tasolla. Tilankäyttäjille suunnatun asiakstyytyväisyyskyselyn sisäolosuhteita koskevat tulokset ovat parantuneet vuodesta 2015 asti. Senaatissa toteutettiin 2021 noin 20 nollatoleranssin kehitysprojektia. Vuoden 2021 tärkeimmät nollatoleranssiprojektit olivat Puolustuskiinteistöjen nollatoleranssitoiminnan käynnistäminen, rakennuskatsastusten tulosten mukainen korjaustoiminta sekä kohdekohtaisen asiakasviestinnän vahvistaminen ennakoinnissa ja sisäilma-ongelmatapauksissa.

7. Senaatti-kiinteistöt osallistuu valtion yhteisten palvelujen kehittämiseen yhdessä muiden valtion palveluntuottajien ja valtiovarainministeriön kanssa siten, että tulevina vuosina pystytään tarjoamaan uusia yhteisiä palvelukokonaisuuksia. Valtion konsernipalveluiden tavoitteena on asiakasnäkökulman huomioivat nykyaikaiset, sujuvat ja tulokselliset palvelut koko valtionhallinnolle.

Valtion konsernipalveluiden tuottajat ovat jatkaneet tiiviissä yhteistyössä yhteisten palveluiden kehittämistä ja uusien palveluiden ideoimista valtion virastoille ja laitoksille. Käytännön tasolla työ on konkretisoitunut lukuisissa toimitila- ja työympäristöprojekteissa, joissa yhdistetään eri toimijoiden palvelut toimivaksi kokonaisuudeksi. Erityisesti Hanselin ja Valtorin roolit Senaatti-kiinteistöjen kumppaneina on merkittävä.

Konsernitoimijat kartoittivat valtion virastoille ja laitoksille tarjottavana olevat erilaiset työn murrokseen ja johtamiseen liittyvät palvelut. Yhteisissä tapaamisissa käsiteltiin myös monipaikkaisen työn mukanaan tuomia mahdollisuuksia kehittää työnteon tapoja valtiolla ja käynnistettiin hybridityöhön liittyvän sähköisen koulutuksen tuottaminen. Yhteistyön tarve konsernitoimijoiden kesken korostuu entistä enemmän pandemian jälkeisessä tilanteessa, kun määritellään ns. uuden normaalin käytännöt valtionhallinnossa.

Virastojen yhteisten työympäristöjen hankkeet ovat lisääntyneet valtion uuden toimitilastrategian ja VM:n palvelu- ja toimitilaverkostohankkeen myötä. Hankkeet ovat edellyttäneet tuekseen Senaatti-kiinteistöjen tarjoamia työympäristöpalveluita, joille on ollut laajasti kysyntää asiakasvirastoissa. Erityisesti kiinnostusta on ollut palveluihin, jotka liittyvät hybridityöhön ja digitaitoihin sekä työnteon tapojen ja organisaation toimintakulttuurin muutokseen, kun siirrytään työskentelemään monipaikkaisesti.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Senaatti-kiinteistöt on ollut aktiivisesti mukana kehittämässä vuoden aikana Työ 2.0 Labin konseptia ja toimintaa muun muassa palvelumuotoilun keinoin. Labin toimintaa päätettiin jatkaa kaksivuotisen kokeilun jälkeen, jolloin mukaan liittyi useita uusia kumppaniorganisaatioita.

Tulos- ja tuloutustavoite

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

1) vuokrauksen (sisältäen palvelut) tulostavoitteeksi 10 milj. euroa vuodelle 2021. Alustavan suunnitelman mukaan tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 8 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 2 milj. euroa.

2) vuoden 2021 tuloksesta vuonna 2022 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 35 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 24,8 milj. euroa ja sitä paransi budjetoitua suurempi liikevaihto sekä budjetoitua pienempinä toteutuneet kiinteistö- ja organisaatiokulut. Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 22,1 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 2,7 milj. euroa. Vuokrauksen tuloksesta valtioasiakkaiden osuus oli noin 7 milj. euroa. Budjetoitua suuremmat kiinteistöomaisuuden arvonalentumiset puolestaan heikensivät tilikauden tulosta 31,2 milj. euroa. Valtion vuokrauksen tulos on lähes valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän edellyttämällä tasolla. Oman pääoman tuottotavoite on 0,4 %, kun toteuma molemmilla liikelaitoksilla oli 0,3 %.

Senaatti-kiinteistöt suoritti vuoden 2020 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 35 milj. euron tuloutuksen kesäkuussa 2021. Vuonna 2022 suoritettavaksi tuloutukseksi esitetään 35 milj. euroa.

Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko 2021

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä	
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos	8	22	2	3	10	25
Investoinnit	407	348	73	63	480	411
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	-	234	-	85	550	319
Lainanottovaltuus, netto	230	116	-	-	-	-

Huomioitavaa: taulukossa vain investointivaltuuteen kuuluvat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 417 milj. euroa.

Muut raportoitavat asiat

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

28.2.2022

SEN/1784/2021

Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2021 kiinteistömyynnit olivat 77,9 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 55 kpl. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 40,0 milj. euroa ja myyntitappiot 14,5 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurimmat kaupat olivat Helsingin Ratakatu 3 (14,1 milj. euroa), Helsingin Kanavakatu 3 (12,1 milj. euroa) ja Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden kaupat (10,3 milj. euroa). Keskeisin syy tavoitteesta jäämiseen oli Keski-Pasilan merkittävän kiinteistökehityshankkeen peruuntuminen.

Senaatti-kiinteistöt hankki tilikauden aikana kiinteistövarallisuutta 11,8 milj. eurolla. Suurin hankinta oli Kiinteistö Oy Jyväskylän Tourulan (Jyväskylän vankila) osakekannan hankinta, jonka kauppahinta oli 10,3 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista vuoden lopussa olivat 415,3 milj. euroa, josta Puolustuskiinteistöjen osuus oli 16,6 milj. euroa. Näistä sitoumuksista eräänny seuraavan vuoden aikana 26,2 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste kasvoi hieman vuodentakaisesta (4,7 %) ja oli vuoden lopussa 4,8 %. Toimistokiinteistöjen yleinen vajaakäyttöaste Suomessa oli keskimäärin 17 % vuonna 2021.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2021
Senaatti-kiinteistöt	7,1
Puolustuskiinteistöt	2,6
Senaatti-konserni	4,8

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

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2021	Laajuus (1 000 m ²)
Senaatti-kiinteistöt	16,08	2 080
Puolustuskiinteistöt	5,38	2 683
Senaatti-konserni	10,01	4 763

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrauskohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Kesäkuun lopussa Senaatti-konsernin liikelaitosten vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 5,7 milj. m².

Vuoden 2021 alusta lähtien pääosa Senaatti-konsernin vuokrasopimuskannasta on kokonaisvuokramallin piirissä.

Neliövuokrat Puolustuskiinteistöissä vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmeissa neliövuokrat joulukuussa 2021 olivat 7,3 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa

28.2.2022

SEN/1784/2021

vuokrataso oli keskimäärin 5,1 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 0,9 eur/m²/kk. Puolustus-kiinteistöjen ravintolarakennuksissa vuokrat olivat 10,6 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 9,2 eur/m²/kk.

1.7 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Vuodenvaihteessa 2021–2022 vireillä oli käräjäoikeuksissa kaksi urakkasopimuksia koskevaa riita-asiaa. Näissä molemmissa Senaatti-kiinteistöjä vastaan nostetuissa kanteissa urakoitsijan vaatimukset Senaatti-kiinteistöjä kohtaan ovat muutamia satojatuhansia euroja, kuitenkin selvästi alle puolen miljoonan euron. Senaatti-kiinteistöillä on lisäksi näihin kahteen urakkariita-asiaan liittyen vastavaatimuksia urakoitsijalta. Hovioikeudessa on vireillä käsittelyssä kahdeksan eri kantajan nostamat kanteet sähköliittymien irtisanomista koskevassa riita-asiaassa, jossa kantajien Senaatti-kiinteistöille esittämät vaatimukset ovat yhteensä hieman alle kaksisataatuhatta euroa.

Edellä mainittujen oikeudenkäyntien lisäksi Senaatti-kiinteistöissä on vireillä useampia, luonteeltaan tavanomaisia selvittelyvaiheessa tai reklamoituvaiheessa olevia erimielisyyksiä, jotka koskevat pääasiassa urakkasopimuksia ja Senaatti-kiinteistöjen tekemien kiinteistökauppojen vastuita. Näissä Senaatti-kiinteistöjen vastuut tai vaatimukset ovat euromääräisesti melko vähäisiä.

Hallinto-oikeusprosessissa on ollut tilikauden aikana vireillä Ylitorniossa sijaitsevan Senaatti-kiinteistöjen kohteen maaperän kunnostuksen toteutustapaa koskeva asia. Vaasan hallinto-oikeus antoi asiassa ratkaisunsa vuonna 2020, mihin ratkaisuun Senaatti-kiinteistöt haki valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta. Vuoden 2021 syyskuussa asiassa tuli Senaatti-kiinteistöjen valituslupahakemukseen kielteinen ratkaisu korkeimmasta hallinto-oikeudesta, joten Vaasan hallinto-oikeuden tuomio maaperän kunnostuksen toteutustavasta jäi lopulliseksi ratkaisuksi asiassa. Kyseisen kohteen maaperän kunnostuksen kustannuksista on kirjattu jo vuoden 2020 tilinpäätökseen pakollinen varaus.

