

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN JA LIIKELAITOSKONSERNIN VUODEN 2022 TILINPÄÄTÖKSEN VAHVISTAMINEN

1 Yleistä

Valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010, jäljempänä *liikelaitoslaki*) 12 §:n mukaisesti liikelaitoksen tilikausi on kalenterivuosi. Liikelaitoksen on laadittava jokaiselta tilikaudelta tilinpäätös helmikuun loppuun mennessä. Liikelaitoksen hallitus ja toimitusjohtaja allekirjoittavat liikelaitoksen tilinpäätöksen. Liikelaitoksen on toimitettava tilinpäätösasiakirjat asianomaiselle ministeriölle. Valtioneuvosto vahvistaa liikelaitoksen tilinpäätöksen ja päättää sen perusteella liikelaitoksen voiton tuloutuksesta valtion talousarvioon sekä muista toimenpiteistä, joihin liikelaitoksen toiminnan ja talouden johdosta on tarpeen ryhtyä.

Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annetun lain (1018/2020) 5 §:n mukaisesti Senaatti-kiinteistöt vastaa liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen laatimisesta noudattaen liikelaitoslakia. Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen allekirjoittavat Puolustuskiinteistöjen hallitus ja johtaja. Senaatti-kiinteistöjen hallitus vahvistaa Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen. Valtioneuvosto päättää konsernitilinpäätöksen perusteella liikelaitoskonsernin voiton tuloutuksesta valtion talousarvioon, tuloutuksen kohdentumisesta liikelaitosten välillä sekä muista toimenpiteistä, joihin liikelaitoksen toiminnan ja talouden johdosta on tarpeen ryhtyä. Tuloutuksen valtion talousarvioon suorittaa Senaatti-kiinteistöt.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen kokouksessaan 27.2.2023 ja toimittanut sen lain edellyttämällä tavalla valtiovarainministeriölle.

Puolustuskiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen kokouksessaan 27.2.2023. Senaatti-kiinteistöjen hallitus vahvistaa sen kokouksessaan 30.3.2023.

2 Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen arviointi vuodelta 2022

Liikelaitosten toiminnan tuloksellisuudesta ja tavoitteiden saavuttamisesta vastaavat liikelaitoksen hallitus ja toimitusjohtaja.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen toimintakertomuksessa (päätoehdotuksen liitteenä olevassa tilinpäätöksessä) on selostettu sekä eduskunnan että valtiovarainministeriön asettamien tavoitteiden toteutumista. Toimintakertomuksen perusteella Senaatti-kiinteistöjen ja Senaatti-konsernin voidaan katsoa saavuttaneen keskeisiltä osin sille asetetut palvelu- ja muut toimintatavoitteet.

Eduskunnan Senaatti-kiinteistöille ja Puolustuskiinteistöille talousarviossa asettamien tavoitteiden toteutuminen:

Tilapalvelujen tuottaminen asiakkaiden toiminnan ja rakenteellisten muutosten tueksi.

- Senaatti-kiinteistöt tukee vuodelle 2022 päivitettyssä strategiassaan valtion virastojen ja laitosten siirtymistä monipaikkaiseen hybridityöhön sekä yhteisiin asiakaspalvelupisteisiin ja yhteiskäyttöisiin toimistotiloihin. Ensimmäiset valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen mukaiset yhteiset asiakaspalvelupisteet ja toimistotilat avautuvat Lahteen ja Lappeenrantaan 2023. Valtion yhteisten työympäristöjen toteuttamiseksi Senaatti-kiinteistöt on käynnistänyt laajan strategisen hankkeen, jota toteutetaan tiiviissä yhteistyössä valtiovarainministeriön ja asiakasvirastojen kanssa.
- Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimia valtion toimitilastrategian toteutuksessa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistamista. Vuonna 2022 käynnistettiin toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman tekeminen ja työ jatkuu 2023. Toimeenpanosuunnitelmassa tarkennetaan Puolustuskiinteistöjen ja Puolustusvoimien välistä työnjakoa, linjataan keskeiset tavoitteet Puolustusvoimien tehokkaan toimitilakannan aikaansaamiseksi sekä perusteet strategiselle investointisuunnittelulle. Vuonna 2022 laaditussa tehostamis- ja säästöpotentiaalikartoituksessa tunnistettiin yli 1000 rakennusta, joiden käyttötarkoitusta ja -tarvetta tulee jatkossa tarkastella. Vuoden 2022 aikana jatkettiin tarpeettomien rakennusten purkuohjelmaa purkamalla 260 rakennusta tai rakennelmaa.

