

Senaatti-kiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös

1.1.-31.12.2022

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki

27.2.2023

SEN/1726/2022

Sisällysluettelo

1	Toiminnallinen katsaus	4
1.1	Keskeistä vuonna 2022	4
1.2	Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2022	5
1.3	Vuoden 2022 tulos.....	7
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	8
1.5	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet.....	9
1.6	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	16
1.7	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit	23
1.8	Rahoitus.....	24
1.9	Tutkimus- ja kehitystoiminta.....	25
1.10	Henkilöstö.....	26
1.11	Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	27
1.12	Vuoden 2023 näkymät	27
1.13	Tulosyhteenvedo	28
2	Corporate governance -selvitykset	31
2.1	Hallinnointikoodi ja raportointi.....	31
2.2	Hallinto.....	31
2.3	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta.....	31
2.4	Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriiliikeytoimet.....	33
3	Konsernin tuloslaskelma	35
4	Konsernin tase	36
5	Konsernin rahoituslaskelma.....	38
6	Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma	39
7	Senaatti-kiinteistöjen tase	40
8	Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma.....	42
9	Tilinpäätöksen liitetiedot.....	43
9.1	Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot	43

27.2.2023

SEN/1726/2022

9.2	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	43
9.3	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot.....	44
9.4	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot.....	47
9.5	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot.....	51
9.6	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä	55
9.7	Omistukset muissa yrityksissä	56
9.8	Markkinoilla tapahtuva toiminta.....	57
9.9	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset.....	58

27.2.2023

SEN/1726/2022

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Keskeistä vuonna 2022

- Venäjän hyökkäys Ukrainaan nosti valmiuden ja varautumisen tärkeysjärjestyksen kärkeen. Senaatti-konserni nosti turvallisuuden valmiustasoaan ja käynnisti asiakkaiden kanssa tehostetut toimet toimitiloihin liittyvän valmiuden parantamiseksi
- Senaatti-konserni käynnisti lokakuussa laajan energiansäästöohjelman valtion kiinteistöissä. Energian hinnan voimakas nousu näkyi konsernissa erityisesti sähkökustannusten nousuna, vuoden 2022 kustannukset olivat noin 50 milj. euroa, tämä ylitti kolmanneksella vuoden 2021 tason
- Kiinteistöinvestointeihin ja rakentamiseen käytettiin Senaatti-konsernissa 489 milj. euroa, tästä Senaatti-kiinteistöjen osuus oli 395 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 94 milj. euroa. Vuoden 2022 aikana Senaatti-kiinteistöissä valmistui 38 yli milj. euron suuruista hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Säteilyturvakeskuksen toimisto- ja laboratoriohanke, Kiasman peruskorjaus ja Saamelaismuseo Siidan perusparannus ja laajennus. Puolustuskiinteistöjen suurimmat valmistuneet hankkeet olivat varasto- ja turvahankkeita sekä kasarmin peruskorjaus Upinniemessä. Senaatti-konsernin käynnissä olevien rakennustyömaiden määrä kasvoi 70 % verrattuna vuoteen 2021. Vuoden lopussa oli käynnissä 232 työmaata
- Kiinteistökauppoja toteutui yhteensä 112 milj. euron arvosta. Myyntihinnaltaan suurimmat kaupat olivat Helsingin Keski-Pasilan ratapihakorttelialueen kaupat (36,6 milj. euroa), Haapaniemenkatu 4 virastotalo (19,8 milj. euroa) sekä Kulttuuritalo (11,5 milj. euroa). Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2022 kiinteistömyynnit ylittivät asetetun 90 milj. euron tavoitteen pääosin vuoden loppupuolelle sijoittuneiden euromääräisesti suurien yksittäisten kauppojen ansiosta
- Vuonna 2022 sovittiin asiakkaiden kanssa yhteensä 261 tilaratkaisuprojektin toteuttamisesta. Näistä 109 projektia tuotti yhteensä 10,3 milj. euron vuotuiset säästöt valtio-asiakkaiden toimitilakustannuksiin. Senaatti-kiinteistöjen osuus säästöistä oli 8,9 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 1,4 milj. euroa. Lisäksi valtiolle tarpeettomien kiinteistöjen myynneillä saavutettiin 1,5 milj. euron säästöt rakennusten ylläpitokustannuksista. Yhteensä sovittuja säästöjä vuodelle 2022 kertyi 11,8 milj. euroa. Vuodelle 2022 asetettu 7 milj. euron tavoite ylitettiin selvästi
- Senaatti-konsernin tavoite on olla hiilineutraali vuonna 2035. Konsernissa on laadittu hiilineutraalisuusohjelma, jonka tavoitteet on kuvattu liikelaitoksen strategiassa ja ohjelmaa

27.2.2023

SEN/1726/2022

toteutetaan kaikessa operatiivisessa toiminnassa ja johtamisessa. Kiinteistöjen käytön-aikaiset päästöt ovat vuodesta 2012 laskeneet yli 90 %

- Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelma laajeni edelleen osaksi Puolustuskiinteistöjen toimintaa ja sisäilmaongelmien ehkäisyyn ja nopeaan reagointiin liittyvien toimintamallien käyttöönotto Puolustuskiinteistöissä eteni suunnitellusti. Kunnossapidon taso pidettiin edelleen korkeana. Kunnossapitoon käytettiin konsernissa noin 100 milj. euroa milj. euroa. Eryityisesti panostettiin sisäolosuhteiden parantamiseen sekä mm. kiinteistöjen katsastuksessa havaittujen puutteiden korjaamiseen
- Valtion toimitiloissa tilojen käyttö ei ole palautunut koronapandemiaa edeltäneelle tasolle vaan on edelleen alhainen. Senaatti-kiinteistöt käynnisti vuoden alussa yhteisten työympäristöjen strategisen hankkeen. Sen tehtävänä on koordinoida ja varmistaa valtion toimitilastrategiaa toteuttavan valtion virastojen yhteiskäyttöisen toimitilaverkoston toteutuminen 20 - 25 paikkakunnalle vuoteen 2030 mennessä
- Kuntien tilatietopalvelut siirtyivät Maakuntien tilakeskus Oy:stä osaksi Senaatti-kiinteistöjä lokakuussa 2022. Maakuntien tilakeskus siirtyi konsernista hyvinvointialueiden ja valtion omistukseen 1.1.2023.

1.2 Konsernijohtajan katsaus vuoteen 2022

Venäjän hyökkäys Ukrainaan nosti poikkeusoloihin varautumisen Senaatti-konsernin tärkeysjärjestyksen kärkeen. Konsernin liikelaitokset siirsivät toiminnan painopistettä nopeasti varautumisen kehittämiseen.

Puolustuskiinteistöjen toiminnan lähtökohtana on turvata puolustushallinnon tilojen käytettävyys kaikissa turvallisuustilanteissa. Muuttunut turvallisuustilanne ei tuonut merkittäviä päivitystarpeita Puolustuskiinteistöjen strategiaan, mutta tilanne on huomioitu toimenpiteiden toteutuksen suunnittelussa ja aikataulutuksessa.