Markkinaoikeudessa ei ollut vuodenvaihteessa 31.12.2021 vireillä yhtään hankinta-asiaa. Tilikauden aikana markkinaoikeus on ratkaissut kahdeksan hankintaa koskevaa asiaa, joista neljä on ratkaistu Senaatti-kiinteistöjen eduksi ja neljässä ratkaisussa on todettu hankintayksikön menettelyssä virheitä. Edellisten kahdeksan asian lisäksi markkinaoikeudessa on tilikauden aikana rauennut kaksi hankinta-asiaa hankinnan keskeyttämisen vuoksi. Tilikauden päättyessä ratkaisematta ei ollut yhtään Senaatti-kiinteistöille esitettyä hankinta-oikaisuvaatimusta. Tilikauden aikana Senaatti-kiinteistöt hankintayksikkönä teki päätökset yhteensä kahdeksaan hankinta-oikaisuvaatimukseen, ja ne on yhtä lukuun ottamatta hylätty.

Oikeudenkäyntejä ja merkittäviä reklamaatiovaiheessa olevia erimielisyyksiä on Senaatti-kiinteistöjen toiminnan laajuuteen nähden kohtalaisesti ja erimielisyyksien määrät ovat pysyneet ennallaan. Muutoksenhaut hankinnoista ovat tilikauden 2021 aikana hieman vähentyneet edelliseen tilikauteen verrattuna. Riita-asiat painottuvat pääasiassa urakkasopimuksia koskeviin erimielisyyksiin.

28.2.2022

SEN/1784/2021

1.8 Rahoitus

Liikelaitoksen omavaraisuusaste pysyi kertomusvuoden aikana korkeana 62 % (65).

Korolliset velat (valtio- ja rahoituslaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 592,9 milj. euroa (1 491,6). Lainoista valtionlainaa oli 1 487,5 milj. euroa (1 322,5) ja lainaa rahoituslaitoksilta 105,4 milj. euroa (169,1). Senaatti lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 68,3 milj. euroa (19,4) ja muita lainoja 63,8 milj. euroa (64,8). Valtionlainojen korkoja maksettiin 9,0 milj. euroa ja rahoituslaitosten lainojen korkoja 2,3 milj. euroa, yhteensä 11,3 milj. euroa (11,5). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 0,8 milj. euroa (1,2). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorin kautta uutta lainaa kokonaisuudessaan 230 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste pysyi vakaana 50 % (46). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 3,6 (5,8) vuotta.

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

Koronvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa -1,4 milj. euroa (-3,3). Negatiivinen markkina-arvo johtuu alhaisesta markkinakorkotasosta. Korkosuojausten nettokulut olivat kertomusvuonna 1,6 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 4,7 (5,7) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojausaste oli 61 % (93).

Suojauskustannukset ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatti-kiinteistöjen lainojen keskimääräinen korko oli 0,8 % (0,7). Rahoituslaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 1,7 % ja Valtiokonttorin kautta otettujen lainojen keskimääräinen korko oli 0,6 %.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 216,4 milj. euroa (148,8). Likvidien varojen määrä on suuri, koska Valtiokonttorilta saatava lainarahoitus ei täysin vastaa kassatarpeiden ajoitusta. Lisäksi Senaatti-kiinteistöjen kassavaroihin on kirjattu myös Puolustuskiinteistöjen osuus konsernitilin saldosta 32,0 milj. euroa, joka on kirjattu Puolustuskiinteistöjen taseeseen lyhytaikaisena konserni-saamisena.

1.9 Tutkimus- ja kehitystoiminta

Konsernin toiminnan kehittämistä tehdään lähtökohtaisesti sisäisissä hankkeissa osana prosessien ja toimintojen parantamista. Senaatti-kiinteistöt on myös valikoiden osallistunut kehittämissä hankkeisiin, joissa on muita osapuolia, kuten tutkimuslaitoksia, yliopistoja, toimialan organisaatioita ja yrityksiä. Toimintavuoden aikana tehtiin päätökset osallistua viiteen ulkoiseen sidosryhmä-hankeeseen. Esimerkkinä Tampereen yliopiston kanssa tehtävä Hiilineutraalisuustoimenpiteet korjausrakentamisessa -hanke, jossa tutkitaan erityisesti lämpöpumppujen käyttöä.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan kehittämisessä on toimintavuonna korostunut uuden konserni-rakenteen vaatimat työkalut ja toiminnot. Panostuksia on erityisesti lisätty tietojärjestelmien ja niihin liittyvien prosessien ja raportoinnin kehittämiseen. Tutkimus- ja kehitystoiminta painottui yhteisten työympäristöjen palveluiden ja sähköisten työkalujen kehittämiseen, monipaikkaisen työn valmiuksien kasvattamiseen, hiilineutraalisuuslaskennan parantamiseen, avoimien urakkamallien kehittämiseen, turvallisuuteen liittyviin palveluihin sekä sisäolosuhteiden laadun varmistamiseen.

Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat konsernin kiinteistöjen päästö-laskennan uudistaminen ja kokonaispäästölaskentamallin laatiminen, ympäristöministeriön green deal -hankkeisiin osallistuminen (päästöttömät työmaat, vähämuovisuus, kestävä purkaminen), rakennushankkeiden RTS-ympäristöluokitusvälineen jalkauttaminen toimintaan, sisäolosuhte-ongelmien hallinnan toimintamallit ja mittarit. Lisäksi jatkettiin luontoselvi tyksien ja hoito-ohjeiden tekemistä sekä otettiin käyttöön useissa rakennuksissa mobiilisovellus, jolla helpotetaan inva-pysäköintipaikkojen ja esteettömän sisäänkäynnin löytämistä.

Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin vuonna 2021 konsernissa 1,8 milj. euroa (1,0), mikä on 0,2 % (0,2) liikevaihdosta. Konsernin T&K panostukset kohdistuivat erityisesti Puolustuskiinteistöihin liikelaitoksen ensimmäisenä toimintavuonna. Puolustus-kiinteistöjen osuus kehittämisestä oli 1,1 milj. euroa.

1.10 Henkilöstö

Senaatti-konsernissa työskenteli vuoden 2021 lopussa 1 207 henkilöä. Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2021 lopussa 520 (445). Henkilötyövuosien määrä vuonna 2021 oli 490 (413). Henkilöstön lukumäärän kasvu johtui pääasiassa konsernin yhteisten palveluiden perustamisesta, tässä yhteydessä Senaatti-kiinteistöihin siirtyi Puolustushallinnon rakennus-laitoksesta 65 henkilöä. Lisäksi Senaatti-kiinteistöistä siirtyi Puolustuskiinteistöihin 16 henkilöä. Sen lisäksi henkilöstön määrän kasvua oli mm. rakennuttamisessa ja turvallisuuspalveluissa, kun turvallisuuspalvelukeskus aloitti täysimääräisen toimintansa. Ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen jatkui, edelleen noin 90 % Senaatti-kiinteistöjen työtehtävistä ostetaan toimittaja-kumppaneilta.

Senaatti-kiinteistöjen henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 301 ja muualla Suomessa 219. Vakinaisessa työsuhteessa oli 98,5 % (96,9) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli 46,4 vuotta (46,2). Henkilöstöstä naisia oli 49 % ja miehiä 51 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 68 % (73). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuu-raporttia.

Senaatti-konsernissa työskenneltiin vuonna 2021 etätöissä niissä tehtävissä, joissa se on ollut mahdollista. Henkilöstöä on tuettu näyttöjen ja tuolien lainaamismahdollisuuksilla, virtuaali-työskentelyä tukevilla työvälineillä sekä luennoilla ja valmennuksilla. Työterveyshuolto on tarjonnut korotettua valmiutta koronatestauksiin ja henkiseen tukeen.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Vuonna 2021 henkilöstötutkimus toteutettiin koko Senaatti-konsernille. Vastausprosentti oli 83 %, mikä antaa hyvän ja luotettavan pohjan tutkimuksesta tehtäville johtopäätöksille. Konsernin kokonaistyytyväisyys, eli kyselytutkimuksen People Power -indeksi, on 71,2 AA eli hyvällä tasolla. Senaatti-kiinteistöjen vastausprosentti oli 92,5 % ja People Power indeksi on 76,2 AA. Senaatti-konserni sijoittuu kaikilla mittareilla eli indekseillä ulkoista vertailunormia paremmalle tasolle. Ainoastaan suorituskykyindeksi jää tavanomaiselle tasolle.

Tämän vuoden kokonaistulosta nostivat erityisesti konsernin johtamiskulttuuri, esimiestyö sekä henkilöstön työmotivaatio. Myös työyksiköiden tehokkuus ja joustavuus sekä työnantajakuva kuuluvat Senaatti-konsernin kirkkaimpien vahvuuksien joukkoon.