Yhteiskuntavastuullinen toiminta

- Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Rakennuttamisessa vakiinnutettiin käytäntöjä kiinteistöjen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen huomioimisesta ja pienentämisestä. Senaatti-konserni on vuonna 2022 valmistellut valtion kiinteistöstrategian mukaista ilmastonmuutokseen sopeutumissuunnitelmaa ja on ilmoittanut mukaan ympäristöministeriön käynnistämään kiertotalouden green deal -sopimuksen valmisteluhankkeeseen. Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on noussut yhdeksi konsernin yhteiskuntavastuun painopistealueeksi, jonka mukaisesti on mm. kartoitettu mahdollisuuksia lisätä luonnon monimuotoisuutta konsernin maa-alueilla. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu nollatoleranssiohjelman mukaisesti ja saadun asiakaspalautteen mukaan tyytyväisyys sisäolosuhdeiden hallintaan on edelleen parantunut. Puolustusvoimien henkilöstölle ja varusmiehille suunnatut koulutukset käynnistyivät loppuvuonna 2022.
- Konsernissa on käynnissä Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen ISO14001-standardiin perustuvien ympäristö- ja yhteiskuntavastuujärjestelmien yhtenäistäminen. Puolustuskiinteistöissä toimivaa konsernin Ympäris-

töpalvelut-yksikköä hyödynnettiin yhä laajemmin konsernin pilaantuneiden maa-alueiden riskien hallinnassa.

- Vuonna 2022 käynnistettiin hanke varuskuntien energiasesilienssin kehittämiseksi. Tavoitteena on varmistaa energian ja veden saanti kaikissa turvallisuustilanteissa. Puolustuskiinteistöt käytti vuonna 2022 noin 10 milj. euroa omistajalähtöistä rahoitusta energiategokkuuden parantamiseen, energiakustannuksia pienentäviin sekä uusiutuvien polttoaineiden käyttöä lisääviin hankkeisiin.

Toimitilatieto

- Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seuranta valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Tilankäytön tehokkuus toimitiloissa oli vuoden 2022 keväällä keskimäärin noin 17 m² /htv. Valtion toimitilastrategian mukainen tavoite on keskimäärin 10 m²/htv. Valtion tilankäytön tiedot julkistetaan osana Tutkihallintoa.fi-sivustoa. Tilatietoja hyödynnetään asiakasyhteistyössä, kun tilankäyttöä suunnitellaan ja tulevia tilakustannuksia enustetaan.
- Puolustuskiinteistöihin ja Senaatti-konserniin on keskitetty vastuu valtion toimitiloista. Keskittäminen on oleellisesti eheyttänyt kokonaistilannekuvaa Puolustusvoimien tiloista. Tosi aikaisen ja analyttisen tilannekuvan avulla tuotetaan valtakunnallista, alueellista ja paikallista tietoa sekä Puolustuskiinteistöille että Puolustusvoimille toimitilajohtamisen ja päätöksenteon tueksi.

Kiinteistöomaisuuden myynnit

- Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan tavoitteet ylitettiin kappale- ja euromääräisesti. Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2022 kiinteistömyynnit olivat 112,1 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 86 kappaletta. Senaatti-kiinteistöt noudattaa myynneissä valtion kiinteistöstrategian mukaisesti avointa ja syrjimätöntä menettelyä. Kohteet myydään käypään hintaan pääsääntöisesti tarjousten perusteella sen jälkeen, kun myynnistä on ilmoitettu esimerkiksi sanomalehdissä tai muilla julkisuusperiaatetta noudattavilla tavoilla.