Venäjän hyökkäyksen seurauksena rajusti muuttuneen turvallisuusympäristön vuoksi käynnistimme keväällä strategian päivityksen etujassa. Senaatti-kiinteistöjen päivitetty strategia sisältää uuden valmiuden ja varautumisen osion. Strategiakauden 2022-2025 uusi valmiuden ja varautumisen tavoite on: "Selvitämme aktiivisesti asiakkaiden poikkeusolojen varautumiseen liittyvät tarpeet toimitiloissa ja tuemme asiakkaita toimitilojen varautumisen tason kehittämisessä".

Käytännön tasolla konsernin liikelaitoksissa on ollut käynnissä noin 200 erilaista varautumisen kehittämiseen liittyvää toimenpidekokonaisuutta, kuten väestönsuojatilojen käytettävyyden tarkistukset, valtiovarainministeriön johdolla toteutettu valtion virastojen ja laitosten toimitilojen ensisijaisuus- ja tärkeysjärjestely sekä sähkönjakelun keskeytyksiin liittyvät varautumistoimet.

27.2.2023

SEN/1726/2022

Olemme nostaneet omaa valmiuttamme tasolle, jossa turvallisuuden tilannekuvaa seurataan tehostetusti, konsernin turvallisuusjärjestelyitä on tiukennettu, johtamisvalmius on korotettu ja avainhenkilöiden tavoitettavuus varmistettu.

Toimitilaturvallisuuteen liittyvien palveluiden kysyntä on kasvanut voimakkaasti ja toimintaan on panostettu. Senaatti-kiinteistöjen turvallisuuspalvelukeskus sai Turvallisuusstandardin SFS-EN50518:2019 mukaisen sertifiointin, mikä asettaa korkeat vaatimukset koskien muun muassa hälytyskeskuksen tilojen ja tiedon suojausta, toiminnan laatua ja vastuuhenkilöiden ammattitaitoa.

Energiakriisin vaikutusten minimoimiseksi käynnistimme syksyllä laajan energiansäästöohjelman valtion kiinteistöissä. Ohjelman tavoitteena on vähentää energiankulutusta ja -kustannuksia sekä ottaa käyttöön kysyntäjoustoratkaisuja, joilla sähkönkulutusta siirretään pois huippukulutus-tunneilta ja auttaa näin osaltamme Suomea selviämään haastavasta energiatalvesta. Ohjelma saatiin loppuvuoden aikana valtakunnallisesti käyntiin ja sitä jatketaan vuoden 2023 aikana.

Keskeisinä strategia- ja tulospuun tavoitteina säilyivät toimitilakustannusten säästöt, valtion toimintastrategiaa toteuttava yhteisten työympäristöjen strateginen hanke, sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssi sekä hallituksen Hiilineutraali Suomi 2035 -tavoitetta toteuttava konsernin hiilineutraalisuusohjelma: Varautumiseen liittyvien toimenpiteiden priorisointi on tarkoittanut joillain osa-alueilla toimenpiteiden uudelleen aikataulutusta.

Strategisten tavoitteiden toteutuksessa olemme hyvällä polulla. Senaatti-kiinteistöt on investoinut valtion kiinteistöihin vuosina 2015–2022 noin 2,7 miljardia euroa. Samaan aikaan tilojen kunnossapitoon on käytetty lähes 700 milj. euroa. Tästä huolimatta valtion tilakustannukset eivät ole nousseet 2015–2022 lainkaan. Tämä on saatu aikaan sadoilla yhdessä asiakkaiden kanssa toteutetuilla tilakehitysprojekteilla, joilla on saatu säästöjä virastojen ja laitosten tilakustannuksiin yli 600 milj. euroa.

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

Nyt olemme uudessa, poikkeuksellisessa tilanteessa, kun energian hinta on ollut hyvin rajussa nousussa ja samanaikaisesti rakennuskustannukset ovat nousseet erittäin merkittävästi. Erityisesti turvakriittisten asiakkaiden tiloihin kohdistuu merkittäviä investointipaineita. Varautumisen toimenpiteet nostavat kiinteistö kustannuksia ja korkotason voimakas nousu rahoituskustannuksia. Nämä tekijät tulevat jatkossa nostamaan valtion toimitilakustannuksia.

Pitkällä aikajänteellä tehokkain tapa hillitä toimitilakustannuksia sekä vähentää energiankulutusta ja päästöjä on tarpeettomista tiloista luopuminen. Valtiolla etätyö on moninkertaistunut pysyvästi toimistotyössä, mikä on johtanut valtion toimistotilojen käyttöasteiden romahdukseen. Syksyn 2022

27.2.2023

SEN/1726/2022

aikana toteutetuissa mittauksissa toimistotilojen käyttöasteet olivat vain noin 20 prosenttia eli valtion virastoilla ja laitoksilla on liikaa toimistotiloja käytössään.

Valtion toimitilastrategian mukaisesti, yhteiskäyttöisiin työympäristöihin siirtyminen nopeutetulla aikataululla mahdollistaa virastoille ja laitoksille luopumisen vajaakäyttöisistä toimistotiloista ja sitä kautta merkittävät säästöt tilakustannuksissa. Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen edistää päästö- vähennystavoitteita, antaa paremmat mahdollisuudet varautumiseen toimitiloissa ja mahdollistaa henkilöstölle työskentelyä ja työhyvinvointia tukevat tilat myös kiristyvässä taloudellisessa tilanteessa.

Jari Sarjo

Konsernijohtaja

1.3 Vuoden 2022 tulos

Liikelaitoskonsernin liikevaihto oli 860,9 milj. euroa ja tulos 65,1 milj. euroa. Sekä liikevaihto että tulos ylittivät budjetin tavoitteet, keskeisimpänä syynä hyvin onnistuneet kiinteistömyynnit.

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli 558,2 milj. euroa ja tulos 67,8 milj. euroa. Tulos muodostui kiinteistömyynnin tuloksesta 46,1 milj. euroa ja vuokrauksen tuloksesta 21,7 milj. euroa. Valtion vuokrauksen osuus tuloksesta oli noin 3 milj. euroa, valtaosa tuloksesta muodostui siis kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuotoista. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos alitti valtion omakustannusperiaatteen mukaisen vuokrajärjestelmän tavoitteen, oman pääoman tuotto oli 0,2 %, kun tavoite on 0,4 %.

Eryteisesti kiinteistömyynnin tulos ylitti tavoitteet. Myynnit toteutuivat erinomaisesti ja olivat 112,1 milj. euroa. Loppuvuodelle ajoittuneet onnistuneet asuntotonttien kaupat nostivat kiinteistömyynnin yli 90 milj. euron budjettitavoitteen ja edellisen vuoden 78 milj. euron myynnin. Vuokrauksen 21,7 milj. euron tulos oli vuoden 2021 tasolla ja ylitti budjetin 9,1 milj. eurolla. Eryteisesti kulujen hallinnassa onnistuttiin hyvin poikkeuksellisen korkeasta inflaatiosta huolimatta. Ainoa merkittävä budjettiylitys tuli sähkökuluista, jotka toteutuivat 35 % yli budjetin. Lämmityksen kustannukset olivat budjetoidulla tasolla. Normaalia lämpimämpi vuosi, valtion sähköhankinnan hintasuojaukset sekä loppuvuonna käynnistynyt energiasäästöohjelma pitivät energiakustannusten nousun olosuhteisiin nähden kohtuullisella tasolla. Nousut korkotasoa ei vielä näy tuloksessa korkosuojausten takia.