Senaatti-kiinteistöjen tulokset paranivat lähes kaikilla osa-alueilla. Erityisen hyvänä koettiin strategisista tavoitteista viestiminen. Ulkoiseen normiin verrattuna heikoimmin toimivia yksittäisiä asioita ovat työssä tarvittavien tietojen saatavuus ja byrokratian kokemus.

Vuosi 2021 oli koko henkilöstön osalta Puolustuskiinteistöt-hankkeen jalkauttamisen ja prosessien toimivuuden ja työkalujen sekä järjestelmien yhteen hiomisen ja työstön vuosi. Konsernin yhteisiä toimintamalleja työstettiin ja valmennettiin henkilöstölle.

Vuoden 2021 uudistettiin konsernin ja liikelaitosten strategiat. Koko henkilöstöllä oli mahdollisuus osallistua strategian työstämiseen sekä tulospuiden ja tuloskorttien tekemiseen. Yhdistymisvaiheessa sovitut palkkiomallit suunniteltiin Puolustuskiinteistöihin ja sovittuja henkilöstöä koskevia etuisuuksia yhdenmukaistettiin.

Vuonna 2020 alkanut kaksivuotinen rakennuttamisen trainee -ohjelma jatkui vuonna 2021. Ohjelma on laatuun kolmas Senaatti-kiinteistöissä käynnistetty ohjelma. Henkilöstön kehittämisessä panostettiin esimiestyöhön ja valmennuksiin. Strategisesti kriittiset osaamiset päivitettiin konsernin yhteiseen osaamispuuhun ja valmistauduttiin osaamiskartoitusten toteuttamiseen vuoden 2022 alussa.

1.11 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Senaatti-kiinteistöjen vastuulle Puolustuskiinteistöjen aloitusvaiheessa jääneet keskeneräiset investointihankkeet ovat pääosin valmistuneet. Ne kohteet, joissa oli keskeneräisiä investointeja, siirrettiin Senaatti-kiinteistöistä Puolustuskiinteistöihin 1.1.2022. Kohteiden kirjanpitoarvo oli noin 182 milj. euroa ja vuoden 2021 liikevaihto noin 21 milj. euroa. Toimenpiteellä on Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulosta lievästi heikentävä vaikutus, tulosvaikutus on vastaavasti positiivinen Puolustuskiinteistöissä.

28.2.2022

SEN/1784/2021

1.12 Vuoden 2022 näkymät

Valtioneuvosto teki periaatepäätökset valtion kiinteistö- ja toimitilastrategioista joulukuussa 2021. Myös Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen strategiat vuosille 2022–2025 hyväksyttiin vuonna 2021. Vuosi 2022 keskittyy strategioiden toimeenpanoon.

Koronapandemian jatkuessa on nähtävissä erilaisten hybridityön muotojen pysyvä lisääntyminen koko valtionhallinnossa ja myös Senaatissa. Hybridityössä työtä tehdään luontevasti paikasta ja myös ajasta riippumattomasti useissa vaihtoehtoisissa työn tekemisen paikoissa ja tiloissa.

Koronapandemian vaikutukset Senaatti-konsernin liiketoimintaan on pystytty pitämään pieninä ja ennustetaan, että vaikutukset jäävät myös jatkossa vähäisiksi. Pitkän aikavälin vaikutuksia kiinteistö- ja toimitilamarkkinoihin ei pystytä vielä tarkasti arvioimaan. On nähtävissä, että myös valtiolla toimistotilojen tarve vähenee merkittävästi ja valtion toimitilastrategian mukaisesti virastot hyödyntävät jatkossa yhä enemmän valtion yhteisiä työympäristöjä.

Turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnaisiin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita tulevina vuosina. Senaatti-konsernin investointivaltuus vuodelle 2022 on poikkeuksellisen suuri, 700 milj. euroa. Investointivaltuudesta Senaatti-kiinteistöjen osuus on 570 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 130 milj. euroa. Investointivaltuus ei tule asettamaan esteitä vuonna 2022 toteuttaville investoinneille. Investointien eteneminen edellyttää lisäksi virastojen ja laitosten riittävän rahoituksen varmistamista.

1.13 Tulosityhteenvedo

Liikelaitoskonserni:

M€		Toteuma	Vuosibudjetti	Ero
Liikelaitoskonserni yhteensä	Liikevaihto	801,4	777,1	24,3
	Tilikauden tulos	45,6	27,1	18,5
Senaatti-kiinteistöt	Liikevaihto	542,5	517,2	25,3
	Tulos	38,3	27,0	11,3
Puolustuskiinteistöt	Liikevaihto	272,0	270,0	2,0
	Tulos	2,7	1,7	1,0
Senaatin Asema-alueet Oy	Liikevaihto	5,2	6,4	-1,3
	Tulos	-1,6	-1,8	0,2
Maakuntien tilakeskus Oy	Liikevaihto	7,2	8,6	-1,4
	Tulos	0,4	0,2	0,2
Muut yhteensä ja eliminoinnit	Liikevaihto	-25,4	-25,1	-0,3
	Tulos	5,8	0,0	5,8

28.2.2022

SEN/1784/2021

Konsernin vuoden tulos oli 45,6 milj. euroa. Tulos muodostui Senaatti-kiinteistöjen tuloksesta 38,3 milj. euroa, Puolustuskiinteistöjen tuloksesta 2,7 milj. euroa, Senaatin Asema-alueet Oy:n tuloksesta -1,6 milj. euroa, Maakuntien tilakeskus Oy:n tuloksesta 0,4 milj. euroa ja muista konserniin yhdisteltävistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä eliminoinneista. Konsernin tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli noin 7 milj. euroa, valtaosa tuloksesta muodostui siis kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuloista.

Senaatti-kiinteistöt:

M€		Toteuma	Vuosibudjetti	Ero
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	542,5	517,2	25,3
	Liiketoiminnan muut tuotot	39,5	35,3	4,2
	Tilikauden tulos	38,3	27,0	11,3
Vuokraus	Liikevaihto	542,5	517,2	25,3
	Tulos	22,1	8,0	14,1
Suoravuokraus	Liikevaihto	416,2	398,4	17,9
	Tulos	19,8	5,6	14,2
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	102,2	96,8	5,5
	Tulos	1,4	1,5	-0,2
Palvelut	Liikevaihto	24,0	22,1	1,9
	Tulos	0,9	0,9	0,1
Kiinteistömyynti	Myyntit	77,9	100,0	-22,1
	Myyntivoitot/-tappiot	25,5	30,0	-4,5
	Tulos	16,2	19,0	-2,8
Investointivaltuus		347,6	407,0	-59,4

Senaatti-kiinteistöjen tulos oli 38,3 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 22,1 milj. euroa ja kiinteistömyynnin tuloksesta 16,2 milj. euroa. Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n osingot 6,7 milj. euroa. Vuokrauksen tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli noin 5 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun 27,0 milj. euron tuloksen 11,3 milj. eurolla. Keskeisimmät syyt budjetoitua parempaan tulokseen ovat Puolustusvoimien keskeneräisiä investointeja sisältävien kohteiden liikevaihto ja tulos, jota ei ollut täysimääräisesti budjetoitu Senaatti-kiinteistöissä. Nämä kohteet siirtyvät Puolustuskiinteistöille 1.1.2022. Lisäksi kiinteistökulut ja organisaatiokulut toteutuivat budjetoitua pienempinä. Tulosta heikensivät budjetoitua merkittävästi suuremmat arvonalentumiset 28,4 milj. euroa.

Kiinteistömyynnin toteuma oli 77,9 milj. euroa, mikä alitti budjetin 22,1 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos oli 16,2 milj. euroa ja se alitti budjetin 2,8 milj. eurolla. Keskeisin syy budjettialitukseen oli Keski-Pasilan alueiden odotettua hitaammin toteutuva myynti.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen:

Toimiala	M€	Osuus-%
Eriyiskiinteistöt	305,2	56
Toimistot	217,3	40
Palvelut tytäryhtiöille	19,9	4
Yhteensä	542,5	100

Liikelaitosten keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt	Puolustus-kiinteistöt
Liikevaihto	542,5	272,0
Liikevoitto	41,3	6,4
Liikevoitto-%	7,6	2,3
Vuokrauksen käyttökate	184,0	90,9
Vuokrauksen käyttökate-%	33,9	33,4
Oman pääoman tuotto-%	1,3	0,4
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,3	0,3
Omavaraisuusaste-%	62,5	64,4
Sijoitetun pääoman tuotto-%	1,1	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	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

28.2.2022

SEN/1784/2021

2 Corporate governance -selvitykset

2.1 Hallinnointikoodi ja raportointi

Selvitys toimintavuoden hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä hallitusten kokoonpanoa ja toimintaa koskevat tarkemmat tiedot esitetään osana yhteiskuntavastuuraporttia. Yhteiskuntavastuuraportista löytyy myös konsernihoitajaa 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 listayhtiöille laatiman hallinnointikoodin suositusten mukaisesti yllä kuvatulla tavalla. Selvitys sisältää myös ajantasaisen palkka- ja palkkioselvityksen sekä tiedot suosituksesta poikkeamisista perusteluineen.

