SENAATTI

Senaatti-kiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös
1.1.–31.12.2024

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki

Electronically signed document
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

Sisällys

1 Toiminnallinen katsaus 4
1.1 Keskeistä vuonna 2024 4
1.2 Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2024 5
1.3 Tulos 7
1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta 8
1.5 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet 8
1.6 Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet 16
1.7 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit 26
1.8 Rahoitus 27
1.9 Tutkimus- ja kehitystoiminta 28
1.10 Henkilöstö 29
1.11 Tilikauden jälkeiset tapahtumat 30
1.12 Vuoden 2025 näkymät 31
1.13 Tulosyhteenveto 32
2 Corporate governance -selvitykset 36
2.1 Hallinnointikoodi ja raportointi 36
2.2 Hallinto 36
2.3 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta 36
2.4 Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet 38
3 Konsernin tuloslaskelma 40
4 Konsernin tase 41
5 Konsernin rahoituslaskelma 43
6 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma 44
7 Senaatti-kiinteistöjen tase 45
8 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma 47
9 Tilinpäätöksen liitetiedot 48

Electronically signed in Visma Sign. Signature id: 20376e8d-9f6f-52d46a0ee2f2ae67b6f7196a92c2b74f2f1623163bba342f5f35e2d83d1c1f5ac9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

9.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot 48
9.2 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet 48
9.3 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot 49
9.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot 53
9.5 Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot 57
9.6 Vakuudet ja vastuusitoumukset 58
9.7 Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta 61
9.8 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä 61
9.9 Omistukset muissa yrityksissä 62
9.10 Markkinoilla tapahtuva toiminta 63
9.11 Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset 64

Electronically signed document ID: 8d0037ee-8ab9-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207412f16231 Signature: 34f5435e2d83dc1c75fac9e7488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Keskeistä vuonna 2024

- Valtion rakennusinvestoinnit nousivat jälleen uudelle ennätystasolle. Investoinnit kohdistuivat erityisesti turvallisuusviranomaisten tiloihin. Vuoden aikana kiinteistöinvestointeihin ja rakentamiseen käytettiin Senaatti-konsernissa 759 milj. euroa, josta Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 520 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 239 milj. euroa.

- Senaatti-konserni alentaa valtion virastojen ja laitosten vuotuisia toimitilakustannuksia noin 40 milj. eurolla vuosien 2025–2026 aikana, mikä osaltaan auttaa valtion virastoja ja laitoksia saavuttamaan hallituksen asettaman tuottavuusohjelman tavoitteita.

- Vuoden aikana konsernissa sovittiin yhdessä asiakkaiden kanssa yhteensä 28,8 milj. euron vuotuisista säästöistä virastojen tilakustannuksiin. Koko vuodelle 2024 asetettu säästötavoite ylitettiin selvästi, ja sovittu säästösumma on valtiolla kaikkien aikojen korkein.

- Asiakkaiden tyytyväisyys tiloihin ja palveluihin nousi usealla osa-alueella korkeimmalle tasolle vuodesta 2008 lähtien tehdyssä asiakastyytyväisyystutkimuksessa. Kokonaisuutena konsernin asiakkaista melko tai erittäin tyytyväisiä on 77 %.

- Kiinteistömarkkinoiden puolueettoman tutkimus- ja asiantuntijatoimiston KTI:n keräämien tietojen perusteella tehdyn markkinavertailun mukaan Senaatti-kiinteistöjen keskimääräinen tavanomaisten toimistotilojen vuokrataso on noin valtakunnallisesti 13 % alhaisempi kuin markkinavuokrataso vastaavilla alueilla.

- Varautumisen ja valmiuden kehittämistä jatkettiin suunnitelmallisesti yhdessä asiakkaiden kanssa, ja painopiste oli häiriö- ja poikkeustilanteiden energiaresilienssiä parantavissa toimenpiteissä ja hankkeissa.

- Hankintojen kehitysohjelman toimilla ja rakentamisen poikkeuksellisen laskusuhdanteen vaikutuksesta hankinnoissa saavutettiin 86,6 milj. euron säästöt

- Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on nostettu yhdeksi konsernin vastuullisuuden painopistealueeksi. Vuoden aikana toteutettiin luonnon monimuotoisuutta tukevia ja hiilensidontaa edistäviä hankkeita useissa kohteissa. Lisäksi laadittiin konsernin luontotiekartta, jossa määritellään tavoitteet, toimenpiteet ja mittarit luonnon monimuotoisuuden edistämiselle vuoteen 2030 saakka.

- Senaatti-konsernin yksi keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Aiemmin kehitettyjen toimintamallien lisäksi

Electronically signed in Sign Document ID: 0000776b-8bb9-f652-d46a-0e27ae67b687-196a92c2-20f4121623163bba-34254f5e2d83dc1c75dc9d74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

- Valtion yhteisten työympäristöjen hankkeita toteutettiin eri puolilla Suomea. Vuoden 2024 aikana on valmistunut yhteiset työympäristöt Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa. Lisäksi Jyväskylässä, Kuopiossa, Mikkelissä ja Rovaniemellä on otettu käyttöön ensimmäiset osat vaiheittain toteutettavista suuremmista kokonaisuuksista.

- Konsernin tulos oli 106 milj. euroa. Tulos ylitti tavoitteet selvästi, mikä johtui erityisesti valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen onnistuneista myynneistä. Kiinteistömyynnit onnistuivat erinomaisesta erityisesti heikko kiinteistömarkkinatilanne huomioiden. Kiinteistökauppojen arvo oli 96 milj. euroa. Lisäksi konsernin kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin.

1.2 Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2024

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

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

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

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376e8ab9bf52d46a0f2f2ae67b6f7196a92c2bf4201623163ba342f5f35e2d83dc1c7fa4c9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

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

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

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

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

Electronically signed in Visma Sign. Signature id: 20776b8b9f652d46a0e2f2ae67b687196a92c207d12f1623b6ba342f5f35e2d83d1d7fa4c9a74 Signature type: Advanced Signature. Signature hash: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

Senaatti-konsernia vuodesta 2012 johtanut Jari Sarjo siirtyi eläkkeelle kesällä 2024. Hänen johdollaan olemme saaneet aikaan merkittäviä tuloksia ja uudistuksia. Valtion omakustannusperusteinen vuokrajärjestelmä, asiakaskokemuksen nostaminen keskiöön, Senaatin nousu sisäolosuhdeasioissa edelläkävijäksi ja uusien työnteon tapojen tuominen valtionhallintoon ovat tuoneet hyötyä sekä asiakkaillemme että koko toimialalle.

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

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

Tuomas Pusa

Konsernijohtaja

1.3 Tulos

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

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

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

Electronically signed in Visma Sign. Signature id: 20776b8b9f52d46a0e2f2ae67b6f7196a92c2b7412f1623163bba342f5f35e2d83cd1c7fsk0v74 Signature hash: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Senaatti-konsernin liikelaitokset toimivat valtiovarainministeriön hallinnonalalla, ja niiden yleinen ohjaus kuuluu valtiovarainministeriölle. Puolustusministeriö ohjaa Puolustuskiinteistöjä sen tuottaessa palveluita Puolustusvoimille ja Puolustusvoimien määrittelemille kumppaneille Puolustusvoimista annetun lain (551/2007) 2 §:ssä säädettyjen Puolustusvoimien tehtävien tarpeisiin. Liikelaitoskonserniin kuuluu lisäksi seitsemän tytärosakeyhtiötä.