Investoinnit

- Investointivaltuuteen luettavien investointien määrä vuoden lopussa oli 483 milj. euroa ja huomioiden maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot 489 milj. euroa (edellinen vuosi 411 milj. euroa). Investoinnit jakautuivat rakennusinvestointeihin 446 milj. euroa, omaisuuden ostoihin 42 milj. euroa ja rahasto- suorituksiin noin 1 milj. euroa. Toimialoittain ja liikelaitosten kesken investoinnit jakautuivat seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Toimistot-toimiala noin 170 milj. euroa, Erityiskiinteistöt-toimiala noin 216 milj. euroa, Puolustus-

kiinteistöt noin 94 milj. euroa sekä konsernin yhteisten palvelujen ICT-investoinnit noin 3 milj. euroa.

- Vuoden 2022 aikana valmistui 38 yli milj. euron suuruista hanketta. Senaatti-kiinteistöissä suurimmat olivat Säteilyturvakeskuksen toimisto- ja laboratoriohanke (51 milj. euroa), Kiasman vesikattojen ja julkisivujen peruskorjaus (30 milj. euroa) ja Saamelaismuseo Siidan perusparannus ja laajennus (16 milj. euroa). Puolustuskiinteistöjen merkittävimmät rakennushankkeet olivat mm. kasarmien laajat peruskorjaushankkeet usealla paikkakunnalla sekä logistiikka-, esikunta- ja ruokalatilat. Vuoden 2022 aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 548 milj. euron suuriset menot.
- Konsernin nettomääräinen lainanotto vuonna 2022 oli 210 milj. euroa (edellinen vuosi 116,2 milj. euroa).

3 Tulostavoitteen toteutuminen

Valtiovarainministeriö asetti 24.2.2022 raha-asiainvaliokunnan puollon jälkeen Senaatti-konsernin liikelaitosten yhteenlasketuksi vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi vuodelle 2022 yhteensä 16 milj. euroa ja tuloutustavoitteeksi 38 milj. euroa.

Liikelaitoskonsernin liikevaihto oli kertomusvuonna 860,9 milj. euroa (801,4 milj. euroa) ja tilikauden tulos 65,1 milj. euroa (45,6 milj. euroa). Tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli 6,3 milj. euroa (7 milj. euroa).

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli kertomusvuonna 558,2 milj. euroa (542,5 milj. euroa) ja tulos 67,8 milj. euroa (38,3 milj. euroa). Tulos muodostui kiinteistömyynnin tuloksesta 46,1 milj. euroa ja vuokrauksen tuloksesta 21,7 milj. euroa. Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osingot 6,1 milj. euroa. Valtioasiakkaiden vuokrauksen osuus tuloksesta oli noin 3 milj. euroa. Arvon alentumisten määrä oli 37 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun 37,7 milj. eurolla johtuen erityisesti loppuvuoden onnistuneista kiinteistömyynneistä.

Puolustuskiinteistöjen liikevaihto oli 316,2 milj. euroa (272 milj. euroa) ja tulos 4,3 milj. euroa (2,7 milj. euroa). Valtioasiakkaiden tulos oli 3,1 milj. euroa. Budjetoitu tulos ylitettiin 1,1 milj. eurolla.

Osana hyvinvointialueuudistusta Maakuntien tilakeskus Oy siirrettiin hyvinvointialueiden ja valtion omistukseen 1.1.2023 lähtien.

Tulosyhteenveto, liikelaitoskonserni

Liikelaitoskonsernin tunnuslukuja, milj. €		2022	2021
Konserni yhteensä	liikevaihto	860,9	801,4
	tulos	65,1	45,6
Senaatti-kiinteistöt	liikevaihto	558,2	542
	tulos	67,8	38
Puolustuskiinteistöt	liikevaihto	316,2	272
	tulos	4,3	2,7
Senaatin Asema-alueet Oy	liikevaihto	4,5	5,2
	tulos	-1,3	-1,6
Maakuntien tilakeskus Oy	liikevaihto	3,1	7,2
	tulos	-5,9	0,4
Muut yhteensä ja eliminoinnit	liikevaihto	-21	-25
	tulos	0,2	5,8