Puolustuskiinteistöjen vuoden 2022 liikevaihto oli 316,2 milj. euroa ja tulos 4,3 milj. euroa. Tulos ylitti hieman sekä viime vuoden että budjetoidun tuloksen. Valtioasiakkaiden tulos oli valtion vuokrajärjestelmän edellyttämällä tasolla, eli oman pääoman tuotto oli 0,4 %.

27.2.2023

SEN/1726/2022

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

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen toimintaa säätelevät laki valtion liikelaitoksista (1062/2010) sekä laki Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020). Senaatti-konserni muodostuu emoliikelaitoksena toimivasta Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistötytärliikelaitoksesta, jotka 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. Liikelaitos-konserniin kuuluu lisäksi 13 tytärosakeyhtiötä.

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminta perustuu valtion kiinteistövarallisuuden hallintaan, työympäristöjen ja kiinteistövarallisuuden kehittämiseen, toimitilojen vuokraukseen sekä toimitiloihin liittyvien palvelujen tarjoamiseen asiakkaille. Senaatti-kiinteistöt huolehtii valtion kiinteistövarallisuudesta kestäväen kehityksen toimintaperiaatteita noudattaen. Senaatti-kiinteistöt tarjoaa ja tuottaa palveluita liikelaitoslain mukaisesti ensisijaisesti valtionhallinnolle. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2020 - 2023 on 0,4 %.

Puolustuskiinteistöt on Senaatti-kiinteistöjen tytäarliikelaitos, joka tuottaa Puolustushallinnon strategisena kumppanina puolustushallinnon tarpeisiin kiinteistö- ja tilapalveluita, tilajohtamisen ja -hallinnon palveluita, tilojen hankintaan, hallinnointiin ja luovuttamiseen liittyviä palveluita ja näihin välittömästi liittyviä muita palveluja. Lisäksi se huolehtii hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta.

Konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. 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.

Valtion liikelaitosten toiminnan ja talouden yleisistä perusteista on säädettävä lailla. Tästä syystä valtioneuvosto kumosi 2.12.2021 osittain valtioneuvoston asetuksen valtion kiinteistövarallisuuden hankinnasta, vuokraamisesta, hallinnasta ja hoitamisesta, koska osa asetuksen sisällöstä tulee siirtää

27.2.2023

SEN/1726/2022

lain tasolle Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä annettuun lakiin. Lakimuutosta koskeva hallituksen esitys on annettu eduskunnalle 22.4.2022 ja asian käsittely on eduskunnassa vielä kesken. Esitetty lakimuutos sisältää muun muassa toimitilavuokrauksen tavoitteet sekä edellytykset virastoille ja laitoksille vuokrata toimitiloja.

Syksyllä 2022 eduskunnalle on annettu Senaatti-konsernia ja sen toimintaa koskeva selonteko. Eduskunta edellytti tätä hyväksyessään Senaatti-konsernia koskevan lainsäädäntöuudistuksen vuonna 2020. Selonteossa on käsitelty valtion tilahallintoa, Puolustuskiinteistöjä koskevan sääntelyn toimivuutta sekä liikelaitosmallin sopivuutta valtion tilahallinnon organisaatiomuotona. Eduskunta aloitti selonteon käsittelyn syysistuntokaudellaan.

1.5 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja valtuudet

Eduskunta on vuoden 2022 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Senaatti-konsernin liikelaitoksille palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja ja lainanottoja koskevat valtuudet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä. Puolustusministeriö on asettanut Senaatti-kiinteistöjen tytärliikelaitos Puolustuskiinteistöille omat palvelutavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan Puolustuskiinteistöjen 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.

Valtion päivitetty kiinteistö- ja toimitilastrategiat vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksensä 16.12.2021. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Tämä tarkoittaa sitä, että virastojen tai laitosten toimintaa sekä tiloja kehitetään samanaikaisesti siten, että toimitilahankkeet edistävät myös toiminnan vaikuttavuutta. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa valtion toimitilastrategiaa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista. Uudistumista tukevat työympäristöratkaisut mahdollistavat myös kustannussäästöt valtion toimitilakustannuksissa.

27.2.2023

SEN/1726/2022

Valtiovarainministeriö on antanut monipaikkaisuuden edistämistä valtionhallinnossa koskevat linjaukset 24.5.2021. Tähän liittyen valtion palvelu- ja toimitilaverkon uudistamiseksi on asetettu valtiovarainministeriön johtama hanke, jossa kootaan julkisen hallinnon käyntiasiointia yhteisiin asiakaspalvelupisteisiin. Monipaikkaisuus toimii keskeisenä keinona uudistettaessa valtion alueellista läsnäoloa. Senaatti-kiinteistöt tukee vuodelle 2022 päivitetystä strategiassaan valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen. Ensimmäiset palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen asiakaspalvelukonseptin mukaiset yhteiset asiakaspalvelupisteet avautuvat Lahdessa ja Lappeenrannassa vuonna 2023. Valtion yhteisten työympäristöjen toteuttamiseksi Senaatti-kiinteistöt on käynnistänyt laajan strategisen hankkeen, jota toteutetaan tiiviissä yhteistyössä valtiovarainministeriön ja asiakasvirastojen kanssa.

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

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

Senaatti-konsernin keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti ja saadun palautteen mukaan sisäolosuhteiden hallinta on parantunut selvästi. Vuoden 2022 päättäjä- ja asiakastyytyväisyyskyselyissä asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatti-kiinteistöjen toimintaan sisäilma-asioissa parani jo kuudetta vuotta peräkkäin. Nollatoleranssiohjelma on vakiintunut Senaatti-kiinteistöjen toimintatapojen osaksi. Vuonna 2022 painopisteenä konsernissa oli nollatoleranssiohjelman toimeenpano täysimittaisesti myös Puolustuskiinteistöissä, rakennuskatsastusten laajentaminen ja tulosten mukainen korjaustoiminta. Lisäksi panostettiin nollatoleranssiin liittyvään viestintään ja koulutukseen.

Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Ylläpidon hiilidioksidipäästöissä saavutettiin jo vuonna 2021 strateginen tavoite päästöjen puolittamisesta vuodesta 2020 vuoteen 2025 mennessä. Edellisenä vuonna 2021 Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon aiheuttamat fossiiliset hiilidioksidipäästöt alenivat 64 % ja koko konsernin 58 % edellisvuoteen verrattuna. Päästöjen arvioidaan vähentyneen entisestään vuonna 2022 kaukolämmön tuottajien siirtyessä yhä laajemmin uusiutuviin energianlähteisiin sekä konsernin omien lämpövoimalaitosten korvautuessa fossiilivapailla energiaratkaisuilla. Tarkempi raportointi päästöjen toteumasta valmistuu keväällä 2023 ja ne raportoidaan yhteiskuntavastuuraportissa.

Rakennuttamisessa vakiinnutettiin käytäntöjä kiinteistöjen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen huomioimisesta ja pienentämisestä. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen elinkaaren aikaisia hiilidioksidipäästöjä 25 % uudisrakentamisessa ja 15 % korjausrakentamisessa keskimääräiseen

27.2.2023

SEN/1726/2022

tasoon verrattuna. Tavoitetta voidaan pitää kokonaisuutena haastavana, ja sen saavuttaminen sekä mittarointi vaativat vielä lisää työtä.