2.2 Hallinto

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen toimikausi päättyi 31.12.2021. Hallituksen puheenjohtajana toimi oikeustieteen tohtori Hannele Pokka ja varapuheenjohtajana diplomi-insinööri Kari Ruohonen. Jäseninä toimivat ylijohtaja Jukka Aalto, johtaja Ulla Hiekkänen-Mäkelä, finanssineuvos Markus Siltanen ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana assistentti Anne Horko-Heikkinen, henkilövarajäsenenään kirjanpitäjä Paula Kiuru. Hallitus piti vuoden aikana 16 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamina tilintarkastusyhteisönä konsernissa on toiminut vuonna 2021 PricewaterhouseCoopers Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila varatilintarkastajanaan Hannu Sohlman ja JHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan Anne Karanta.

2.3 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

Hallinnointikoodin perusteella Senaatti-liikelaitoskonsernin sisäistä valvontaa tukemaan on organisoitu Compliance-toiminto, josta vastaa lakiasiaintoiminnan johtaja. Toiminnon päätarkoituksena on

28.2.2022

SEN/1784/2021

organisaation toiminnan laillisuuden ja säännönmukaisuuden tukeminen sekä toimitusjohtajan ja muun johdon päätöksenteon säädösten ja sisäisten hallinnon ohjausasiakirjojen mukaisuuden - varmentaminen.

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

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

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

Vuoden 2021 aikana laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2022 sekä arvioitiin vuoden 2020 riskienhallintatoimenpiteiden ja riskien toteutumista. Edellä mainitut on raportoitu ja hyväksytty Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja riskien toteuma vuoden 2021 osalta raportoidaan suunnitellusti vuoden 2022 keväällä hallitukselle.

Vuoden 2021 riskirekisterin mukaiset riskienhallintatoimenpiteet ovat edenneet suunnitellusti, eikä vuoden 2021 aikana ole toteutunut olennaisia liiketoimintaan vaikuttavia riskejä.

Keskeisimmät vuodelle 2022 tunnistetut riskit samoin kuin vuoden 2021 riskitoteuma raportoidaan tarkemmin yhteiskuntavastuuraportissa.

2.4 Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet

Hallinnointikoodin mukaisesti Senaatti-kiinteistöjen hallituksen sekä ylimmän johdon ja tilintarkastajien palkka- ja palkkiotiedot raportoidaan vuosittain toimintakertomuksen tai yhteiskuntavastuuraportin yhteydessä. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten kiinteä palkanosa sisältää kuukausipalkan ja luontaisedut (auto ja puhelinetu) sekä lomarahat. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2021 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Palkkoja ja palkkioita koskeva päätöksentekojärjestys ja keskeiset periaatteet raportoidaan osana vuosittaista yhteiskuntavastuuraporttia. Konsernissa maksettavat tulospalkkiot perustuvat

28.2.2022

SEN/1784/2021

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		2021 Euroa
Senaatti-kiinteistöjen hallitus		
Pokka Hannele	(Osallistunut 16/16 kokousta)	24 000
Ruohonen Kari	(Osallistunut 16/16 kokousta)	18 000
Aalto Jukka	(Osallistunut 16/16 kokousta)	18 000
Hiekkanen-Mäkelä Ulla	(Osallistunut 16/16 kokousta)	18 000
Siltanen Markus	(Osallistunut 16/16 kokousta)	18 000
Horko-Heikkinen Anne	(Osallistunut 15/16 kokousta)	17 700
Senaatti-kiinteistöjen johto		
Konsernijohtajalle*) maksettu kiinteä palkan osa		246 335
Konsernijohtajalle maksettu muuttuva palkan osa		49 385
Konsernijohtoryhmälle**) (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa		782 697
Konsernijohtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa		38 879
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy)		
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus		35 100
Muut palvelut		76 740

*) Konsernijohtajana toimii Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtaja

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

28.2.2022

SEN/1784/2021

3 Konsernin tuloslaskelma

1.1.-31.12.	Liite	2021	2020
Liikevaihto	4	801 391 674	645 087 611
Valmistus omaan käyttöön		4 320 808	0
Liiketoiminnan muut tuotot	5	39 511 449	29 643 719
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-111 088 498	-51 582 317
Varastojen muutos		2 855 896	343 775
Ulkopuoliset palvelut		-210 301 437	-162 441 505
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-318 534 038	-213 680 047
Henkilöstökulut	20		
Palkat ja palkkiot		-67 431 284	-29 797 369
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-12 072 274	-5 150 894
Muut henkilösivukulut		-2 629 098	-830 990
Henkilöstökulut yhteensä		-82 132 656	-35 779 254
Poistot ja arvonalentumiset	6-7		
Suunnitelman mukaiset poistot		-216 541 686	-212 358 273
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-29 391 090	-38 636 051
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-245 932 776	-250 994 324
Liiketoiminnan muut kulut		-154 181 881	-137 601 446
Liikevoitto		44 442 578	36 676 258
Rahoitustuotot ja -kulut	9		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		11 027 254	10 706 890
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		524 275	2 308 047
Muut korko- ja rahoitustuotot		88 530	1 955 571
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-334 069	-963 671
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-9 176 885	-13 809 557
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		2 129 104	197 281
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		46 571 683	36 873 539
Tuloverot		-999 563	-2 542 698
Tilikauden voitto		45 572 120	34 330 840

28.2.2022

SEN/1784/2021

4 Konsernin tase

	Liite	31.12.2021	31.12.2020
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	11		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		523 575	22 937
Muut pitkävaikutteiset menot		5 785 397	8 147 166
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		6 308 973	8 170 103
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		461 382 495	478 543 409
Rakennukset ja rakennelmat		3 217 799 059	3 153 938 792
Koneet ja kalusto		10 453 771	5 754 590
Muut aineelliset hyödykkeet		109 985 999	113 693 095
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		349 892 088	306 640 102
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		4 149 513 412	4 058 569 988
Sijoitukset	21-23		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		281 798 994	277 466 540
Muut osakkeet ja osuudet		6 056 726	2 776 256
Sijoitukset yhteensä		287 855 720	280 242 796
Pysyvät vastaavat yhteensä		4 443 678 105	4 346 982 887
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus			
Muu vaihto-omaisuus		27 420 268	24 294 444
Saamiset	10		
Pitkäaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		18 184 000	18 184 000
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		18 184 000	18 184 000
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		50 617 292	34 561 153
Muut saamiset		14 714 163	10 870 515
Siirtosaamiset		1 723 847	2 445 762
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		67 055 302	47 877 430
Saamiset yhteensä		85 239 302	66 061 430
Rahat ja pankkisaamiset		230 307 993	159 522 113
		4 786 645 668	4 596 860 875

28.2.2022

SEN/1784/2021

	Liite	31.12.2021	31.12.2020
Vastattavaa			
Oma pääoma	13		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 528 079 903	1 528 256 741
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		724 639 418	725 308 578
Tilikauden voitto		45 572 120	34 330 840
Oma pääoma yhteensä		2 971 043 146	2 960 647 865
Pakolliset varaukset	17		
Muut pakolliset varaukset		18 586 268	19 733 337
Vieras pääoma	14,16		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	15	987 100 800	1 278 259 621
Lainat rahoituslaitoksilta		61 303 618	114 090 870
Muut velat		318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		1 048 722 417	1 392 668 490
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		566 563 681	71 732 811
Lainat rahoituslaitoksilta		52 135 803	63 669 555
Saadut ennakot		8 479 995	7 140 987
Ostovelat		70 343 512	49 607 455
Muut velat		5 450 747	3 676 828
Siirtovelat	16	45 320 100	27 983 547
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		748 293 836	223 811 183
Vieras pääoma yhteensä		1 797 016 254	1 616 479 673
		4 786 645 668	4 596 860 875

28.2.2022

SEN/1784/2021

5 Konsernin rahoituslaskelma

	31.12.2021	31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	44 442 578	36 676 258
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-25 197 630	-23 133 836
Poistot ja arvonalentumiset	245 932 776	250 994 324
Pakolliset varaukset	-1 147 069	-6 112 110
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalent.	-2 393 075	-5 510 460
Verot, netto	-999 563	-3 128 158
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	260 638 018	249 786 018
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-8 118 202	-10 354 882
Vaihto-omaisuuden muutos	-3 125 823	-343 775
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	41 412 263	17 543 685
Käyttöpääoman muutos	30 168 238	6 845 028
Liiketoiminnan rahavirta	290 806 257	256 631 045
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-393 531 219	-346 660 983
Pysyvien vastaavien myynnit	66 810 480	109 959 422
Investointiavustukset	2 835 828	141 946
Investointien rahavirta	-323 884 911	-236 559 616
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-52 787 252	-82 037 099
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	203 672 049	132 350 400
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-12 020 263	-4 736 628
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	103 864 534	10 576 673
Rahavarojen muutos	70 785 880	30 648 102
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	159 522 113	128 874 010
Rahavarat tilikauden lopussa	230 307 993	159 522 113