Senaatti-kiinteistöjen tunnusluvut

Tunnusluvut		2021	2022
Liikevaihto	M€	542	558
Liikevaihdon muutos	%	-14,5	2,9
Liikevoitto/-tappio	M€	41	73
Tilikauden tulos	M€	38	68
Tuloutus valtion talousarvioon	M€	35	35
Sijoitetun pääoman tuotto	%	1,1	1,7
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	0,3	0,2
Omavaraisuusaste	%	62,5	59,5
Taseen loppusumma	M€	4 752	5 049
Henkilöstö	htv	490	525

Puolustuskiinteistöjen tunnusluvut

Tunnusluvut		2021	2022
Liikevaihto	M€	272	316
Liikevaihdon muutos	%	-	16,2
Liikevoitto/-tappio	M€	6,4	8
Tilikauden tulos	M€	2,7	4,3
Tuloutus valtion talousarvioon	M€	0	0
Sijoitetun pääoman tuotto	%	0,6	0,7
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	0,3	0,4
Omavaraisuusaste	%	64,4	58,9
Taseen loppusumma	M€	1057	1 366
Henkilöstö	htv	657	667

4 Voiton tuloutus

Liikelaitoskonsernin tuloutustavoitteeksi vuoden 2022 tuloksesta asetettiin 38 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin vuoden 2022 tilinpäätös ja sen hallituksen tuloutusesitys sekä asetetut tavoitteet huomioiden valtiovarainministeriö esittää valtioneuvostolle **liikelaitoskonsernin tuloutusvelvoitteeksi valtion talousarvioon 38 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt maksaisi tuloutuksen 30.6.2023.**

Tuloutusvelvoitteessa on huomioitu liikelaitoskonsernin tuloskehitys, osinkotulot, omaisuuden myynneistä kertyneet tulot sekä konsernin taserakenne. Tuloutusvelvoitetta arvioitaessa on huomioitu konsernin maksuvalmiuden säilyminen hyvänä huomioiden myös edelleen jatkuva Venäjän sota Ukrainassa sekä näiden mahdolliset

vaikutukset myynteihin, vuokratuloihin ja rakennusliikkeiden maksuvalmiuteen sekä rakentamiseen.

5 Tilintarkastuskertomus

Liikelaitoslain 14 §:n mukaan liikelaitoksen tilintarkastajien on tarkastettava liikelaitoksen tilikauden hallinto, kirjanpito ja tilinpäätös siten kuin tilintarkastuslaissa säädetään. Tilintarkastuskertomuksessa on lisäksi lausuttava, onko liikelaitoksen hallintoa hoidettu lain ja asetusten sekä eduskunnan, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätösten sekä muiden ohjauspäätösten mukaisesti.

Tilintarkastajien 28.2.2023 allekirjoittaman tilintarkastuskertomuksen mukaan tilintarkastajat ovat tarkastaneet Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2022. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että liikelaitoksen taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Tilintarkastajien esittämän lausunnon mukaan

- Tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä liikelaitoksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset.
- Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.
- Liikelaitoksen hallintoa on hoidettu lain ja asetusten sekä eduskunnan, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätösten sekä muiden ohjauspäätösten mukaisesti.

6 Johtopäätökset

Edellä selostetun ja päätösehdotuksen liitteessä olevien Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätösasiakirjojen perusteella Senaatti-konsernin voidaan katsoa saavuttaneen keskeisiltä osin sille asetetut palvelutavoitteet ja muut toimintatavoitteet.

Vuoden 2022 tuloksesta esitetään tuloutettavaksi valtion talousarvioon yhteensä 38 milj. euroa.

Valtiovarainministeriö esittää seuraavaa:

- Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätös vuodelta 2022 vahvistetaan.
- Senaatti-kiinteistöistä siirretään tuloutuksena valtion talousarvioon 38 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen osalta ei esitetä tuloutusta.
- Tuloutuksen maksupäiväksi asetetaan 30.6.2023.