Senaatti-konserni on selvittänyt keinoja myös konsernin hiilikädenjäljen kasvattamiseksi. Merkittävimmät mahdollisuudet hiilikädenjäljen kasvattamiseen liittyvät konsernin omistamien metsien vastuulliseen käyttöön, monipuolisiin viheralueisiin sekä vastuulliseen rakentamiseen (puurakentaminen, betonin karbonatisoituminen, ylijäävä energia).

Senaatti-konserni on vuoden 2022 aikana valmistellut valtion kiinteistöstrategian mukaista ilmastonmuutoksen sopeutumissuunnitelmaa, jossa selvitetään ilmastonmuutoksen vaikutuksia ja niihin sopeutumista kiinteistöjen ylläpidossa ja rakentamisessa. Suunnitelma valmistuu vuoden 2023 alkupuolella. Konserni on ilmoittautunut mukaan myös ympäristöministeriön kesäkuussa käynnistämään kiertotalouden green deal -sopimuksen valmisteluhankkeeseen.

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on noussut yhä selkeämmin yhdeksi konsernin yhteiskuntavastuun painopistealueeksi. Konsernissa jatkettiin luontoselvitysten laadintaa ja haitallisten vieraslajien torjuntaa, minkä lisäksi kartoitettiin mahdollisuuksia lisätä luonnon monimuotoisuutta konsernin maa-alueilla. Luonnon monimuotoisuuden kehittämiseksi ja hiilikädenjäljen kasvattamiseksi asetettiin konkreettiset tavoitteet vuodelle 2023.

Konsernissa käynnistettiin työ Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen ISO14001-standardin mukaisten ympäristö- ja yhteiskuntavastuujärjestelmien yhtenäistämiseksi. Tavoitteena on yhdistää järjestelmät yhdeksi sertifioiduksi järjestelmäksi vuoden 2023 loppuun mennessä. Puolustuskiinteistöissä toimivaa konsernin Ympäristöpalvelut-yksikköä hyödynnettiin yhä laajemmin asiantuntijana Senaatti-konsernin pilaantuneiden maa-alueiden riskinhallinnassa ja sen kehittämisessä.

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. Compliance-ohjelman mukainen raportointi on tarkoitus käynnistää vuoden 2023 aikana.

Yhteiskuntavastuun toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä yhteiskuntavastuuraportissa. Vuoden 2022 raportti julkaistaan keväällä 2023.

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

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seuranta valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Kesällä julkaistut alkuvuoden 2022 valtion tilatiedot osoittivat, että keskimääräinen toimistotilojen tilatehokkuus oli 17,1 m²/htv (vuosi 2021 17,7). Valtion uudessa toimitilastrategiassa on asetettu toimistotilojen tavoitteeksi 10 m²/htv. Hybridityöskentelyyn siirtymisen seurauksena tilatehokkuuden parantumisen odotetaan jatkuvan vuonna 2023. Alustavan ennusteen mukaan

27.2.2023

SEN/1726/2022

valtion tilakustannusten kasvun odotetaan pysyvän maltillisena vuonna 2022. Lopulliset tiedot julkaistaan keväällä 2023.

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

Toteuttaa valtiolle tarpeettoman omaisuuden myynnit avoimin ja syrjimättömin menettelyin.

Senaatti-kiinteistöt kehittää valtion kiinteistöstrategian mukaisesti valtion käytöstä poistunutta kiinteistövarallisuutta siten, että se olisi myytävissä ja soveltuisi kiinteistömarkkinoille. Valtiolta vapautuu edelleen kiinteistöjä myyntiin ja kehitettäväksi. Senaatti-kiinteistöissä selvitetään korona-pandemian aikaansaaman lisääntyneen etätyön vaikutuksia valtion toimitilakäyttötarpeisiin ja tämän vaikutuksia myyntiin vapautuvan kiinteistöomaisuuden määrään tulevaisuudessa.

Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan tavoitteet ylitettiin sekä kappalemääräisesti että euromääräisesti vuonna 2022. Suuremmat kaupat painoutuivat loppuvuoteen. Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2022 kiinteistömyynnit olivat 112,1 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 86 kappaletta.

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

Puolustuskiinteistöt

Eduskunta on vuoden 2022 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä.

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

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

27.2.2023

SEN/1726/2022

Valtion päivitetty kiinteistö- ja toimitilastrategiat vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksensä 16.12.2021. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Tämä tarkoittaa sitä, että virastojen tai laitosten toimintaa sekä tiloja kehitetään samanaikaisesti siten, että toimitilahankkeet edistävät myös toiminnan vaikuttavuutta. Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimia valtion toimitilastrategian toteutuksessa ja edistää valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista.

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2022 palvelutuotannon laatuauditointeja on kehitetty. Palvelutuotantoa on mitoitettu ottaen huomioon kustannustehokkuus sekä Puolustusvoimien asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskunta-kohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Vuonna 2022 on toimeenpantu valmiuslähtöisen palvelumallin tarkempi suunnittelu. Palvelumallissa Puolustuskiinteistöjen oma palvelutuotanto keskitetään asiakkaan toiminnan kannalta merkittäviin tiloihin ja kohteisiin. Muissa kohteissa, etenkin kiinteistöhuollossa, siirrytään Puolustuskiinteistöjen kumppaneiden tuottamaan palveluun nykyistä laajempina kokonaisuuksina.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Vuonna 2022 käynnistettiin valtion toimitilastrategian toimeenpanon suunnittelu yhdessä Puolustusvoimien kanssa. Yhtenä toimenpiteenä on sopia tilahallintaan liittyvästä tehtäväjaosta Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välillä. Toimeenpanosuunnitelmaan linjataan lisäksi kaikki keskeiset tavoitteet Puolustusvoimien tehokkaan toimitilakannan aikaansaamiseksi sekä perusteet strategiselle investointisuunnittelulle. Vuonna 2022 laaditussa Puolustusvoimien tilakantaa koskevassa tehostamis- ja säästöpotentiaalikartoituksessa tunnistettiin yli 1000 tarpeetonta rakennusta, joista Puolustusvoimat voi luopua lyhyellä tai pitkällä aikavälillä.

Vuoden 2022 aikana Puolustuskiinteistöjen tilakannasta poistettiin ja purettiin noin 260 rakennusta tai rakennelmaa, mm. kolmen ison varastoalueen rakennukset. Purkamiskustannukset olivat 3 milj. euroa. Purkaminen jatkuu vuoden 2023 puolella kesken jääneiden kohteiden osalta ja vuoden 2023 purkuohjelman toteuttaminen on aloitettu.

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. Keskitetty hallinta, ylläpito ja kehittäminen on vakiintunut vuoden 2022 kuluessa. Keskitäminen on oleellisesti eheyttänyt kokonaistilannekuvaa Puolustusvoimien tiloista. Puolustuskiinteistöjen koostaman ajantasaisen ja analyttisen tilannekuvan avulla tuotetaan valtakunnallista, alueellista ja paikallista tietoa sekä Puolustuskiinteistöille että Puolustusvoimille toimitilajohtamisen ja päätöksenteon tueksi.