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

28.2.2022

SEN/1784/2021

6 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.-31.12.	Liite	2021	2020
Liikevaihto	4	542 458 170	634 411 517
Oma käyttö		3 349 288	0
Liiketoiminnan muut tuotot	5	39 506 333	29 643 719
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-55 210 075	-49 017 857
Ulkopuoliset palvelut		-143 694 769	-153 633 464
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-198 904 844	-202 651 322
Henkilöstökulut	20		
Palkat ja palkkiot		-34 544 411	-28 280 888
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-5 440 122	-4 894 752
Muut henkilösivukulut		-1 157 131	-795 003
Henkilöstökulut yhteensä		-41 141 663	-33 970 643
Poistot ja arvonalentumiset	6,7		
Suunnitelman mukaiset poistot		-132 818 613	-205 885 570
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-25 793 381	-37 825 892
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-158 611 994	-243 711 462
Liiketoiminnan muut kulut		-145 402 843	-139 332 072
Liikevoitto		41 252 447	44 389 736
Rahoitustuotot ja -kulut	9		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		346 414	13 245 324
Tuotot osuuksista omistusyhteisyhteisöistä		6 694 800	6 300 000
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		524 275	2 308 047
Muut korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksiltä ja liikelait.		4 238 966	1 160 110
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta		113 597	2 088 578
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-2 557 833	-1 765 289
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille ja liikelait.		-67 807	0
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille		-11 430 175	-16 698 115
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-2 137 763	6 638 654
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		39 114 685	51 028 390
Tuloverot		-820 028	-1 403 920
Tilikauden voitto		38 294 657	49 624 471

28.2.2022

SEN/1784/2021

7 Senaatti-kiinteistöjen tase

	Liite	31.12.2021	31.12.2020
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	11		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		523 575	22 937
Muut pitkävaikutteiset menot		3 498 594	4 709 953
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		4 022 169	4 732 890
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		424 553 214	491 562 779
Rakennukset ja rakennelmat		2 391 574 484	3 132 498 384
Koneet ja kalusto		8 664 638	4 740 006
Muut aineelliset hyödykkeet		13 742 475	113 214 815
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		287 430 634	306 816 456
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		3 125 965 444	4 048 832 441
Sijoitukset	21-23		
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelait.		762 905 034	78 722 578
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelait.		326 500 000	4 450 000
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä ja liikelait.		242 941 385	242 941 385
Muut osakkeet ja osuudet		2 557 213	2 776 862
Sijoitukset yhteensä		1 334 903 632	328 890 825
Pysyvät vastaavat yhteensä		4 464 891 246	4 382 456 155
Vaihtuvat vastaavat			
Saamiset	10		
Pitkäaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		18 184 000	18 184 000
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		18 184 000	18 184 000
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		35 718 956	32 943 091
Saamiset saman konsernin tytäryhtiöiltä ja liikelait.		2 476 691	51 725
Muut saamiset		13 015 749	10 065 836
Siirtosaamiset		1 008 788	2 340 159
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		52 220 184	45 400 811
Saamiset yhteensä		70 404 184	63 584 811
Rahat ja pankkisaamiset		216 403 020	148 788 067
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		286 807 204	212 372 878
		4 751 698 450	4 594 829 034

28.2.2022

SEN/1784/2021

	Liite	31.12.2021	31.12.2020
Vastattavaa			
Oma pääoma	13		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 528 079 903	1 528 256 741
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		725 286 848	710 662 377
Tilikauden voitto		38 294 657	49 624 471
Oma pääoma yhteensä		2 964 413 114	2 961 295 295
Pakolliset varaukset	17		
Muut pakolliset varaukset		9 253 081	18 431 763
Vieras pääoma	14-16		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	15	987 100 800	1 278 259 621
Lainat rahoituslaitoksilta		55 125 000	105 375 000
Muut velat		318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		1 042 543 800	1 383 952 621
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		566 563 681	71 732 811
Lainat rahoituslaitoksilta		50 250 000	63 750 000
Saadut ennakot		8 272 169	7 028 659
Ostovelat		48 370 937	48 610 368
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille		33 483 092	10 187 977
Muut velat		1 802 064	2 697 263
Siirtovelat	16	26 746 512	27 142 278
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		735 488 455	231 149 355
Vieras pääoma yhteensä		1 778 032 255	1 615 101 976
		4 751 698 450	4 594 829 034

28.2.2022

SEN/1784/2021

8 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma

	31.12.2021	31.12.2020
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	41 252 447	44 389 736
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-24 974 878	-23 133 836
Poistot ja arvonalentumiset	158 611 994	243 711 462
Pakolliset varaukset	821 318	-7 413 684
Ilmaislouvutukset	0	0
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-450 138	-7 105 902
Verot, netto	-820 028	-1 403 920
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	174 440 716	249 043 857
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	4 338 883	-8 478 823
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	23 684 390	27 000 460
Käyttöpääoman muutos	28 023 273	18 521 636
Liiketoiminnan rahavirta	202 463 989	267 565 493
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-308 583 756	-377 055 861
Pysyvien vastaavien myynnit	66 711 894	110 070 854
Investointiavustukset	2 835 828	141 946
Investointien rahavirta	-239 036 033	-266 843 061
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-50 250 000	-63 750 000
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	203 672 049	132 350 400
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-14 235 053	-1 232 995
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	104 186 996	32 367 405
Rahavarojen muutos	67 614 952	33 089 837
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	148 788 067	115 698 230
Rahavarat tilikauden lopussa	216 403 020	148 788 067

9 Tilinpäätöksen liitetiedot

9.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot

1. Muutos aktivoinnin perusteisiin ja taseen esittämistapaan

Rakennusten ja rakennelmien hankintameno on aktivoitu aikaisemmasta laskentakäytännöstä poiketen hankintamenojen lisäksi myös osuus hankinnan ja valmistuksen välillisistä menoista. Tämä muutos tehtiin Puolustuskiinteistöjen perustamisen yhteydessä liikelaitosten käytäntöjen yhtenäistämiseksi. Toimenpiteessä hankevastaavien palkkakuluja allokoidaan hankkeen kuluksi ja aktivoidaan taseeseen. Kohdistettavaa kustannusta ei määritellä tuntikirjausten perusteella, vaan hankevaiheen mukaisen työmääräarvion perusteella kyseisen kuukauden aikana aktiivisena oleville hankkeille.

Tilikaudella on muutettu taseen esittämistapaa siten, että konsernin sisäiset saamiset esitetään omalla rivillään lyhytaikaisissa saamisissa. Aikaisemmin erät esitettiin taseen lyhytaikaisten saamisten erien sisällä. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan uutta esittämistapaa.

9.2 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

2. Arvostus/jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

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

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

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

Vaihto-omaisuuteen on kirjattu myös lämmityspolttoaineet. Nämä on merkitty taseeseen tilinpäätöshetken jälleenhankintahintaan.

28.2.2022

SEN/1784/2021

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Kevassa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

3. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Senaatti-liikelaitoskonsernin tilinpäätös on laadittu valtion liikelaitoksista annetun lain sekä kirjanpitolain ja -asetuksen mukaisesti.

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

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

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

9.3 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

4. Liikevaihdon jakautuminen

Liikevaihto liiketoiminta-alueittain Vuosi	Konserni 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Suoravuokraus	652 275 416	519 433 775	416 232 283	514 622 504
Edelleenvuokraus	107 682 958	97 852 119	102 228 432	97 852 119
Palvelut	41 433 299	27 801 716	23 997 455	21 936 893
Yhteensä	801 391 674	645 087 611	542 458 170	634 411 517

Liikevaihto toimialoittain Vuosi	Konserni 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Toimistot	217 344 814	207 275 914	217 338 014	207 294 189
Eriyksiinteistöt	305 388 982	197 427 594	305 207 849	197 461 585
Palvelut tytäryhtiöille	0	0	19 912 307	1 563 538
Puolustuskiinteistöt *)	266 334 345	231 406 561	0	228 092 206
Maakuntien tilakeskus ja Senaatin asema-alueet Oy	12 323 533	8 977 542	0	0
Yhteensä	801 391 674	645 087 611	542 458 170	634 411 517

*) Vertailuluvussa Puolustus ja turvallisuus -toimialan liikevaihto

28.2.2022

SEN/1784/2021

5. Erittely liiketoiminnan muista tuotoista

Liiketoiminnan muut tuotot	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Vuosi	2021	2020	2021	2020
	39 511 449	29 643 719	39 506 333	29 643 719

Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat pääasiassa kiinteistöjen myyntien luovutusvoitoista.

6. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

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

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 Puolustus-kiinteistöjen sisäänvuokraamissa kohteissa poisto aika on sisäänvuokrasopimuksen mittainen, kuitenkin enimmillään 20 vuotta.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

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

28.2.2022

SEN/1784/2021

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 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Aineettomat oikeudet	197 279	34 053	197 279	34 053
Liittymismaksut	209 672	231 305	55 249	231 305
Muut aineettomat hyödykkeet	2 697 792	3 696 914	1 780 197	2 837 633
Rakennukset ja rakennelmat	199 667 041	194 663 176	126 925 428	190 806 810
Koneet ja kalusto	2 506 364	2 135 080	2 354 322	2 124 994
Muut aineelliset hyödykkeet	11 263 538	11 597 745	1 506 139	9 850 774
Yhteensä	216 541 686	212 358 273	132 818 613	205 885 570
Arvonalent. pys. vastaavien hyödykkeistä	29 391 090	38 636 051	25 793 381	37 825 892
Yhteensä	29 391 090	38 636 051	25 793 381	37 825 892

Arvonalentumiset Senaatti-kiinteistöjen pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Erityis-kiinteistöt-toimialalle 16,4 milj. euroa ja Toimistot-toimialalle 11,9 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen pysyviin vastaaviin on kirjattu arvonalentumisia yhteensä 2,9 milj. euroa.

8. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

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

Uudet pakolliset varaukset pilaantuneiden maa-alueiden osalta sisältyvät tuloslaskelmassa ulkopuolisiin palveluihin ja rakennusten purkamisten osalta liiketoiminnan muihin kuluihin.

9. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	Konserni 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Tuotot osuuksista muissa yrityksissä				
Osinkotuotot omistusyhteisyhteisöistä	0	0	6 694 800	6 300 000
Osinkotuotot muista pys. vast. sij.	480	43 525	480	43 525
Yhteensä	480	43 525	6 695 280	6 343 525
Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista				
Myyntivoitot osuuksista tytäryhtiöissä	0	0	346 414	13 245 324
Myyntivoitot muista pys. vast. sij.	523 795	2 264 522	523 795	2 264 522
Yhteensä	523 795	2 264 522	870 209	15 509 845
Korkotuotot				

28.2.2022

SEN/1784/2021

Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	4 238 966	1 160 110
Korkotuotot tilisaamisista	63 149	51 017	56 596	48 105
Korkotuotot pankkitalletuksista ja sijoituksista	15 427	1 904 125	15 237	1 954 031
Muut rahoitustuotot	9 955	429	41 764	86 441
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	11 027 254	10 706 890	0	0
Yhteensä	11 115 784	12 662 461	4 352 564	3 248 688
Arvon alentumiset sijoituksista				
Arvon alentumiset pys. vast. sijoituksista	334 069	16 363	2 557 833	817 980
Sijoitusten myyntitappiot	0	947 308	0	947 308
Yhteensä	334 069	963 671	2 557 833	1 765 289

Arvon alentumiset sijoituksista koostuvat tytä- ja muiden yhtiöiden arvonalentumisista.

Rahoituskulut	2021	2020	2021	2020
Korkokulut valtion lainasta	4 985 087	6 247 812	4 969 581	6 247 812
Muut korkokulut	1 611 192	2 483 028	1 552 020	1 839 587
Valtion takausmaksut	783 095	1 168 157	785 191	1 158 863
Muut rahoituskulut	1 797 511	3 910 559	4 191 190	7 451 852
Yhteensä	9 176 885	13 809 557	11 497 982	16 698 115

9.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

10. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

Vaihtuvat vastaavat Saamiset	Konserni 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Pitkäaikainen				
Myyntisaamiset	18 184 000	18 184 000	18 184 000	18 184 000
Yhteensä	18 184 000	18 184 000	18 184 000	18 184 000
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	50 617 292	34 071 603	35 718 956	32 943 091
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelait.	0	0	2 476 691	51 725
Muut saamiset	14 714 163	11 360 065	13 015 749	10 065 836
Siirtosaamiset	1 723 847	2 445 762	1 008 788	2 340 159
Yhteensä	67 055 302	47 877 430	52 220 184	45 400 811
Siirtosaamiset				
Tulojäämät	1 305 831	2 020 065	1 008 788	1 981 462
Muut siirtosaamiset	418 017	425 697	0	358 698
Yhteensä	1 723 847	2 445 762	1 008 788	2 340 159

11. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

Aineettomat hyödykkeet Aineettomat oikeudet	Konserni 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Hankintamenot 1.1.	980 317	980 317	979 083	979 083
Lisäykset tilikaudella	697 918	0	697 918	0

28.2.2022

SEN/1784/2021

Hankintameno 31.12.	1 678 235	980 317	1 677 000	979 083
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-957 381	-923 328	-956 146	-922 093
Tilikauden poisto	-197 279	-34 053	-197 279	-34 053
Kertyneet poistot 31.12.	-1 154 660	-957 381	-1 153 425	-956 146
Kirjanpitoarvo 31.12.	523 575	22 937	523 575	22 937
Muut aineettomat hyödykkeet	2021	2020	2021	2020
Hankintamenot 1.1.	29 333 585	28 542 669	24 116 971	22 884 974
Lisäykset tilikaudella	1 079 560	1 280 892	790 979	1 280 892
Vähennykset tilikaudella	-56 066	-489 977	-495 322	-48 895
Hankintameno 31.12.	30 357 079	29 333 585	24 412 627	24 116 971
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-21 186 419	-17 538 401	-19 407 017	-16 618 279
Vähennysten kertyneet poistot	56 066	48 895	273 181	48 895
Tilikauden poisto	-2 697 792	-3 696 914	-1 780 197	-2 837 633
Kertyneet poistot 31.12.	-23 828 145	-21 186 419	-20 914 033	-19 407 017
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	0	0
Arvonalentumiset tilikaudella	-743 537	0	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-743 537	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 785 397	8 147 166	3 498 594	4 709 953
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	6 308 973	8 170 103	4 022 170	4 732 890
Aineelliset hyödykkeet	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Maa- ja vesialueet	2021	2020	2021	2020
Hankintamenot 1.1.	481 409 182	486 103 973	494 410 219	497 916 111
Lisäykset tilikaudella	10 710 174	10 926 445	10 026 540	12 108 463
Vähennykset tilikaudella	-24 691 440	-15 621 236	-75 753 006	-15 614 354
Hankintameno 31.12.	467 427 916	481 409 182	428 683 753	494 410 219
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-432 097	-400 457	-413 764	-382 124
Vähennysten kertyneet poistot	164 051	199 664	9 627	199 664
Tilikauden poisto	-209 672	-231 305	-55 249	-231 305
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-477 719	-432 097	-459 386	-413 764
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-2 433 676	-2 569 780	-2 433 676	-2 569 780
Arvonalentumiset tilikaudella	-3 134 027	0	-2 799 484	0
Vähennyksiin kohdist. arvonalentumiset	0	136 104	1 562 006	136 104
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-5 567 702	-2 433 676	-3 671 153	-2 433 676
Kirjanpitoarvo 31.12.	461 382 495	478 543 409	424 553 214	491 562 779
Rakennukset ja rakennelmat	2021	2020	2021	2020
Hankintamenot 1.1.	6 219 839 955	6 047 844 153	6 066 297 129	5 836 463 919
Lisäykset tilikaudella	317 815 133	223 091 571	297 892 715	280 712 854
Vähennykset tilikaudella	-60 887 400	-51 095 770	-1 835 234 350	-50 879 644
Hankintameno 31.12.	6 476 767 688	6 219 839 955	4 528 955 493	6 066 297 129
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 816 100 490	-2 649 925 863	-2 712 008 251	-2 549 689 990
Vähennysten kertyneet poistot	29 882 199	28 488 549	926 689 702	28 488 549
Tilikauden poisto	-199 667 041	-194 663 176	-126 925 428	-190 806 810
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-2 985 885 332	-2 816 100 490	-1 912 243 977	-2 712 008 251
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-249 800 672	-219 279 374	-221 842 161	-192 131 021
Arvonalentumiset tilikaudella	-25 502 955	-38 626 284	-22 983 326	-37 816 126
Vähennyksiin kohdist. arvonalentumiset	2 220 330	8 104 986	19 656 787	8 104 986
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-273 083 298	-249 800 672	-225 168 699	-221 842 161
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 217 799 058	3 153 938 792	2 391 542 817	3 132 446 717