Konsernin toiminnasta on säädetty valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1062/2010) sekä laissa Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). Emoliikelaitoksena toimivan Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminta perustuu valtion kiinteistövarallisuuden hallintaan, työympäristöjen ja kiinteistövarallisuuden kehittämiseen, toimitilojen vuokraukseen sekä toimitiloihin liittyvien palvelujen tarjoamiseen asiakkaille. Senaatti-kiinteistöt huolehtii valtion kiinteistövarallisuudesta kestävän kehityksen toimintaperiaatteita noudattaen.

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

Konsernin liikelaitoksilla ei ole viranomaistehtäviä, eikä liikelaitoksille voida sopimuksilla siirtää viranomaistehtäviä tai julkisten hallintotehtävien hoitamista. Senaatti-konsernin toiminnassa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999). Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden liikelaitoslain mukaisten asiakkaiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

1.5 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet

Eduskunta on vuoden 2024 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Senaatti-konsernin liikelaitoksille palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja, tulevien vuosien investointisitoumuksia ja lainanottoja koskevat valtuudet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on

Electronically signed document
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

esitetty kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriö on asettanut Senaatti-kiinteistöjen tytärliikelaitos Puolustuskiinteistöille omat palvelutavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan Puolustuskiinteistöjen puolivuotiskatsauksessa ja tilinpäätöksessä.

Senaatti-konsernin liikelaitoksille asetetaan seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet:

Senaatti-kiinteistöt

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

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

Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Tämä tarkoittaa sitä, että virastojen tai laitosten toimintaa sekä tiloja kehitetään samanaikaisesti siten, että toimitilahankkeet edistävät myös toiminnan vaikuttavuutta. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa valtion toimitilastrategiaa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista. Uudistumista tukevat työympäristöratkaisut mahdollistavat myös kustannussäästöt valtion toimitilakustannuksissa.

Monipaikkaisuus toimii keskeisenä keinona uudistettaessa valtion alueellista läsnäoloa. Senaatti-kiinteistöt tukee päivitetyssä strategiassaan valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen. Valtion yhteisten työympäristöjen toteuttamiseksi Senaatti-kiinteistöillä on käynnissä laaja strateginen hanke, jota toteutetaan tiiviissä yhteistyössä valtiovarainministeriön ja asiakasvirastojen kanssa.

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

Senaatti-konsernissa vastuullisuus on integroitu osaksi liiketoimintaa ja toimintasuunnitelmia, ja olemme sitoutuneet jatkuvaan parantamiseen. Vastuullisuuden toteutumista seurataan konsernin yhteisen vastuullisuusohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta. Vastuullisuuden toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä vastuullisuusraportissa. Vuoden 2024 raportti julkaistaan huhtikuussa 2025.

Electronically signed. Sahkoisesti allekirjoitettu. Asset id: ...488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020 visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 www.vismasign.com

25.2.2025

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt pääosin suunnitelmien mukaisesti. Konsernin tilojen käytön hiilidioksidipäästöt ovat vähentyneet vuodesta 2012 yli 90 prosenttia. Vuodelle 2024 asetettiin uudeksi tavoitteeksi toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen, sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoiteltiin aiempaa haastavampaa 70 %:n vähennystä vuoden 2020 tasoon verrattuna, mikä tultanee saavuttamaan.

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

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

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

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

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

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

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376e8ab9ef52d46a0fe27bae67b6f7196a92c2bf4201623163bba342f5f35e2d83cd1c7fsk0974488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut vuonna 2024 omaan toimintaansa liittyvää varautumista ja kehittänyt järjestelmällisesti omaa toimintakykyään normaaliolojen häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa. Tällä varautumistyöllä varmistetaan, että Senaatti-kiinteistöjen keskeisimmät tehtävät ja palvelutuotanto toimivat mahdollisimman hyvin myös häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa. Vuonna 2024 painopisteinä olivat oman henkilöstön koulutus- ja harjoitustoiminta sekä häiriötilanteiden ja poikkeusolojen aikaisen johtamisen edellytyksiä varmistavan tilannekuvatoiminnan kehittäminen.

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

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

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

Valtion kokonaistilankäyttö vähentyi noin 57 000 m^2. Merkittävästä investointimäärästä huolimatta valtion kokonaistilankäyttö vähentyi, koska toimistotiloja pystyttiin vähentämään selvästi. Toimistotilojen määrää onnistuttiin vähentämään varsinkin valtiovarainministeriön hallinnonalalla, jossa toimistoneliöt vähenivät 15 600 m^2 (-10,6 %). Muuttunut turvallisuustilanne on kasvattanut erityisesti Puolustusvoimien tilantarvetta.

Tilankäytön tietoja hyödynnetään muun muassa Senaatti-konsernin asiakasyhteistyössä, kun toimitilojen käyttöä ja tilaratkaisuja suunnitellaan, sekä valtion toimitilastrategian tavoitteiden toteutumisen seurannassa. Valtion tilankäytön ja tilakustannusten vuosittaiset tiedot julkistetaan osana Tutkihallintoa.fi-sivustoa.

Toteuttaa valtiolle tarpeettoman omaisuuden myynnit avoimin ja syrjimättömin menettelyin.

Electronically signed in Sampo Document Management System
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

Senaatti-kiinteistöt noudattaa myynneissä valtion kiinteistöstrategian mukaisesti avointa ja syrjimätöntä menettelyä. Kohteet myydään käypään hintaan pääsääntöisesti tarjousten perusteella sen jälkeen, kun myynnistä on ilmoitettu esimerkiksi sanomalehdissä tai muilla julkisuusperiaatetta noudattavilla tavoilla.

Puolustuskiinteistöt

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

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

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

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2024 on jatkettu ja laajennettu valmiuslähtöisen palvelumallin käyttöönottoa sekä kehitetty edelleen sekä oman että kumppanin palvelutuotannon laatuauditointeja ja

Electronically signed in Visma Sign. Signature id: 20376b8b9f52d46a0e2c2ae67b687196a92c2b7d12162316bba342f5f5e2d83dc1c7fsk0v74 Signature hash: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

kustannustehokkuutta. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskuntakohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

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

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

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

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

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

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

Electronically signed in Visma Sign. Signed by: Jussi Tuikka, Senaatti-kiinteistöt, Finland, 2025-02-27 07:59:07 +0000. Signature hash: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

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

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

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

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

Electronically signed in Visma Sign. Signature id: 20376b8b9f52d46a0e2f2ae67b687196a92c207412116231fbba342f5f5e2d83cc17fa9c9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

Investoinnit

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista sai aiheutua menoja vuonna 2024 enintään 850 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitokset saivat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 850 milj. euroa. Investoinnit kohdistuvat pääosin valtion tehtävien hoidon kannalta tarpeelliseen, sisäolosuhteita parantavaan, toimitilatehokkuutta kasvattavaan ja viranomaisten toimintaedellytykset turvaavaan rakentamiseen. Investointivaltuus ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

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

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

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

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

Vuoden 2024 loppuun mennessä Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 630 milj. euron suuruiset menot.

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

Electronically signed in Visma Sign. Signature id: 20240776-8bb9-f652-b46a-0e27ae67b687 | Signature hash: 3425e35e2d8dcd1c7fac9a488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 www.vismasign.com

25.2.2025

Senaatti-kiinteistöjen hallitus ei ole tehnyt lainantakauspäätöksiä vuoden 2024 aikana.