27.2.2023

SEN/1726/2022

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 2022 käynnistettiin kehityshanke varuskuntien energiasilienssin kehittämiseksi. Hankkeen tavoitteena on varmistaa energian ja veden saatavuus kaikissa turvallisuustilanteissa. Hankkeessa arvioidaan ulkopuolisen energia- ja vesi-infrastruktuurin kykyä toimia erilaisissa turvallisuustilanteissa ja laaditaan kehitysohjelma havaittujen riskien välttämiseksi täydentämällä energian ja veden toimitusvarmuutta Puolustuskiinteistöjen omin toimin sekä investoinnein. Puolustuskiinteistöt on täydentänyt alkuvuonna 2022 kiinteistöjen ylläpidossa tarvittavien kriittisten tarvikkeiden ja varaosien puskurivarastoja sekä lisännyt siirrettävän sähkön- ja lämmöntuotannon kyvykkyyttä merkittävästi.

Puolustuskiinteistöt käytti vuonna 2022 noin 10 milj. euroa omistajälähtöistä rahoitusta energiatehokkuutta parantaviin, energiakustannuksia pienentäviin ja uusiutuvien polttoaineiden käyttöä lisääviin toimenpiteisiin ja hankkeisiin. Näissä toimenpiteissä ja hankkeissa huomioidaan myös mahdollisuudet parantaa energiasilienssiä energiatehokkuuden rinnalla. Toimenpiteillä ja hankkeilla arvioidaan saavutettavan tulevana vuosina yli miljoonan euron vuosittaiset säästöt. Öljystä luopuminen rakennusten lämmityksestä eteni vuonna 2022 hallitusohjelman mukaisesti.

Sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssin periaatetta ja kehitystyötä on jatkettu Senaatti-konsernin tekemää kehitystyötä ja prosesseja hyödyntäen mm. nopean reagoinnin, tilannekuvan, viestinnän ja koulutusmateriaalin laatimisen osalta. Puolustusvoimien henkilöstölle ja varusmiehille suunnattujen sisäilmakoulutusten materiaalit valmistuivat vuoden 2022 aikana ja koulutukset käynnistyivät loppuvuonna 2022.

Puolustuskiinteistöt on tuottanut asiantuntijapalveluita Puolustusvoimille sekä toiminut koko valtionhallinnon osaamiskeskuksena kiinteistöihin liittyvissä ympäristökysymyksissä. Puolustuskiinteistöihin vastuutettiin Senaatti-konsernin yhteiskuntavastuun johtaminen keväästä 2022 alkaen. Puolustuskiinteistöt on huolehtinut asiantuntijana muun muassa Puolustusvoimien ampuma- ja harjoitusalueiden ympäristönsuojelun kehittamisestä, pilaantuneiden maa-alueiden riskienhallinnasta ja ympäristövaikutusten tarkkailusta sekä Senaatti-kiinteistöjen hallinnoimien pilaantuneiden maa-alueiden riskienhallinnasta ja sen kehittamisestä. Puolustuskiinteistöt on lisäksi tehnyt yhteistyötä Rajavartiolaitoksen ja Rikosseuraamuslaitoksen kanssa.

Puolustuskiinteistöjen strategiassa 2022–2025 on asetettu tavoitteeksi saavuttaa 60 % vähennys kiinteistöjen ylläpidon aikaisissa hiilidioksidipäästöissä vuoden 2020 tasosta. Vuoden 2022 alkuun mennessä päästöjä oli onnistuttu vähentämään 54 % ja vuoden loppuun mennessä arvioidaan saavutetuksi tavoitteen mukainen 60 %. Tarkemmat laskelmat päästöjen toteumista valmistuvat keväällä 2023, ja ne raportoidaan konsernin yhteiskuntavastuuraportissa. Vähennys on koostunut pääasiassa siirtymisestä hiilineutraaliin kaukolämpöön useissa kaukolämpösopimuksissa sekä

27.2.2023

SEN/1726/2022

omien öljylämmityskohteiden korvaamisesta uusiutuvilla energiamuodoilla. Toimenpiteitä fossiilista polttoaineista luopumiseksi omassa energiantuotannossa jatkettiin KAISU-ohjelman mukaisesti.

Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen on nousemassa yhä selkeämmin yhdeksi konsernin liikelaitosten vastuullisuuden painopistealueeksi. Puolustuskiinteistöissä toteutettiin kolme uutta luontoselvitystä, suoritettiin vieraslajien tehostettuja kartoituksia ja torjuntatoimia sekä asetettiin tavoitteet monimuotoisuuden parantamishankkeista vuodelle 2023.

Puolustuskiinteistöjen ympäristöjärjestelmälle myönnettiin ISO14001-sertifikaatti helmikuussa 2022. Järjestelmä tuo yhtenäiset toimintamallit ja tavoitteet ympäristöasioiden hoitoon koko liikelaitoksessa. Järjestelmä on tarkoitus yhdistää Senaatti-kiinteistöjen kanssa yhdeksi konserni-järjestelmäksi vuoden 2023 loppuun mennessä.

Investoinnit

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2022 enintään 700 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitokset saavat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 700 milj. euroa. Investoinnit kohdistuvat pääosin valtion tehtävien hoidon kannalta tarpeelliseen, sisäolosuhteita parantavaan, toimitilatehokkuutta kasvattavaan ja viranomaisten toimintaedellytykset turvaavaan rakentamiseen. Investointivaltuus ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Vuoden 2022 lopussa investointivaltuuteen luettavien investointien määrä Senaatti-konsernissa oli noin 483 milj. euroa. Huomioiden maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot investoinnit olivat kokonaisuudessaan noin 489 milj. euroa. Kokonaisinvestointien summa jakautui rakennusinvestointeihin noin 446 milj. euroa, omaisuuden ostoihin noin 42 milj. euroa ja rahastosuorituksiin noin 1 milj. euroa.

Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakautuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Toimistot-toimiala noin 170 milj. euroa, Erityiskiinteistötoimiala noin 216 milj. euroa, Puolustuskiinteistöt noin 94 milj. euroa sekä konsernin yhteisten palvelujen ICT-investoinnit noin 3 milj. euroa.

Vuoden 2022 aikana Senaatti-kiinteistöissä valmistui 38 yli miljoonan euron suuruista hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Säteilyturvakeskuksen toimisto- ja laboratoriohanke (51 milj. euroa), Kiasman vesikattojen ja julkisivujen peruskorjaus (30 milj. euroa) ja Saamelaismuseo Siidan perusparannus ja laajennus (16 milj. euroa).

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

27.2.2023

SEN/1726/2022

Vuoden 2022 aikana Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 548 milj. euron suuruiset menot. Yhteensä rakentamispäätöksiin liittyviä sitoumuksia tuleville vuosille oli tilinpäätöshetkellä 767 M€ (Senaatti-kiinteistöt 667 M€).

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

Senaatti-kiinteistöjen hallitus ei ole tehnyt lainantakauspäätöksiä vuoden 2022 aikana.

Lainanotto ja -anto

Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutetaan ottamaan vuoden 2022 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 450 milj. euroa.

Vuoden aikana nostettiin uutta lainaa 800 milj. euroa, nettomääräinen lainanotto oli 210 milj. euroa (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja). Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Uutta velkaa hallinnansiirtojen kautta ei alkuvuonna tullut. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 590 milj. eurolla. Lisäksi hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa lyhennettiin 21 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on antanut lainaa vuoden 2022 aikana tytäriikelayksen toimivalle Puolustuskiinteistöt liikelaitokselle yhteensä 140 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6§ mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin. Puolustuskiinteistöt on maksanut vuoden aikana lainaa takaisin 61 milj. euroa.