28.2.2022

SEN/1784/2021

Koneet ja kalusto	2021	2020	2021	2020
Hankintamenot 1.1.	17 132 034	14 694 280	11 943 153	9 422 225
Lisäykset tilikaudella	7 214 406	2 437 754	6 326 766	2 793 727
Vähennykset tilikaudella	-27 284	0	-112 131	-272 800
Hankintameno 31.12.	24 319 156	17 132 034	18 157 788	11 943 153
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-11 377 443	-9 242 363	-7 151 480	-5 299 286
Vähennysten kertyneet poistot	18 422	0	44 318	272 800
Tilikauden poisto	-2 506 364	-2 135 080	-2 354 322	-2 124 994
Kertyneet poistot 31.12.	-13 865 385	-11 377 443	-9 461 484	-7 151 480
Kirjanpitoarvo 31.12.	10 453 771	5 754 590	8 696 304	4 791 673
Muut aineelliset hyödykkeet	2021	2020	2021	2020
Hankintamenot 1.1.	233 138 122	219 210 325	219 998 041	187 830 384
Lisäykset tilikaudella	7 567 013	14 194 884	773 802	32 434 743
Vähennykset tilikaudella	-91 461	-267 086	-190 115 135	-267 086
Hankintameno 31.12.	240 613 675	233 138 122	30 656 709	219 998 041
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-117 959 160	-106 628 460	-105 297 358	-95 713 630
Vähennysten kertyneet poistot	91 461	267 046	90 139 736	267 046
Tilikauden poisto	-11 263 538	-11 597 745	-1 506 139	-9 850 774
Kertyneet poistot 31.12.	-129 131 237	-117 959 160	-16 663 761	-105 297 358
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-1 485 867	-1 476 101	-1 485 867	-1 476 101
Arvonalentumiset tilikaudella	-10 572	-9 767	-10 572	-9 767
Vähennyksiin kohd. arvonalent.	0	0	1 245 966	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-1 496 439	-1 485 867	-250 472	-1 485 867
Kirjanpitoarvo 31.12.	109 985 999	113 693 095	13 742 475	113 214 815
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Kirjanpitoarvo 1.1.	306 640 102	210 033 337	306 816 456	209 843 645
Lisäykset tilikaudella	419 324 204	372 916 917	336 027 966	372 856 427
Vähennykset tilikaudella	-376 072 217	-276 310 153	-355 413 788	-275 883 615
Kirjanpitoarvo 31.12.	349 892 088	306 640 102	287 430 634	306 816 456
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 149 513 412	4 058 569 988	3 125 965 444	4 048 832 441
Sijoitukset	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	2021	2020	2021	2020
Hankintamenot 1.1.	0	0	100 398 420	132 813 106
Lisäykset	0	0	696 955 550	5 649 314
Vähennykset	0	0	-10 549 314	-38 064 000
Korjaukset erien välillä				
Hankintameno 31.12.	0	0	786 804 656	100 398 420
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-21 675 842	-23 239 842
Arvonalentumiset	0	0	-2 223 780	0
Vähennyksiin kohd. arvonalent.	0	0		1 564 000
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-23 899 622	-21 675 842
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	762 905 034	78 722 578
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	2021	2020	2021	2020
Hankintamenot 1.1.	0	0	4 450 000	9 190 000
Lisäykset			360 000 000	
Vähennykset	0	0	-37 950 000	-4 740 000
Hankintameno 31.12.	0	0	326 500 000	4 450 000

28.2.2022

SEN/1784/2021

Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	326 500 000	4 450 000
Osuudet omistusyhteisyrityksissä ja liikelaitoksissa	2021	2020	2021	2020
Hankintamenot 1.1.	281 099 950	227 592 343	246 574 794	197 474 077
Lisäykset	0	59 000 000	0	59 000 000
Vähennykset	0	-9 899 283	0	-9 899 283
Osakkuusyhtiöstä saadun os. elim.	-6 694 800	-6 300 000	0	0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	11 027 254	10 706 890	0	0
Hankintameno 31.12.	285 432 403	281 099 950	246 574 794	246 574 794
Arvon alentumiset 1.1.	-3 633 409	-9 085 384	-3 633 409	-9 085 384
Vähennyksiin kohd. arvonalent.	0	5 451 975	0	5 451 975
Arvon alentumiset 31.12.	-3 633 409	-3 633 409	-3 633 409	-3 633 409
Kirjanpitoarvo 31.12.	281 798 994	277 466 540	242 941 385	242 941 385
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	2021	2020	2021	2020
Hankintamenot 1.1.	0	60 000 000	0	60 000 000
Vähennykset	0	-60 000 000	0	-60 000 000
Hankintameno 31.12.	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	0	0
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintamenot 1.1.	3 225 117	4 091 139	3 225 724	4 091 746
Lisäykset	3 826 270		285 900	
Vähennykset	-211 731	-866 022	-171 496	-866 022
Hankintameno 31.12.	6 839 657	3 225 117	3 340 128	3 225 724
Arvon alentumiset 1.1.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Arvon alennukset	-334 069		-334 053	
Arvon alentumiset 31.12.	-782 931	-448 862	-782 915	-448 862
Kirjanpitoarvo 31.12.	6 056 726	2 776 256	2 557 213	2 776 862
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Sijoitukset yhteensä	287 855 720	280 242 796	1 334 903 632	328 890 825

12. Selvitys omaisuuden kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2017	0
Rakennukset ja rakennelmat	2018	0
Rakennukset ja rakennelmat	2019	0
Rakennukset ja rakennelmat	2020	0
Rakennukset ja rakennelmat	2021	2 576 045
Yhteensä 2016-2021		2 576 045

9.5 Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

13. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Peruspääoma	2021	2020	2021	2020
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

28.2.2022

SEN/1784/2021

Muu oma pääoma				
Muu oma pääoma 1.1.	1 528 256 741	1 528 221 851	1 528 256 741	1 528 221 851
VM:lle luovutettu/vast.ot. omaisuus	-176 838	34 890	-176 838	34 890
Muu oma pääoma 31.12	1 528 079 903	1 528 256 741	1 528 079 903	1 528 256 741
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	725 308 578	638 695 746	710 662 377	631 217 501
Ed.tilikauden tuloksen siirto	34 330 840	121 612 831	49 624 471	114 444 876
Tuloutus valtiolle	-35 000 000	-35 000 000	-35 000 000	-35 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	724 639 418	725 308 578	725 286 848	710 662 377
Tilikauden voitto				
Tilikauden voitto 31.12.	45 572 120	34 330 840	38 294 657	49 624 471
Oma pääoma yhteensä 31.12.	2 971 043 146	2 960 647 865	2 964 413 114	2 961 295 295

14. Vieraan pääoman erät

Vieras pääoma	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Pitkäaikainen	2021	2020	2021	2020
Lainat valtiolta	51 001 568	69 262 664	51 001 568	69 262 664
Lainat Valtiokonttorilta	875 000 000	1 185 000 000	875 000 000	1 185 000 000
Emissiovoitto	61 099 231	23 996 957	61 099 231	23 996 957
Lainat rahoituslaitoksilta	61 303 618	114 090 870	55 125 000	105 375 000
Muut velat	318 000	318 000	318 000	318 000
Yhteensä	1 048 722 418	1 392 668 490	1 042 543 800	1 383 952 621
Lyhytaikainen				
Lainat valtiolta	21 491 199	18 261 305	21 491 199	18 261 305
Lainat Valtiokonttorilta	540 000 000	50 000 000	540 000 000	50 000 000
Emissiovoitto	5 072 482	3 471 506	5 072 482	3 471 506
Lainat rahoituslaitoksilta	52 135 803	63 669 555	50 250 000	63 750 000
Saadut ennakot	8 479 995	7 140 987	8 272 169	7 028 659
Ostovelat	70 343 512	49 607 455	48 441 040	48 610 368
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille	0	0	33 412 990	10 187 977
Muut velat	5 450 747	3 676 828	1 802 064	2 697 263
Siirtovelat	45 320 100	27 983 547	26 746 512	27 142 278
Yhteensä	748 293 837	223 811 183	735 488 455	231 149 355
Vieras pääoma yhteensä	1 797 016 255	1 616 479 673	1 778 032 255	1 615 101 976

15. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2026 jälkeen

	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2021	2020	2021	2020
Lainat valtiolta	403 216 649	621 796 650	403 216 649	621 796 650
Lainat rahoituslaitoksilta	656 232	1 718 215	0	0
Yhteensä	403 872 881	623 514 865	403 216 649	621 796 650

16. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

Siirtovelat	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2021	2020	2021	2020

28.2.2022

SEN/1784/2021

Lomapalkkavelka	15 065 576	7 203 154	8 761 376	7 203 154
Muut siirtovelat	30 254 524	20 780 393	17 985 136	19 939 124
Yhteensä	45 320 100	27 983 547	26 746 512	27 142 278

17. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

Pakolliset varaukset	Konserni 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	18 586 268	19 733 337	9 253 081	18 431 763
Yhteensä	18 586 268	19 733 337	9 253 081	18 431 763

18. Vakuudet ja vastuuitoumukset

Kiinteistökiinnitykset ja takaukset	Konserni 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Kiinteistökiinnitykset	13 423 724	4 223 724	0	0
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	34 175 000	19 100 000	34 175 000	19 100 000

Leasingvastuut	Konserni	Liikelaitos
Vuonna 2022 eräänt. leasingvastuut	3 626 488	3 017 760
Vuoden 2022 jälkeen erääntyvät	23 699 565	22 986 912

Koronvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Alku- peräinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymis- pvm	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja koron- vaihtosopimuk- sen viitekorko	Johdannaiset markkina- arvo
Handelsbanken	60 000 000	2021-12-27	60 000 000	0	6 kk euribor/kiinteä	0 €
Skandinaviska Enskilda Banken	50 000 000	2022-06-27	50 000 000	2 500 000	6 kk euribor/kiinteä	-26 829 €
Handelsbanken	25 000 000	2023-06-26	25 000 000	3 750 000	6 kk euribor/kiinteä	-75 812 €
Handelsbanken	85 000 000	2024-06-25	85 000 000	21 250 000	6 kk euribor/kiinteä	-443 484 €
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	2024-06-25	85 000 000	21 250 000	6 kk euribor/kiinteä	-424 069 €
Handelsbanken	170 000 000	2024-11-24	85 000 000	25 500 000	6 kk euribor/kiinteä	-418 855 €

28.2.2022

SEN/1784/2021

Valuutanvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Lainan valuutta	Alku-peräinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymispvm	Suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja valuuttaswapin viitekorko	Johdannaiset markkina-arvo
Danske	SEK	20 000 000	2021-06-24	20 000 000	0	1 kk stibor / 6 kk euribor	0 €

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti.

Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 1,6 milj. euron kustannukset vuonna 2021. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2021 vuoden lopussa yhteensä -1,4 milj. euroa.

Vuokravastuut

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 398,7 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöillä 16,6 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 26,2 milj. euroa erääntyy vuoden 2022 aikana.

Kiinteistöinvestointien arvonnisäverovastuut

Liikelaitos on hakeutunut arvonnisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraukseen liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonnisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2012-2021 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 181 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonnisäveroa on seurannassa 3,3 milj. euroa. Keskenäisistä kiinteistöinvestointi-hankkeista on lisäksi vähennetty arvonnisäveroja noin 95,3 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Puolustuskiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiöiden vuosina 2012-2021 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 49,6 milj. euroa.

Sitoumukset tuleville vuosille

Senaatti-konserni on tehnyt vuoden 2021 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 319 milj. euroa (Senaatti-kiinteistöt 234,4 milj. euroa).

Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut

Senaatti-konserni kartoittaa pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä riskejä säännöllisesti. Riskit on koottu konsernin yhteiseen riskirekisteriin. Riskien taloudellisen vaikutuksen suuruusluokka on

28.2.2022

SEN/1784/2021

arvioitu erikseen jokaisen riskikohteen osalta. Kun pakollisen varauksen edellytykset täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena. Puolustuskiinteistöjen osalta pilaantuneen maan tutkimiseen ja kunnostamiseen liittyvistä taloudellisista vastuista on sovittu Puolustusvoimien kanssa solmitussa yhteistyösopimuksessa. Näiden osalta taloudellinen vastuu pilaantuneista maista on pääsääntöisesti Puolustusvoimilla.

Rakenteissa oleviin haitallisiin aineisiin liittyvät vastuut

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

Ympäristölupavastuut

Senaatti-konsernin ympäristölupavastuut on kartoitettu parin viime vuoden aikana. Senaatti-kiinteistöt liikelaitoksen ympäristöluvat on liitetty osaksi pilaantuneita maa-alueita koskevaan rekisteriin ja Puolustuskiinteistöt liikelaitoksen ympäristöluvat ja niihin liittyvät veloitteet on koottu erilliseen luparekisteriin. Tavoitteena on hallita lupien mukaista toimintaa ja riskejä sekä ettei Senaatti-konsernille siirry vuokralaisten ympäristövastuita. Selvityksissä ei 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 sähkönn hinnan suojaaminen hyödykejohtannaisilla valtion sähkönn suojausstrategian mukaisesti. Hansel vastaa portfolion hallinnoinnista ja on johdannaisopimusten vastapuoli

28.2.2022

SEN/1784/2021

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.

19. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

	Liikelaitos	Konserni
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus		
Senaatti-kiinteistöt	35 100	35 100
Puolustuskiinteistöt	35 696	35 696
Muut konserniyhtiöt	-	82 112
Muut palvelut	76 740	76 740
Yhteensä	147 536	229 648

9.6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

20. Henkilöstö

Henkilöstön lukumäärä *)	Konserni 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Toimitusjohtajat ja sisäinen tarkastus	7	5	4	3
Toimialat	54	59	36	49
Palveluyksiköt	401	183	267	179
Alueet	771	214	213	214
Yhteensä	1 233	461	520	445

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

Liikelaitoksen henkilöstö keskimäärin tilikaudella 2021 oli 510 henkilöä ja konsernissa 1 226 henkilöä.

Henkilöstökulut	2021	2020	2021	2020
Palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	621 715	437 345	295 720	286 692
Muu henkilöstö	66 809 569	29 360 024	34 248 691	27 994 195
Eläkekulut	12 072 274	5 150 894	5 440 122	4 894 752
Muut henkilösivukulut	2 629 098	830 990	1 157 131	795 003
Yhteensä	82 132 656	35 779 254	41 141 663	33 970 643
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	428 100	260 370	113 700	83 150

Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään Muu henkilöstö.

28.2.2022

SEN/1784/2021

9.7 Omistukset muissa yrityksissä

21. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni 2021	Konserni 2020	Liikelaitos 2021	Liikelaitos 2020
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	0	0	762 905 034	78 722 578
Yhteensä	0	0	762 905 034	78 722 578
Osuudet omistusyhteisyriksissä ja liikelaitoksissa	281 798 994	277 466 540	242 941 385	242 941 385
Yhteensä	281 798 994	277 466 540	242 941 385	242 941 385
Muut osakkeet ja osuudet	2021	2020	2021	2020
Kiinteistöosakkeet	1 117 033	1 161 102	1 117 033	1 161 102
Asunto-osakkeet	774 430	945 909	774 430	945 909
Muut osakkeet ja osuudet	4 165 264	669 245	665 751	669 851
Yhteensä	6 056 726	2 776 256	2 557 213	2 776 862

9.8 Markkinoilla tapahtuva toiminta

22. Tiedot tytäryrityksistä

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-%	31.12.21
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku		100,0 %
Kiint. Oy Helsingin Kulttuuritalo	Helsinki		100,0 %
Maakuntien tilakeskus Oy	Helsinki		100,0 %
Senaatin Asema-alueet Oy	Helsinki		100,0 %
Kiint. Oy Jyväskylän Tourula	Jyväskylä		100,0 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki		83,8 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra		81,5 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä		77,7 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju		72,5 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus		69,8 %
Kiint. Oy Röyttä	Tornio		69,4 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari		67,1 %
Kiint. Oy Karttulan valtioneuvosto	Karttula		56,4 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski		50,7 %
Konsernitilinpäätökseen yhdistelty tytäarliikelaitos	Kotipaikka	Sk:n osuus-%	31.12.21
Puolustuskiinteistöt	Helsinki		100,0 %
Alla mainitut tytäryhtiöt on purettu vuoden 2021 aikana ja niiden omaisuus on siirretty Senaattiin.			
Kiint. Oy Hämeenlinnan Poliisitalo	Hämeenlinna		100,0 %

28.2.2022

SEN/1784/2021

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

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma 31.12.2020	Tilikauden tulos 2020
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	47,97 %	129 357 044,88	-2 305 704,64
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32 %	985 652,62	5,89
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	42,87 %	750 682,29	2,45
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46 %	2 471 280,43	0,26
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10 %	813 778,67	4 941,89
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71 %	1 652 445,12	5,79
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37 %	4 935 471,01	-747,78
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	23,98 %	4 011 335,76	9,74
Kiint. Oy Taivalkosken liikekeskus	Taivalkoski	20,30 %	779 853,23	-1,74
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33 %	662,5 milj. euroa	30,3 milj. euroa

24. Markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma

Euroa	Markkinoilla tapahtuva toiminta
Liikevaihto	32 111 155
Liiketoiminnan muut tuotot	0
Liiketoiminnan kulut	-14 555 177
Suunnitelman mukaiset poistot	-7 208 885
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-40 954
Liikevoitto	10 306 139
Rahoitustuotot ja -kulut	6 034 397
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	16 340 536
Tuloverot	-721 280
Tilikauden voitto	15 619 256

Senaatin markkinoille suuntautuva palvelumyynti 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 palvelumyynnin raportointi perustuu Senaatin 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.

28.2.2022

SEN/1784/2021

9.9 Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset

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

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2022

Hannele Pokka

Jukka Aalto

Ulla Hiekkänen-Mäkelä

Puheenjohtaja

Varapuheenjohtaja

Jäsen

Markus Siltanen

Risse Koponen

Jäsen

Jäsen

Jari Sarjo

Konsernijohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Heikki Lassila

Tomi Moisio

KHT

JHT, KHT

PricewaterhouseCoopers Oy

PricewaterhouseCoopers Oy



Allekirjoitusten yhteenveto

Allekirjoitusten tunniste 41e76c5f-b4a1-4c12-8ba3-2f1a3bb6e735

Tilinpäätös Senaatti-kiinteistöt 2021 533552 Esitys

TIEDOSTOT

Tilinpäätös Senaatti-
kiinteistöt 2021

Tilinpäätös_Senaatti-kiinteistöt_2021_925684_160_1.PDF

ALLEKIRJOITUKSET

Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

Senaatti-kiinteistöt

Jari Sarjo

Konsernijohtaja

28.02.2022 14:02

Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

Hallitus, Senaatti-kiinteistöt

Hannele Pokka

puheenjohtaja

28.02.2022 14:04

Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

Hallitus, Senaatti-kiinteistöt

Jukka Aalto

varapuheenjohtaja

28.02.2022 14:08

Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

Yksityishenkilö

Ulla Hiekkanen-Mäkelä

28.02.2022 14:11

Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

Yksityishenkilö

Markus Siltanen

28.02.2022 14:13

Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

Senaatti-kiinteistöt

Risse Koponen

28.02.2022 14:18