Lainanotto

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

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

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

1.6 Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet

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

Palvelutavoitteet

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

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376e8ab9ef52d46a0f2f2ae67b6f7196a92c2bf42b1623f3bba342f5f5e2dd3cd1c7fsk0974488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

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

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

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

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

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

Electronically signed in Visma Sign Signature Service. Signature id: 7c1f0376-8b9b-452d-46a0-5e27ae67b687196a92c2b74121623163ba34254f5e2d83d01c7fa4c9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Electronically signed document ID: 1d0037ee8dbb9f52d46a0e2f2ae67b687196e92c2bf42b1623b6ba342f5f5e2d83cd1c7fcc9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Electronically signed document checksum: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

Tilatiedolla on tärkeä rooli valtiovarainministeriön Julkiset tilat Suomi -ohjelmassa, jonka tarkoituksena on tuottaa yhdessä valtion, kuntien ja hyvinvointialueiden kanssa tietopohjaa julkisen sektorin kiinteistöistä päätöksenteon tueksi. Kuntien tilatietopalvelut on osallistunut tähän mennessä toteutettuun ohjelmaan tuottamalla tilannekuvaraportointia kuntien tilatiedoista.

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

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

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

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

Electronically signed in Visma Sign. Signature id: 6e1d0376-8b9b-452d-46a0-5e27ae67b687 | Signature hash: 3d7421f1623163bba34254f5e2d83cc1f4ac9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

Vuoden 2024 osalta tullaan todennäköisesti saavuttamaan 70 % vähennystavoite ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä konsernitasolla. Vuoden 2023 loppuun mennessä päästöt olivat vähentyneet noin 67 % vuoden 2020 tasosta (Senaatti-kiinteistöt -80 %, Puolustuskiinteistöt -56 %) tasolle 25 300 tCO_2/a, ja päästöjen vähentämistoimenpiteitä on jatkettu vuonna 2024. Rakentamisen osalta päästöjen vähentämistavoitteet todennäköisesti saavutetaan peruskorjauskohteissa, mutta uudiskohteissa tavoite on osoittautumassa liian haastavaksi. Vuonna 2023 saavutettiin konsernin peruskorjauskohteissa keskimäärin noin 17 %:n ja uudiskohteissa noin 18 %:n alenema hiilijalanjäljessä. Vuoden 2024 osalta luvuissa ei arvioida tapahtuvan merkittävää muutosta. Myös kokonaishiilijalanjäljen osalta on vähentämistavoite haastava konsernin erittäin mittavan rakentamistahdin seurauksena. Vuoden 2024 päästölaskelmat valmistuvat maaliskuussa 2025.

Rakennuskannan energiatehokkuutta pyritään parantamaan jatkuvasti. Vuoden 2024 säästötavoite on ollut saavuttaa energiakulutuksen vähentymisen kautta 1,5 milj. euron lisäsäästöt jatkamalla 2022–2023 toteutetun energiansäästöohjelman toimenpiteitä. Vuonna 2024 Senaatti-kiinteistöjen energiankulutuksen väheneminen ei ole toteutunut, mikä osaltaan johtuu asiakastyytyväisyyskyselyn tulosten pohjalta tehtyjen sisälämpötilojen nostojen vaikutuksesta. Senaatti-kiinteistöjen energian ominaiskulutus nousi vuonna 2024 0,2 %. Senaatti-kiinteistöjen Energiankulutuksen vertailutaso vuodelle 2024 on erittäin alhainen, kun edellisen vuoden toimenpiteet pudottivat kulutusta poikkeuksellisen paljon. Vuonna 2024 aloitettiin energiakatsastusohjelma teettämällä 30 kohteeseen energiakatsastukset, joilla kartoitetaan ja käynnistetään uusia energiansäästötoimenpiteitä.

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

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

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207d-1216-8316-bba34254f5e2-d8dcd1c7fa4c9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

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

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

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

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

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

Senaatti-kiinteistöjen omaan toimintaan liittyvää varautumisen ja valmiuden kehittämistä jatkettiin kehittämisohjelman mukaisesti. Tavoitteena on varmistaa liikelaitoksen johtaminen sekä keskeisimmät tehtävät niin häiriötilanteissa kuin poikkeusoloissa. Keskeisinä painopisteinä vuonna

Electronically signed in Visma Sign. Signed by: Jussi Tuikka, 25.2.2025 12:46 EET, Signature ID: 20241216231636, Signature hash: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 www.vismasign.com

25.2.2025

2024 oli koulutus- ja harjoitustoiminta sekä muun muassa johtamisen edellyttämän tilannekuvatoiminnon kehittäminen sekä viesti- ja johtamisyhteyksien varmentaminen.

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

Valtorin kanssa on aloitettu valtionvarainministeriön ohjauksessa virastovarautumisen hanke, ja siinä tavoitteena on luoda virastoille edellytykset jatkaa toimintaansa erilaisissa sähköverkon häiriötilanteissa. Lisäksi yhteisten työympäristöjen osalta jatketaan palvelukonseptien kehitystä, ja tavoitteena on saada tuotettua kustannustehokkaita, mahdollisimman yhteiskäyttöisiä palveluita asiakkaille. Esimerkkejä tällaisista kehitetyistä palveluista ovat yhteiskäyttöiset tulostusratkaisut ja eri virastoille yhteiset Valtorin tukipalvelupisteet. Valtorin kanssa on jatkettu verkon dataan perustuvan käyttöastemittauksen selvittämistä virastojen sekä valtion yhteisten työympäristöjen tarpeisiin.

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

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

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

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

Electronically signed in Visma Sign. Signature id: 20776b8b9f52d46a0e2c72ae67b6d7196a92c207d12f1623163bba342f5f35e2d83dc1c74fac9c74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

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

Tulos- ja tuloutustavoite

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

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

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

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

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

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko						
	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä	
Milj. euroa	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos *)	24	35	4	7	25	39
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko						

Electronically signed document ID: 1dk0376ed8ub9ef52d46a0Ee27ae67968f7196a92c2D74121623163bba34254f5e2dd3dc1c7fsk9v74 Digest: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 www.vismasign.com

25.2.2025

	Valtuus	Toteuma
Investoinnit **)	850	728
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	850	630
Lainanottovaltuus, netto	670	642

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

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

Muut raportoitavat asiat

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

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

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

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

Senaatti-kiinteistöt hankki kaiken rahoituksen Valtiokonttorin kautta.

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

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207d-12b1-623b-6ba34254f5e2-d8dcd1c7fa4c9a74 Signature: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

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

Neliövuokrat, euro/m²/kk *)	Keskiarvo 2024	Keskiarvo 2023	Muutos-%	Laajuus (1 000 m²)
Senaatti-kiinteistöt	19,22	18,00	6,8	2 426
Puolustuskiinteistöt	7,63	7,22	5,6	2 837
Senaatti-konserni	**12,98**	**12,22**	**6,2**	**5 264**

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

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

Valtion tilakustannukset ovat kokonaisuutena nousseet vain hieman yli inflaation, vaikka tilojen kunto ja käytettävyys on parantunut selvästi. Neliövuokrat ovat kasvaneet, mikä johtuu muun muassa alhaisten neliövuokrakohteiden purkamisista ja irtisanomisista sekä uusien, investointihankkeen jälkeen korkeamman neliövuokran kohteiden käyttöönotosta. Lisäksi vuokrien elinkustannusindeksikorotukset nostavat neliövuokria. Puolustuskiinteistöjen neliövuokrat vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmirakennusten vuokrat olivat joulukuussa 2024 keskimäärin 9,0 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli 6,4 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,3 eur/m²/kk. Puolustuskiinteistöjen varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 14,8 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 12,2 eur/m²/kk.

1.7 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376b8b9bf52d46a0f2f2ae67b6f7196a92c2b7d12b1623b6ba342f5f5e2d8dc1c7fcc9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

1.8 Rahoitus

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

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

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

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

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

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

Electronically signed in Sign.Visma.Net
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

konsernitilin saldosta. Osuus on kirjattu Puolustuskiinteistöjen taseeseen lyhytaikaisena konsernisaamisena.