1.6 Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet

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

Palvelutavoitteet

1. Toimeenpanee yhteistyössä asiakkaidensa kanssa valtion toimitilastrategian tavoitteita tukemalla asiakkaiden toimeenpanosuunnitelmien tekemistä ja toteuttamista vuoden 2022 aikana.

Valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaan virastot ja laitokset tekevät toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmansa vuoden 2022 loppuun mennessä Senaatti-konsernin liikelaitosten kanssa.

Valmiuden ja varautumiseen liittyvien toimenpiteiden johdosta toimeenpanosuunnitelmien valmistumisaikataulua siirrettiin huhtikuun loppuun 2023. Vuoden 2022 lopussa suunnitelma oli

27.2.2023

SEN/1726/2022

valmiina noin 40 %:ssa virastoissa ja tekeillä noin 55 %:ssa virastoja. Vuoden 2022 lopussa suunnitelma oli siis joko tekeillä tai valmis 95 %:ssa valtion virastoista ja laitoksista.

2. Toteuttaa valtion vuokrajärjestelmän ja toimitilastrategian tavoitteita ja aikaansaa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Senaatin kuluvan strategiakauden aikana (2022–2025) tavoitellaan 27 milj. euron säästöjä. Vuoden 2022 aikana sovitaan 7 milj. euron säästöistä. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite (bruttosumma) on 90 milj. euroa vuonna 2022 (ja on 75 milj. euroa vuonna 2023).

Vuonna 2022 sovittiin yhteensä 261 tilaratkaisuprojektin toteuttamisesta. Näistä 109 projektia tuottivat yhteensä 10,3 milj. euron vuotuiset säästöt konsernin asiakkaille. Senaatti-kiinteistöt liikelaitoksen osuus säästöistä oli 8,9 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 1,4 milj. euroa. Lisäksi tappiollisten kohteiden myynnistä saavutettiin 1,5 milj. euron säästöt. Yhteensä sovittuja säästöjä vuodelle 2022 kertyi 11,8 milj. euroa. Vuoden 2022 tavoite, 7 milj. euroa, ylitettiin selvästi.

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

Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2022 kiinteistömyynnit olivat 112,1 milj. euroa. Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan tavoitteet saavutettiin vuonna 2022. Suuremmat kaupat sijoittuvat loppuvuoteen. Tulevien vuosien kiinteistömyyntien valmistelu on edistynyt suunnitelmien mukaisesti.

3. Mahdollistaa asiakkaiden siirtymistä yhteisiin työympäristöihin osana valtion toimitilastrategian toimeenpanoa. Strategiakauden 2022–2025 aikana toteutetaan arviolta 18 yhteiskäyttöisen työympäristön toimipaikkaa arviolta 15 paikkakunnalle. Vuonna 2022 sovitaan neljästä uudesta yhteiskäyttöisestä toimipaikasta. Senaatti-kiinteistöt osallistuu Valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen toimeenpanoon.

Senaatti-kiinteistöt on vahvasti mukana valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeessa ja tukee asiantuntijoidensa ja konkreettisten tilahankkeiden kautta sen toteutusta. Senaatti-kiinteistöt käynnisti vuoden 2022 alusta yhteisten työympäristöjen strategisen hankkeen, jonka tehtävänä on koordinoita ja varmistaa toimitilastrategiaa toteuttavan valtion virastojen yhteiskäyttöisen toimistotilaverkoston toteutuminen 20–25 paikkakunnalle vuoteen 2030 mennessä sekä koordinoita Senaatti-kiinteistöjen toimintaa yhteisten käytäntösiointipalvelupisteiden toteuttamisessa.

Vuoden 2022 aikana valmistui lukuisia tila- ja palvelukonsepteja Valtiovarainministeriön palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen osana, kuten esimerkiksi yhteisen asiakaspalvelun tilakonsepti, yhteisten toimistotilojen konsepti sekä yhteisten työympäristöjen toimitilaturvallisuuskonsepti ja toimitilapalveluiden konsepti. Senaatti-kiinteistöillä oli päävastuu edellisten valmistelusta.

Vuoden 2022 aikana sovittiin Joensuun, Lahden ja Lappeenrannan yhteisten ympäristöjen hankkeiden toteutuksesta sekä ensimmäisistä toteutusvaiheista Kouvolan, Jyväskylän ja Turun hankkeissa. Porin hanke etenee aikataulussaan ja Kuopion yhteisten työympäristöjen korttelin

27.2.2023

SEN/1726/2022

ensimmäinen vaihe valmistui ja otettiin käyttöön vuoden lopussa. Edellä mainitut kohteet sisältävät yhteiskäyttöiset toimistotilat laajalle joukolle virastoja ja laitoksia sekä kansalaisille käyntiasioinnin asiakaspalvelualueet. Kokonaisuudessaan eteneminen on ollut tavoitteiden mukaista.

4. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä tavoitteena hiilineutraali Senaatti-konserni vuonna 2035. Senaatti toimii osana konsernia esimerkkinä kiinteistöalalla kokonaistaloudellisesti ja yhteiskunnallisesti kestävästä toiminnasta. Vuoden 2022 aikana laaditaan tarkempi toimeenpanosuunnitelma välitavoitteineen.

Senaatti-konserniin keskitetyn kiinteistöhallinnon ytimessä on kokonaistaloudellisuus. Keskittämällä valtion kiinteistöjen omistus Senaatti-konserniin sekä kehittämällä prosesseja pitkäjänteisesti on saavutettu merkittäviä taloudellisia hyötyjä muun muassa kiinteistöjen ylläpidossa ja investoinneissa synergia- ja mittakaavaetuina, mm. KTI Kiinteistötieto Oy:n vuosittain teettämän vertailun mukaan Senaatti-kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat vajaat 20 % vertailussa mukana olevia toimijoita matalampia.

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

Hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti. Ylläpidon hiilidioksidipäästöissä saavutettiin jo vuonna 2021 strateginen tavoite päästöjen puolittamisesta vuodesta 2020 vuoteen 2025 mennessä. Senaatti-kiinteistöjen ylläpidon aiheuttamat fossiiliset hiilidioksidipäästöt alenivat jopa 64 % ja koko konsernin 58 % edellisvuoteen verrattuna. Päästöjen arvioidaan vähentyneen entisestään vuonna 2022 kaukolämmön tuottajien siirtyessä yhä laajemmin uusiutuviin energianlähteisiin sekä konsernin omien lämpövoimalaitosten korvautuessa fossiilivapailla energiaratkaisuilla. Tarkempi raportointi päästöjen toteumasta valmistuu alkuvuonna 2023.

Konsernin rakennuttamisessa vakiinnutettiin käytäntöjä kiinteistöjen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen huomioimisesta ja pienentämisestä. Tavoitteena on vähentää kiinteistöjen elinkaaren aikaisia hiilidioksidipäästöjä 25 % uudisrakentamisessa ja 15 % korjausrakentamisessa keskimääräiseen tasoon verrattuna. Tavoitetta voidaan pitää kokonaisuutena haastavana, ja sen saavuttaminen sekä mittarointi vaativat vielä lisää työtä. Senaatti on lisäksi selvittänyt keinoja konsernin hiilikädenjäljen kasvattamiseksi sekä konsernin omistamien metsien hiilinielun kokoa ja kehittämismahdollisuuksia. Merkittävimmät mahdollisuudet hiilikädenjäljen kasvattamiseen liittyvät metsien vastuulliseen käyttöön, monipuolisiin viheralueisiin sekä vastuulliseen rakentamiseen (puurakentaminen, betonin karbonatisoituminen, ylijäävä energia).