1.9 Tutkimus- ja kehitystoiminta

Konsernin toiminnan kehittämistä tehdään pääasiassa sisäisissä hankkeissa osana prosessien ja toimintojen parantamista. Senaatti-konserni on myös valikoiden osallistunut kehittämishankkeisiin, joissa on muita osapuolia, kuten tutkimuslaitoksia, yliopistoja, toimialan organisaatioita ja yrityksiä. Toimintavuoden aikana tehtiin päätökset osallistua kahteen uuteen sidoshankkeeseen: rakennusten ja niiden käyttäjien suorituskykyyn vaikuttavia tekijöitä tutkivaan hankkeeseen yhdessä Aalto-yliopiston kanssa sekä puurakennusten sisäolosuhteita, puurakenteiden ylläpidossa huomioitavia asioista sekä materiaalivalintoja tutkivaan hankkeeseen yhteistyössä Itä-Suomen yliopiston ja Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun kanssa.

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

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

Keskeinen konsernitason prosessimuutos toimintavuonna oli uuden hankeohjausmallin valmennus ja käyttöönotto. Mallissa asiakaspäälliköt vastaavat asiakkaisiin päin hankkeiden taloudellisesta toteutumista suunnitelmien mukaisesti, tavoitteena kustannusohjauksen parantaminen. Tarkoitus on myös saada asiakasvirastojen ja ministeriöiden johto tiukemmin ohjaamaan virastojen paikallisia virkamiehiä erityisesti tilanteissa, joissa rakennettava kohde on erityiskiinteistö.

Toimintavuoden aikana konsernissa oli käynnissä noin 20 T&K-hanketta, joissa toimintaa kehitettiin yhteistyössä yliopistojen, tutkimuslaitosten ja muiden sidosryhmien kanssa. Määrällisesti suurin osa

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8db9-f652-d46a-0f2f2ae67968 | Signature: 2024-12-16 23:16 | Signature hash: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 visma sign www.vismasign.com

kehittämisestä tapahtui kuitenkin osana järjestelmä- ja muita sisäisiä hankkeita. Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin vuonna 2024 konsernissa noin 1,3 milj. euroa (1,2), mikä on 0,1 % (0,1) liikevaihdosta. Puolustuskiinteistöjen osuus kehittämisestä oli 0,8 milj. euroa (0,6).

1.10 Henkilöstö

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

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

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

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

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

Kokonaistuloksen positiivisina asiakokonaisuuksina nousevat tutkimuksessa esiin erityisesti lähiesihenkilötyöhön sekä yksiköiden tehokkuuteen ja joustamiseen liittyvät asiat. Lisäksi oman työn hallintaan, viestintään ja osallistumiseen sekä henkilöstön työmotivaatioon liittyvät teemat kuuluvat Senaatti-konsernin kirkkaimpien vahvuuksien joukkoon. Näitä osa-alueita henkilöstö arvioi ulkoiseen

https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

vertailunormiin verrattuna merkittävästi paremmalle tasolle. Indekseistä tasaisimpana ja edellisvuoden tasolla säilyi Työhyvinvointi-indeksi.

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

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

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

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

Syksyllä 2023 käynnistynyttä Rakennuttamisen trainee-ohjelmaa jatkettiin.

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

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

1.11 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

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

Suomen Yliopistokiinteistöt Oy siirtyi 1.1.2025 Senaatti-kiinteistöjen omistajahallinnasta valtiovarainministeriölle 1.1.2025 alkaen. Siirtyvien osakkeiden arvo oli 171,3 milj. euroa.

Electronically signed document ID: 1d0f0376e8dbb9bf52d46a0e5c72ae67b6b7196e92c2b7c42b1623163bba342f5435e2d83dc1c7fcc9c74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

Hallinnonsiirto tehtiin Senaatti-kiinteistöjen omaa pääomaa vähentävästi, joten liikelaitoksen omavaraisuusaste laskee noin 1,5 %-yksikköä.

1.12 Vuoden 2025 näkymät

Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt parantavat sisäistä tuottavuuttaan osana hallinnon tuottavuusohjelmaa ja hallituksen valtionhallintoon kohdistuvia säästötavoitteita. Konsernin tuottavuusohjelman keskeiset painopistealueet vuodelle 2025 ovat 40 milj. euron vuokrien alennus asiakkaille vuosina 2025–2026, 50 milj. euron asiakkaiden toimitilahankkeiden investointikustannusten säästötavoite hankeohjauksella, hankintojen säästöohjelman 27 milj. euron säästötavoite ja konsernin oma hallinnon tehokkuustavoite.

Valtionhallinnon etätyön määrä näyttää vakiintuvan ja jakavan asiakkaamme kahteen ryhmään. Pääosin turvallisuusviranomaisista ja muista erityistilojen käyttäjistä koostuva ryhmä työskentelee pääosin läsnä etätyön osuuden jäädessä alle kymmeneen prosenttiin. Tavallisissa toimistotiloissa työskentelevä ryhmä työskentelee pääosin etänä etätyön osuuden ollessa yli 60 %. Valtion toimistotilojen käyttöasteet ovat edelleen alle 30 %.

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

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

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

Turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnaisiin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita tulevina vuosina. Senaatti-konsernin investointivaltuus vuodelle 2025 on 850 milj. euroa. Virastot ja laitokset ovat saaneet vuokrarahoituksen useille suurille toimitilahankkeille, ja ennuste on, että valtuus ei riitä virastojen vuoden 2025 kaikkiin investointitarpeisiin. Mikäli konsernin investointivaltuus jää myönnetylle tasolle, tulee se johtamaan useiden suunnitteilla olevien toimitilahankkeiden lykkäämiseen vuoden 2025 yli. Suomen Nato-

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207d-4201-623b-6bba34254f5e-2d83dc1d7fa4c9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

jäsenyys on avannut uusia mahdollisuuksia puolustuksen toimitilainvestointien rahoittamiseen valtion budjetin ulkopuolelta, ja Puolustuskiinteistöt selvittää aktiivisesti näiden hyödyntämistä yhdessä Puolustusvoimien kanssa.

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

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

Käynnistimme elokuussa 2024 Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen uusien strategioiden valmistelun. Olemme analysoineet toimintaympäristömme tulevaisuutta ja sidosryhmiemme odotuksia yhdessä henkilöstömme ja asiakkaidemme kanssa. Uudet strategiat valmistuvat keväällä 2025 näyttäen meille suuntaa valmiuden ja varautumisen vahvistamiseen, asiakkaidemme toimintaedellytysten tukemiseen toimitilojen avulla, toimitilakustannussäästöjen tuottamiseen, rakennushankkeiden kustannustehokkuuden nostamiseen sekä vastuullisen kestävän siirtymän edistämiseen loppuvuosikymmenen aikana. Tutkimme innostuneena data- ja tekoälytyökalujen mahdollisuuksia tuottavuutemme ja palveluidemme kehittämiseen.

1.13 Tulosyhteenveto

Liikelaitoskonserni:

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

Electronically signed document ID: 20250226-8h9kf52d46a0Ee27ae67968f7196a92c2D7K12f1623163bba342f5435e2d83cd1c74fsk9v74 Signature: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

Senaatti-kiinteistöt:

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

Senaatti-kiinteistöjen tulos oli 95,0 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen 35,2 milj. euron tuloksesta ja kiinteistömyynnin 59,8 milj. euron tuloksesta. Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n maksamat 5,6 milj. euron osingot. Tulos ylitti budjetoidun tuloksen 61,0 milj. eurolla, tulosylityksestä merkittävän osan selittää hyvä kiinteistömyynnin tulos. Lisäksi kulut alittivat budjetin useissa kuluryhmissä. Kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin, muun muassa korkosuojaukset

Electronically signed in Visma Sign. Signed document id: e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 Signature id: 6a0e4ca0-e2f2-4ae6-b79b-87196ab2c2b4 Signature type: Advanced Signed by: 1.2.246.517.3003.1.1.2.3 Signed on: 2025-02-25 13:16:23 +02:00 Signature value: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

hidastavat korkotason nousua ja nykyisessä markkinatilanteessa olemme pystyneet tekemään edullisia hankintasopimuksia. Tulosta heikensivät budjetoitua merkittävästi suuremmat 44,6 milj. euron suuruiset kiinteistöomaisuuden arvonalentumiset.

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

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

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen:

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

*) Pääosin palveluja tytäryhtiöille.

Liikelaitosten keskeiset tunnusluvut:

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207412f1623b-6abe3425e35e2d8dcd7fa4c9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

Omavaraisuusaste-%	51,6	57,7	53,3	59,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%	2,4	1,5	0,8	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	1,3	1,0	0,8	0,6

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100
- Käyttökate-% = vuokrauksen käyttökate / vuokrauksen liikevaihto x 100
- Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100
- Oman pääoman tuotto-% = vuoden nettotulos / oma pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- Sijoitetun pääoman tuotto-% = vuoden (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo

Electronically signed in Sadi document ID: 2024-00776-8 | Signature ID: 20241216231633 | Signature hash: 3425435e2d83dc1c75fac9e7488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 www.vismasign.com

25.2.2025

2 Corporate governance -selvitykset

2.1 Hallinnointikoodi ja raportointi

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

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistyksen Suomen lista-yhtiöille laatiman hallinnointikoodin suositusten mukaisesti edellä kuvatulla tavalla. Selvitys sisältää myös ajantasaisen palkka- ja palkkioselvityksen sekä tiedot suosituksesta poikkeamisista perusteluineen.

2.2 Hallinto

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

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

2.3 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-0e4d2b1623b6-bba34254b5e2d8dcd1c7fcc9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

Riskienhallintapolitiikan mukaisesti toiminnan lähtökohtana on matala riskitaso. Riskinsietokyky ylittyy, mikäli riskit ja niiden kerrannaisvaikutukset voivat vaarantaa laissa määrätyn tehtävän eli eduskunnan ja ministeriöiden vuosittain asettamien tavoitteiden saavuttamisen oleellisilta osin.

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

Vuoden 2024 aikana arvioitiin vuoden 2023 riskienhallintatoimenpiteiden ja riskien toteutumista sekä laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2025. Edellä mainitut on raportoitu ja hyväksytty Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa. Hallitusta on informoitu myös Puolustuskiinteistöjen riskienhallinnan toimintasuunnitelmasta. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja riskien toteuma vuoden 2024 osalta raportoidaan suunnitellusti vuoden 2025 keväällä hallitukselle.

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

Toiminnan vaatimustenmukaisuuden varmistamiseksi Senaatti-konsernilla on lisäksi compliance-toiminto, jota johtaa compliance officerina toimiva lakiasiainjohtaja. Toiminnon keskeisenä tehtävänä on ylläpitää ja kehittää konsernin compliance-ohjelmaa, johon kuuluvilla ennalta ehkäisevillä, havainnoivilla ja reagoivilla toimilla tuetaan ja varmistetaan konsernin toimintaan kohdistuvien vaatimusten täyttämistä. Compliance-toiminto raportoi johdolle ohjelmaan kuuluvan raportointimallin mukaisesti. Vuonna 2024 konsernissa toteutettiin riskienhallinnan kehittämistarpeiden arviointiprojekti, jonka tulokset on käsitelty konsernin johtoryhmässä. Riskienhallinnan nykyiset toimenpiteet on arvioitu toimiviksi ja kehittämistarpeiden on havaittu liittyvän selvimmin viestintään sekä konsernin sisäisten toimintamallien yhtenäistämiseen. Näihin liittyviä kehittämistoimenpiteitä toteutetaan vuoden 2025 aikana.

Electronically signed document checksum: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

2.4 Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet

Hallinnointikoodin mukaisesti Senaatti-kiinteistöjen hallituksen sekä ylimmän johdon ja tilintarkastajien palkka- ja palkkiotiedot raportoidaan vuosittain toimintakertomuksen tai vastuullisuusraportin yhteydessä. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten kiinteä palkanosa sisältää kuukausipalkan ja luontaisedut (auto ja puhelinetu) sekä lomarahan. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2024 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Palkkoja ja palkkioita koskeva päätöksentekojärjestys ja keskeiset periaatteet raportoidaan osana vuosittaista vastuullisuusraporttia. Konsernissa maksettavat tulospalkkiot perustuvat strategisiin tavoitteisiin, ensi sijassa asiakkaiden saamiin hyötyihin ja valtion toimitilastrategian toteuttamiseen.

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle sekä johtoryhmälle maksetut palkat ja palkkiot sekä tilintarkastajien lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu palkkio		**2024 Euroa**
Senaatti-kiinteistöjen hallitus		
Pokka Hannele	(Osallistunut 13/13 kokousta)	23 100
Aalto Jukka	(Osallistunut 13/13kokousta)	17 100
Ahonen Ari	(Osallistunut 13/13 kokousta)	17 100
Hiekkanen-Mäkelä Ulla	(Osallistunut 2/13 kokousta) (hallituksen jäsen 29.2.2024 asti)	2 800
Siltanen Markus	(Osallistunut 2/13 kokousta) (hallituksen jäsen 29.2.2024 asti)	2 800
Mälkki Malla	(Osallistunut 2/13 kokousta) (hallituksen jäsen 29.2.2024 asti)	2 800
Pesu Heikki	(Osallistunut 11/13 kokousta) (hallituksen jäsen 1.3.2024 alkaen)	14 300
Rantanen Tanja	(Osallistunut 11/13 kokousta) (hallituksen jäsen 1.3.2024 alkaen)	14 300
Martikainen Susanna	(Osallistunut 10/13 kokousta) (hallituksen jäsen 1.3.2024 alkaen)	14 000
Senaatti-kiinteistöjen johto		
Konsernijohtajalle maksettu kiinteä palkan osa *)		310 091
Jari Sarjo, konsernijohtaja 30.6.2024 asti **)		201 641
Tuomas Pusa, konsernijohtaja 1.7.2024 alkaen		108 450
Konsernijohtajalle maksettu muuttuva palkan osa		80 100
Jari Sarjo, konsernijohtaja 30.6.2024 asti ***)		80 100
Tuomas Pusa, konsernijohtaja 1.7.2024 alkaen		-
Konsernijohtoryhmälle ****) (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa		1 092 218
Konsernijohtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa		107 439
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy), konserni		
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus		87 772
Muut palvelut		36 323

Electronically signed document id: 1d0f0376-8b9b-652d-46a0-5e27ae67b687 | 2024-12-16 23:16:23 | Signature: 34f5435e2d83dc1c7fcc9c974488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

*) Konsernijohtajana toimii Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtaja.