Senaatti-konsernissa tarkastellaan koko hiilineutraalisuusohjelma ja sen tavoitetasoja uudelleen vuonna 2023 sisällyttäen tarkasteluun suorien ja epäsuorien (scope 1 ja 2) lisäksi myös välilliset päästölähteet (scope 3).

27.2.2023

SEN/1726/2022

5. Jatkaa sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa ja vie omalta osaltaan eteenpäin valtion tavoitteita sisäolosuhdeongelmien ratkaisemiseksi. Toteuttaa vuonna 2022 laajan investointi- ja kunnossapito-ohjelman, joka merkittävästi osin kohdistuu virastojen keskeisten toimitilojen uudistamiseen nollatoleranssiohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa on jatkettu Senaatti-kiinteistöissä ja nollatoleranssi-ohjelma saatu käyntiin Puolustuskiinteistöissä. Koko konsernin investointivolyymi vuonna 2022 oli ennätyksellisen suuri 489 milj. euroa. Konserni pystyi siis toteuttamaan kaikki hankkeet, joihin asiakkailta oli perusparannustarpeitaan koskeva vuokratuotto olemassa. Uusia korjausrakentamista sisältäviä yli 1 milj. euron investointipäätöksiä tehtiin 27, joista noin 60 % sisäilma- ja korjauksia. Kaikissa hankkeissa toteutettiin rakennuttamisen nollatoleranssijäsen mukaisia menettelyjä. Kunnossapito-ohjelmaa on toteutettu edelleen nollatoleranssijäsen mukaisesti korkealla tasolla. Ohjelma on edennyt suunnitelmien mukaan sekä rahankäytöltään että sisällöltään.

Senaatti-konsernissa oli vuonna 2022 käynnissä 15 nollatoleranssin kehitysprojektiä. Näistä tärkeimmät olivat rakennuttamisen nollatoleranssin toimintamallien täydentäminen ja käytön varmistaminen, rakennuskatsastusten ja katsastusten jatkotoimenpideohjelmoinnin vakiinnuttaminen yli 600 rakennukseen sekä nollatoleranssin viestinnän ja koulutuksen suunnitelmallinen ja ennakoiva toteutus. Vuoden 2022 päättäjätyytyväisyyskyselyssä asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen toimenpiteisiin sisäolosuhteiden parantamiseksi kehittyi koko konsernitason positiivisesti ja tulokset ovat hyvällä tasolla. Tilankäyttäjille suunnatun asiakastyytyväisyyskyselyn sisäolosuhteita koskevat tulokset paranivat kuudetta vuotta peräkkäin.

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

Valtion konsernipalveluiden tuottajat ovat jatkaneet tiiviissä yhteistyössä yhteisten palveluiden kehittämistä ja uusien palveluiden ideoimista valtion virastoille ja laitoksille. Käytännön tasolla työ on konkretisoitunut lukuisissa toimitila- ja työympäristöprojekteissa, joissa yhdistetään eri toimijoiden palvelut toimivaksi kokonaisuudeksi. Vakiintuneen projektikohtaisen yhteistyön lisäksi Valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeesta on tullut keskeinen valtion konsernipalvelujen yhteisen palvelukehittämisen foorumi. Valmiuden ja varautumisen kehittämisen tuki virastoille ja laitoksille nousi yhdeksi keskeiseksi palveluiden kehittämiseksi konsernipalveluntuottajilla Venäjän hyökättyä Ukrainaan helmikuussa. Erityisesti Hanselin, Valtorin ja HAUS:n roolit Senaatti-kiinteistöjen kumppaneina ovat merkittäviä.

Konsernitoimijat ovat kartoittaneet valtion virastoille ja laitoksille tarjottavana olevia erilaisia työn murrokseen ja johtamiseen liittyviä palveluita. Yhteisissä tapaamisissa on käsitelty myös monipaikkaisen työn mukanaan tuomia mahdollisuuksia kehittää työnteon tapoja valtiolla ja käynnistet-

27.2.2023

SEN/1726/2022

tiin hybridityöhön liittyvän sähköisen koulutuksen tuottaminen. Yhteistyön tarve konsernitoimijoiden kesken korostuu entistä enemmän pandemian jälkeisessä tilanteessa, kun määritellään ns. uuden normaalin käytännöt valtionhallinnossa.

Virastojen yhteisten työympäristöjen hankkeet ovat lisääntyneet valtion uuden toimitilastrategian ja Valtiovarainministeriön palvelu- ja toimitilaverkostohankkeen myötä. Vuoden 2022 aikana valmistui lukuisia tila- ja palvelukonsepteja VM:n palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen osana, kuten esimerkiksi yhteisen asiakaspalvelun tilakonsepti, yhteisten toimistotilojen konsepti, edellisiin liittyvä ICT-konsepti sekä yhteisten työympäristöjen toimitilaturvallisuuskonsepti ja toimitilapalveluiden konsepti. Senaatti-kiinteistöillä oli päävastuu edellisten valmistelusta ICT-konseptia lukuun ottamatta, jonka valmistelusta vastasi Valtori. Yhteisten työympäristöjen hankkeet ovat edellyttäneet tuekseen Senaatti-kiinteistöjen tarjoamia työympäristöpalveluita, joille on ollut laajasti kysyntää asiakasvirastoissa. Erityisesti kiinnostusta on ollut palveluihin, jotka liittyvät hybridityöhön ja digitaitoihin sekä työnteon tapojen ja organisaation toimintakulttuurin muutoksiin, kun on siirrytty työskentelemään monipaikkaisesti.

7. Varmistaa Maakuntien tilakeskus Oy:lle toimintaedellytykset yhtiölle annettuihin tavoitteisiin. Valmistele yhtiön siirron hyvinvointialueiden omistukseen 1.1.2023 alkaen, varmistaen kuntien tilatietoihin liittyvät valmistelutarpeet. Varmistaa Senaatin Asema-alueet Oy:n asema-aluehankkeiden toteutuksen kestävän kaupunkikehityksen ja toimivien matkaketjujen periaatteet huomioiden.

Talouspoliittisen ministerivaliokunnan 12.10.2021 puoltaman kannan mukaisesti Senaatti-kiinteistöt valmisteli Maakuntien tilakeskus Oy:tä hyvinvointialueesta annetun lain (611/2021) 21 §:ssä tarkoitettuna valtakunnallisena toimitila- ja kiinteistöhallinnon osaamiskeskuksena toimimiseen. Valmistelu tapahtui tiiviissä yhteistyössä yhtiön ja valtiovarainministeriön kanssa. Yhtiön osakekantaa ja yhtiöjärjestystä muutettiin uuden roolin edellyttämällä tavalla. Kuntien tilatietoa koskeva toiminta eriytettiin yhtiöstä lokakuussa 2022, jolloin kuntien tilatieto siirtyi Senaatti-kiinteistöjen vastuulle. Näiden toimenpiteiden sekä yhtiön ja sen tulevan omistuspohjan välisen osakas-sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen yhtiö siirrettiin hyvinvointialueiden ja valtion omistukseen 1.1.2023. Siirto toteutettiin valtiovarainministeriön ja hyvinvointialueiden välisenä luovutuksena, jota edelsi yhtiön osakkeiden hallinnansiirto Senaatti-kiinteistöiltä valtiovarainministeriölle.