**) Palkka ajalta 1.1.-30.9.2024

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

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

Raportoitavia lähipiiriliiketoimia ei ollut.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

3 Konsernin tuloslaskelma

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207412163163-bba342f5f5e2dd3dc1c7fcc9c974 Digest: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

4 Konsernin tase

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-2074121623163bba-342563e2d83dc1c7fsk9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Vastattavaa			
Oma pääoma	**13**		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 524 246 259	1 521 558 478
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		756 458 080	762 348 046
Tilikauden voitto		106 108 751	30 110 034
Oma pääoma yhteensä		**3 059 564 796**	**2 986 768 265**
Pakolliset varaukset	**17**		
Muut pakolliset varaukset		**30 165 074**	**31 120 436**
Vieras pääoma	**14**		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	**15**	2 031 631 874	1 559 038 028
Lainat rahoituslaitoksilta		0	670 209
Saadut ennakot		11 451 051	2 891 898
Muut velat		318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		**2 043 400 924**	**1 562 918 134**
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		625 317 231	488 061 159
Lainat rahoituslaitoksilta		627 365	18 260 390
Saadut ennakot		7 404 559	10 955 330
Ostovelat		107 887 658	107 778 645
Muut velat		24 350 841	21 254 726
Siirtovelat	**16**	52 273 898	31 869 843
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		**817 861 552**	**678 180 094**
Vieras pääoma yhteensä		**2 861 262 476**	**2 241 098 228**
		5 950 992 346	**5 258 986 929**

Electronically signed in Sign in document: https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
Digital signature: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

5 Konsernin rahoituslaskelma

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

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

Electronically signed ... 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020 visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 www.vismasign.com

25.2.2025

6 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma

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

Electronically signed document
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

7 Senaatti-kiinteistöjen tase

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-652d-46a0-5d72ae67b687 | 2024-12-23 13:23:16 | 3425435e2d83dc1c75ac9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

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

Electronically signed in Visma Sign. Signature hash: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

8 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma

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

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

Electronically signed in Sign.Visma.Net: https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

9 Tilinpäätöksen liitetiedot

9.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot

1. Muutos tuloslaskelman esittämistapaan

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

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

9.2 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

2. Arvostus/jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

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

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

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

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Kevassa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207412f16231 Signature: 34254f5e2d83dc1c75fc9e7488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

3. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

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

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

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

9.3 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

4. Liikevaihdon jakautuminen

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

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

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

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

*) Pääosin palveluja tytäryhtiöille.

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9c-652d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207d1216-2316aba3-4254f5e2-d8dc1c7f-ac9a7488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

5. Erittely liiketoiminnan muista tuotoista

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

Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat pääasiassa kiinteistöjen myyntien luovutusvoitoista.

6. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

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

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

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poistomenetelmä	Poistoaika vuotta
Järjestelmälisenssit- ja ohjelmistot	tasapoisto	5
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	5-10
Asuinrakennukset	tasapoisto	40
Toimistorakennukset	tasapoisto	40
Kevyet varastot	tasapoisto	15
Tuotanto- ja varastorakennukset	tasapoisto	30
Palvelurakennukset	tasapoisto	30-40
Kasarmit, koulut, oppilasasuntolat	tasapoisto	40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	10-15
Väestönsuojat ja suojatilat	tasapoisto	40
Erikoisluolat ja erikoissuojatilat	tasapoisto	30
Muut rakennukset	tasapoisto	15-40
Rakennelmat	tasapoisto	15
Autot	tasapoisto	5
Raskaat työkoneet ja veneet	tasapoisto	7
Kevyet työkoneet	tasapoisto	7

Electronically signed in Visma Sign. Signed by: Jussi Tuikka, Senaatti-kiinteistöt, Finland, 2025-02-27 07:42:16 (GMT+2) Signature: 3f4f5f5e2d83dc1d75fac9e74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

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

7. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

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

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

8. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

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

Uudet pakolliset varaukset sisältyvät tuloslaskelmassa ulkopuolisiin palveluihin.

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b1b-4f52-b46a-0f2f2ae67b68-7196b92c-20f4-1216-8316-bba34254f5e2-d8dcd1c7-fa4c-9a74-488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

9. Rahoitustuotot ja -kulut

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

*) Arvonalentumiset sijoituksista koostuvat tytär- ja muiden yhtiöiden arvonalentumisista.

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

Electronically signed by Jussi-Pekka Tuominen 2025-02-26 09:07 +02 / Sähköisesti allekirjoittanut Jussi-Pekka Tuominen 2025-02-26 09:07 +02 / Digitalt undertecknad av Jussi-Pekka Tuominen 2025-02-26 09:07 +02 / SHA-256: 488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

9.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

10. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

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

11. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207d121623-6aba-4125-15e2-d43cc1c7fsk0974488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

Aineettomat hyödykkeet yhteensä	**11 584 872**	**9 420 342**	**11 073 825**	**9 231 501**

Aineelliset hyödykkeet **Maa- ja vesialueet**	**Konserni 2024**	**Konserni 2023**	**Liikelaitos 2024**	**Liikelaitos 2023**
Hankintamenot 1.1.	472 315 439	448 459 666	434 613 395	411 425 039
Lisäykset tilikaudella	34 114 135	31 327 658	27 262 223	30 481 717
Vähennykset tilikaudella	-21 725 590	-7 471 886	-20 683 143	-7 293 361
Hankintameno 31.12.	**484 703 984**	**472 315 439**	**441 192 475**	**434 613 395**
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-638 668	-573 549	-537 627	-475 773
Vähennysten kertyneet poistot	24 741	19 750	14 625	0
Tilikauden poisto	-109 039	-84 869	-95 658	-61 854
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	**-722 966**	**-638 668**	**-618 660**	**-537 627**
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-4 804 053	-4 827 055	-2 910 575	-2 910 575
Arvonalentumiset tilikaudella	-46 668	-94 780	0	0
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	1 370 942	117 782	1 151 456	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	**-3 479 779**	**-4 804 053**	**-1 759 119**	**-2 910 575**
Kirjanpitoarvo 31.12.	**480 501 239**	**466 872 718**	**438 814 696**	**431 165 193**

Rakennukset ja rakennelmat	**Konserni 2024**	**Konserni 2023**	**Liikelaitos 2024**	**Liikelaitos 2023**
Hankintamenot 1.1.	6 997 076 283	6 675 826 898	4 655 246 952	4 406 011 424
Lisäykset tilikaudella	491 859 192	479 949 956	398 862 526	405 271 033
Vähennykset tilikaudella	-68 834 481	-158 700 572	-53 693 539	-156 035 506
Hankintameno 31.12.	**7 420 100 994**	**6 997 076 283**	**5 000 415 939**	**4 655 246 952**
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-3 255 025 849	-3 142 635 252	-1 952 075 157	-1 912 264 203
Vähennysten kertyneet poistot	40 676 093	103 213 809	30 483 327	102 931 456
Tilikauden poisto	-206 781 370	-215 604 406	-133 129 657	-142 742 411
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	**-3 421 131 126**	**-3 255 025 849**	**-2 054 721 487**	**-1 952 075 157**
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-307 184 982	-282 340 035	-245 277 722	-229 296 794
Arvonalentumiset tilikaudella	-55 332 258	-43 217 110	-42 941 559	-34 239 821
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	16 852 883	18 372 162	14 978 018	18 258 894
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	**-345 664 357**	**-307 184 982**	**-273 241 263**	**-245 277 722**
Kirjanpitoarvo 31.12.	**3 653 305 510**	**3 434 865 451**	**2 672 453 190**	**2 457 894 073**

Koneet ja kalusto	**Konserni 2024**	**Konserni 2023**	**Liikelaitos 2024**	**Liikelaitos 2023**
Hankintamenot 1.1.	36 732 018	28 362 348	29 335 560	21 419 572
Lisäykset tilikaudella	12 683 008	8 371 737	12 367 033	7 915 989
Vähennykset tilikaudella	0	-2 066	0	0
Hankintameno 31.12.	**49 415 026**	**36 732 018**	**41 702 594**	**29 335 560**
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-19 995 170	-16 828 045	-14 719 066	-11 973 458
Vähennysten kertyneet poistot	2 733	90 881	2 734	90 881
Tilikauden poisto	-5 321 222	-3 258 005	-4 867 524	-2 836 488

Electronically signed document ID: 1d0f0376e8ab9bf52d46a0f2f72ae67b6f7196a92c2b7f4f21623163bba342f5f5e2d83cd1c7fsk0a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

Kertyneet poistot 31.12.	**-25 313 658**	**-19 995 170**	**-19 583 856**	**-14 719 066**
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-101 357	0	-101 357	0
Arvonalentumiset tilikaudella	0	-101 357	0	-101 357
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	**-101 357**	**-101 357**	**-101 357**	**-101 357**
Kirjanpitoarvo 31.12.	**24 000 011**	**16 635 491**	**22 017 380**	**14 515 138**

Muut aineelliset hyödykkeet	**Konserni 2024**	**Konserni 2023**	**Liikelaitos 2024**	**Liikelaitos 2023**
Hankintamenot 1.1.	293 626 361	246 816 046	30 703 969	25 124 711
Lisäykset tilikaudella	65 884 609	47 093 230	8 070 415	5 604 266
Vähennykset tilikaudella	-226 368	-282 915	-75 287	-25 008
Hankintameno 31.12.	**359 284 602**	**293 626 361**	**38 699 096**	**30 703 969**
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-148 753 511	-137 766 802	-18 661 308	-16 944 329
Vähennysten kertyneet poistot	188 988	271 929	51 280	14 022
Tilikauden poisto	-13 943 485	-11 258 637	-1 481 580	-1 731 001
Kertyneet poistot 31.12.	**-162 508 008**	**-148 753 511**	**-20 091 609**	**-18 661 308**
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-1 744 905	-1 713 324	-239 901	-250 472
Arvonalentumiset tilikaudella	-567 402	-42 153	0	0
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	0	10 572	0	10 572
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	**-2 312 308**	**-1 744 905**	**-239 901**	**-239 901**
Kirjanpitoarvo 31.12.	**194 464 286**	**143 127 945**	**18 367 587**	**11 802 760**

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	**Konserni 2024**	**Konserni 2023**	**Liikelaitos 2024**	**Liikelaitos 2023**
Kirjanpitoarvo 1.1.	634 410 084	543 810 539	497 530 173	414 237 840
Lisäykset tilikaudella	788 139 042	693 890 077	528 581 772	530 987 490
Vähennykset tilikaudella	-628 611 572	-603 290 533	-429 337 380	-447 695 157
Kirjanpitoarvo 31.12.	**793 937 555**	**634 410 084**	**596 774 565**	**497 530 173**
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	**5 146 208 600**	**4 695 911 688**	**3 748 427 418**	**3 412 907 337**

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

Electronically signed in Visma Sign. Signature id: 20776b8b9b652d46a0f2f2ae67b6f7196a92c2f7412f1623b3ba34254f5e2d83d1d7fsk9v74 visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97 www.vismasign.com

25.2.2025

Kirjanpitoarvo 31.12.	**0**	**0**	**835 739 459**	**873 290 291**

Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	**Konserni 2024**	**Konserni 2023**	**Liikelaitos 2024**	**Liikelaitos 2023**
Hankintamenot 1.1.	0	0	476 154 347	498 320 788
Lisäykset			300 000 000	80 000 000
Vähennykset	0	0	-141 444 293	-102 166 440
Arvonalentumiset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	**0**	**0**	**634 710 054**	**476 154 347**
Kirjanpitoarvo 31.12.	**0**	**0**	**634 710 054**	**476 154 347**

Osuudet omistusyhteysyrityksissä	**Konserni 2024**	**Konserni 2023**	**Liikelaitos 2024**	**Liikelaitos 2023**
Hankintamenot 1.1.	283 828 790	287 994 163	242 927 011	246 692 731
Vähennykset	0	-3 765 720	0	-3 765 720
Osakkuusyhtiöstä saadun os. elim.	-5 586 000	-5 569 347	0	0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	9 094 992	5 169 694	0	0
Hankintameno 31.12.	**287 337 781**	**283 828 790**	**242 927 011**	**242 927 011**
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-47 039 696	-7 238 251	-6 137 918	-7 238 250
Arvonalennukset	-3 508 992	-43 406 287	0	-2 504 509
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	0	3 604 841	0	3 604 841
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	**-50 548 688**	**-47 039 696**	**-6 137 918**	**-6 137 918**
Kirjanpitoarvo 31.12.	**236 789 094**	**236 789 093**	**236 789 093**	**236 789 093**

Muut osakkeet ja osuudet	**Konserni 2024**	**Konserni 2023**	**Liikelaitos 2024**	**Liikelaitos 2023**
Hankintamenot 1.1.	2 368 269	2 407 465	2 368 859	2 408 055
Vähennykset	-24 600	-39 196	-24 600	-39 196
Hankintameno 31.12.	**2 343 669**	**2 368 269**	**2 344 259**	**2 368 859**
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-16	-16	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	**-16**	**-16**	**0**	**0**
Kirjanpitoarvo 31.12.	**2 343 653**	**2 368 253**	**2 344 259**	**2 368 859**
Sijoitukset yhteensä	**239 132 747**	**239 157 347**	**1 709 582 866**	**1 588 602 591**

12. Selvitys omaisuuteen kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	**Tilikausi**	**Avustus**
Rakennukset ja rakennelmat	2020	0
Rakennukset ja rakennelmat	2021	2 576 045
Rakennukset ja rakennelmat	2022	220 572
Rakennukset ja rakennelmat	2023	4 700 533
Rakennukset ja rakennelmat	2024	440 313
Yhteensä 2020-2024		**7 937 463**

Electronically signed document ID: 1d0f0376e8ab9ef52d46a0f2f72ae67967687196a92c2b74d2f1623f3ebba34f2f4f5e2dd8dc1c7fsk0974488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

9.5 Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

13. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

Peruspääoma	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Peruspääoma 31.12.	**672 751 706**	**672 751 706**	**672 751 706**	**672 751 706**
Muu oma pääoma				
Muu oma pääoma 1.1.	1 521 558 479	1 528 257 003	1 521 557 003	1 528 257 003
Halllinnansiirtona saatu omaisuus	3 129 262	1 476	3 129 262	0
Hallinnansiirtona luovutettu omaisuus	-440 005	-6 700 000	-440 005	-6 700 000
Muu oma pääoma 31.12.	**1 524 247 736**	**1 521 558 479**	**1 524 246 260**	**1 521 557 003**
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	762 348 046	735 211 538	758 416 903	728 581 505
Edellisen tilikauden tuloksen siirto	30 110 034	65 136 509	57 314 774	67 835 398
Tuloutus VM:lle	-36 000 000	-38 000 000	-36 000 000	-38 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	**756 458 080**	**762 348 046**	**779 731 677**	**758 416 903**
Tilikauden voitto				
Tilikauden voitto 31.12.	**106 108 751**	**30 110 034**	**95 017 051**	**57 314 774**
Oma pääoma yhteensä 31.12.	**3 059 566 273**	**2 986 768 265**	**3 071 746 693**	**3 010 040 385**

14. Vieraan pääoman erät

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-452d-46a0-5e27ae67b687-196a92c2-207d121623b6-bba34254b5e2d8dc1c7fdc9e7488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

16. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

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

17. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

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

9.6 Vakuudet ja vastuusitoumukset

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Kiinteistökiinnitykset ja takaukset	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Kiinteistökiinnitykset	200 000	600 000	0	0
Leasingvastuut				
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät leasingvastuut	3 493 900	3 303 409	2 776 715	2 650 750
Seuraavan tilikauden jälkeen erääntyvät	17 344 920	19 503 508	16 437 025	18 701 509

Koronvaihtosopimukset

Lainaaja pankki	Alku-peräinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymis-pvm.	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä olevan lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja koron-vaihtosopimuk-sen viitekorko	Johdannaisten markkina-arvo €
Handelsbanken	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	0	6 kk euribor/kiinteä	0
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	0	6 kk euribor/kiinteä	0
Handelsbanken	170 000 000	24.11.2024	85 000 000	0	6 kk euribor/kiinteä	0

Valuutanvaihtosopimukset

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-652d-46a0-5b27ae67b687-196a92c2-207d1216-23b6-bac34254-5e2d-8dc1-7fac-9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

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

Vuokravastuut

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

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut

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

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

Sitoumukset tuleville vuosille

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

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

Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut

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

Electronically signed document
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

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 täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena.

Ympäristölupavastuut

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

Muut vastuut

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

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

Electronically signed document ID: 1d0f0376e8ab9bf52d46a0f2f72ae6796f7196a92c2b7412f1623163bba342f5f35e2d83dc1c7fa4c9a74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

25.2.2025

9.7 Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta

19. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

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

9.8 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

20. Henkilöstö

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

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

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

Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	**252 900**	**256 800**	**104 700**	**107 100**

Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään Muu henkilöstö.

Electronically signed document ID: 1d0f0376-8b9b-f52d-46a0-5e27bae67968-7196-92c2-2074-121623163ba0-34254f5e-2d43-dc1d-7fsk-9e74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190204a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

9.9 Omistukset muissa yrityksissä

21. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni 2024	Konserni 2023	Liikelaitos 2024	Liikelaitos 2023
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	0	0	835 739 459	873 290 291
Yhteensä	**0**	**0**	**835 739 459**	**873 290 291**
Osuudet omistusyhteysyrityksissä	236 789 093	236 789 093	236 789 093	236 789 093
Yhteensä	**236 789 093**	**236 789 093**	**236 789 093**	**236 789 093**
Muut osakkeet ja osuudet				
Kiinteistöosakkeet	1 117 033	1 117 033	1 117 033	1 117 033
Asunto-osakkeet	645 772	645 772	645 772	645 772
Muut osakkeet ja osuudet	580 849	605 449	581 455	606 055
Yhteensä	**2 343 653**	**2 368 253**	**2 344 259**	**2 368 859**

22. Tiedot tytäryrityksistä

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.24
Senaatin Asema-alueet Oy	Helsinki	100,0 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,5 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,7 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju	72,5 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus	69,8 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,1 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,7 %
Konsernitilinpäätökseen yhdistelty tytärliikelaitos	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.24
Puolustuskiinteistöt	Helsinki	100,0 %
Alla mainitut tytäryhtiöt on purettu vuoden 2024 aikana ja omaisuus siirretty Senaattiin		
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	100,0 %
Kiint. Oy Karttulan valtiontalo	Karttula	56,4 %
Tilikauden aikana myydyt tytäryhtiöt		
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,4 %

Electronically signed document in PDF format. Signature validity can be checked at https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign
www.vismasign.com

25.2.2025

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

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

9.10 Markkinoilla tapahtuva toiminta

24. Markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma

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

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

Electronically signed by Jussi Tuikka 25.2.2025 at 9:52 AM. Certificate: CN=Jussi Tuikka, O=Senaatti-kiinteistöt, C=FI, 2.5.4.42=FI-TUNNISTUS SERTIFIKAT, 2.5.4.5=FI-TIN-20776418-a0e4ba0ec4ae0f5b6f7b6a2c2bf4b1b3, SERIALNUMBER=PNOFI-20776418-T-1503388-Y-1, 2.5.4.97=VATFI-1503388-Y, 2.5.4.4=Tuikka, 2.5.4.42=Jussi, 2.5.4.5=FI-TIN-20776418-T-1503388-Y-1, 2.5.4.10=Senaatti-kiinteistöt, 2.5.4.3=Jussi Tuikka, 2.5.4.11=Kirjanpito, 2.5.4.7=Helsinki, 2.5.4.6=FI, 2.5.29.14=2d8dc1d7fa4c9d74488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a548119020a
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
visma sign www.vismasign.com

25.2.2025

9.11 Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset

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

Helsingissä 25. päivänä helmikuuta 2025

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

Tilinpäätösmerkintä

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

Olli-Pekka Salonen	Tomi Moisio
KHT	KHT, JHT

Electronically signed in Sähköinen allekirjoitus palvelussa visma sign
https://sign.visma.net/fi/document-check/e17a28c2-a856-49c2-8a2e-2cee7e160a97
www.vismasign.com

SIGNATURES **ALLEKIRJOITUKSET** **UNDERSKRIFTER** **SIGNATURER** **UNDERSKRIFTER**

This documents contains 64 pages before this page
Tämä asiakirja sisältää 64 sivua ennen tätä sivua
Detta dokument innehåller 64 sidor före denna sida
Dokumentet inneholder 64 sider før denne siden
Dette dokument indeholder 64 sider før denne side

Tuomas Petteri Pusa
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Senaatti-kiinteistöt
bb9bd38b-b1cb-4c5c-a910-a6e325688724 - 2025-02-25 14:08:12 UTC +02:00
BankID / MobileID - b0b28324-6133-48b8-9098-d787e99e019f - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Pirkko Hannele Pokka
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Hannele Pokka
e1e1fb42-590a-49f2-be51-e8bb2d59a5fa - 2025-02-25 14:10:16 UTC +02:00
BankID / MobileID - 21cf8d7a-89ae-48af-a425-3f69f7d6b120 - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JUKKA TAPANI AALTO
cd5ae971-9a61-4b88-b4cd-7d6706de6a91 - 2025-02-25 14:13:03 UTC +02:00
BankID / MobileID - 685b2655-b010-4e16-b141-8ff070312ec5 - FI

ARI ANTERO AHONEN
2f5a5aad-65f6-4de2-859c-fdf9f9e90078 - 2025-02-25 14:14:21 UTC +02:00
BankID / MobileID - b847da06-94d3-40cc-9521-0ac5deaf6c12 - FI

HEIKKI PAULI SAKARI PESU
d5d0da27-0278-43d2-8eca-1f60bdf5cc06 - 2025-02-25 14:16:35 UTC +02:00
BankID / MobileID - 7cf8bb51-4e17-4f8e-b602-026da00ea485 - FI

TANJA RANTANEN
26bbc649-21bb-4dc9-bb30-a948f1bda2cc - 2025-02-25 14:20:16 UTC +02:00
BankID / MobileID - a73bdb16-1c77-461c-ad09-a5a90806a1f7 - FI

SUSANNA SUVI PAULIINA MARTIKAINEN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Senaatti-kiinteistöt
2e352895-fdb5-42ec-9820-033c7c30124a - 2025-02-25 14:22:42 UTC +02:00
BankID / MobileID - de444f55-1a9a-4d38-a11b-914be737b41d - FI
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

The following documents were signed Wednesday, February 26, 2025

Tilinpäätös Senaatti-kiinteistöt 2024.pdf
(5317916 byte)
SHA-512: 4de350e336ed91870944490aa9140a6485da9
12e130806be6b55261b93160ff5ade7f30f8fe431e13ca
87f4de16073e50f6d7c4ea9684040e9c02e9b17d11f35

Signatures

2/26/2025 9:23:57 AM (CET)

Salonen Olli-Pekka Mikael

olli-pekka.salonen@pwc.com
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)

2/26/2025 7:26:34 AM (CET)

Tomi Tapani Moisio

tomi.moisio@pwc.com
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)

assently

Signature is certified by Assently

Tilinpäätös Senaatti kiinteistöt 2024

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
bdf00776e8cb3b852d46a0ee272ae67968f7186c92c207f42f162316abba3425f35e2dd3dc1c7feac9d7488de80cc30ad3ed7d250b2f856b7605a5481190201a

About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556828-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.