Senaatin Asema-alueet Oy:llä on asema-alueita kehitettävänä yhteensä 21 eri paikkakunnalla. Yhtiön tehtävänä on kehittää asema-alueita ja lopulta myydä kehitetty kiinteistöomaisuus. Asema-alueiden kiinteistökehitysprojektien myötä toteutettavat merkittävimmät kiinteistömyynnit ajoittuvat pääosin vuoden 2023 jälkeiselle ajalle. Yksittäisten asemarakennusten myynneillä on saatu myytyä hyvällä menestyksellä tappiollisia ja korjausvelkaisia kohteita. Vuoden 2022 aikana yhtiön toiminnan pääpaino on ollut kiinteistöprojektien johtamisessa ja edistämässä yhteistyössä kuntien ja kaupunkien kanssa. Merkittävimpänä projektina on Oulun Asemakeskus, jossa on käynnissä toteuttajakumppanin valitseminen. Kohteet, joissa ei saada kehitystavoitteiden mukaista lisäarvoa, myydään suoraan kehittämättömänä. Näitä ovat esimerkiksi vanhat asemarakennukset ja

27.2.2023

SEN/1726/2022

liityntäpysäköintialueet. Lisätietoja ja ajankohtaista yhtiön toiminnasta sekä projekteista on luettavissa Senaatin Asema-alueet Oy:n www-sivuilla.

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 16 milj. euroa vuodelle 2022. Alustavan suunnitelman mukaan tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 13 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöt 3 milj. euroa. Tulos sisältää valtion vuokrauksen 7 milj. euron tulostavoitteen.

2) vuoden 2022 tuloksesta vuonna 2023 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 38 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 26,0 milj. euroa ja sitä paransi budjetoitua suurempi liikevaihto sekä budjetoitua pienempinä toteutuneet asiantuntijapalveluiden kulut sekä kiinteistö- ja organisaatiokulut. Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen tulos oli 21,7 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 4,3 milj. euroa. Vuokrauksen tuloksesta valtioasiakkaiden osuus oli 6,3 milj. euroa. Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuottotavoite on 0,4 %. Senaatti-kiinteistöjen oman pääoman tuotto oli 0,2 % ja Puolustuskiinteistöjen 0,4 %.

Senaatti-kiinteistöt suoritti vuoden 2021 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 35 milj. euron tuloutuksen kesäkuussa 2022.

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko						
Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustuskiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä	
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos	13	22	3	4	16	26
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko						
	Valtuus	Toteuma	Valtuus	Toteuma	Valtuus	Toteuma
Investoinnit	560	389	140	94	700	483
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	-	471	-	76	700	548
Lainanottovaltuus, netto	450	210	-	-	-	-

Huomioitavaa: taulukossa vain investointivaltuuteen kuuluvat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 488,8 milj. euroa.

27.2.2023

SEN/1726/2022

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

Senaatti-kiinteistöjen koko vuoden kiinteistömyynnit olivat 112,1 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 86 kpl. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 57,0 milj. euroa ja myyntitappiot 4,2 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurimmat kaupat olivat Helsingin Keski-Pasilan ratapihakorttelialueen kaupat (36,6 milj. euroa), Haapaniemenkatu 4 virastotalo (19,8 milj. euroa) sekä Kulttuuritalo (11,5 milj. euroa).

Vuoden 2022 alussa siirrettiin Senaatti-kiinteistöistä Puolustuskiinteistöihin Puolustuskiinteistöjen perustamisen yhteydessä rakentamisvaiheessa ollut omaisuus, arvoltaan noin 195 milj. euroa. Siirrossa ollutta teknistä virhettä oikaistiin valtiovarainministeriön päätöksellä vuoden lopussa siten, että siirtosumma pieneni noin 1,6 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt osti joulukuussa Koy Rovaniemen tietotekniikkakeskus ja Koy Seinäjoen Joupinkatu 1 nimisten kiinteistöyhtiöiden osakkeet. Kohteet on pitkäaikaisesti vuokrattu valtion virastoille. Kauppa perustui aikaisemmin tehtyihin ns. triple net -sopimuksiin, joissa Senaatti-kiinteistöillä oli osto-optio ennakkoon sovittuun hintaan. Rovaniemen kohteen velaton kauppahinta oli noin 19,6 milj. euroa ja Seinäjoen noin 19,1 milj. euroa. Kiinteistöomaisuus siirrettiin Senaatti-kiinteistöjen suoraan omistukseen tammikuussa 2023. Yhtiöt on tarkoitus purkaa vuoden 2023 aikana.

Vuoden 2022 aikana tehtiin lisäksi seuraavat kiinteistöhankinnat: Oulun turvakampukseen liittyvä tontinhankinta 2,4 milj. euroa, hankinta Hyrylässä 0,3 milj. euroa, Virpiniemen merivartioasema, määrääalan osto 0,1 milj. euroa sekä pienempiä ostoja Outokummussa, Helsingissä, Turussa ja Piikkiössä yhteensä 0,25 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt osti tilikaudella 2021 Koy Jyväskylän Tourulan osakekannan, yhtiön omaisuus siirrettiin Senaatti-kiinteistöjen suoraan omistukseen loppuvuonna 2022.

Senaatti-kiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat vuoden lopussa 382,8 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 22,3 milj. euroa. Näistä sitoumuksista päättyy seuraavan vuoden aikana 32,2 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste parani Senaatti-kiinteistöissä ja heikkeni Puolustuskiinteistöissä verrattuna vuodentakaiseen tilanteeseen. Senaatti-kiinteistöjen vajaakäyttöaste laski 5,7 %:iin ja Puolustuskiinteistöjen vajaakäyttöaste nousi 4,3 %:iin. Toimistokiinteistöjen yleinen vajaakäyttöaste Suomessa oli KTI:n mukaan keskimäärin 16 % vuonna 2022.

27.2.2023

SEN/1726/2022

Vajaikäyttöaste, %	31.12.2022	31.12.2021
Senaatti-kiinteistöt	5,7	7,1
Puolustuskiinteistöt	4,3	2,6
Senaatti-konserni	5,0	4,8

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

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2022	Keskiarvo 2021	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Senaatti-kiinteistöt	18,10	16,08	12,5	2 034
Puolustuskiinteistöt	6,33	5,38	17,6	2 746
Senaatti-konserni	11,36	10,01	13,5	4 780

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

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

Neliövuokrat erityisesti Puolustuskiinteistöissä ovat kasvaneet johtuen alhaisten neliövuokraohteiden purkamisista ja irtisanomisista sekä uusien, investointihankkeen jälkeen korkeamman neliövuokran kohteiden käyttöönotosta.

Puolustuskiinteistöjen neliövuokrat vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmeissa neliövuokrat joulukuussa 2022 olivat 7,8 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli keskimäärin 5,3 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,1 eur/m²/kk. Puolustuskiinteistöjen varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 10,9 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 9,6 eur/m²/kk.

1.7 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Vuodenvaihteessa 2022–2023 vireillä oli käräjäoikeuksissa yksi urakkasopimuksia koskeva riita-asia. Siinä Senaatti-kiinteistöjä kohtaan esitetyt urakoitsijan vaatimukset ovat muutamia satojatuhansia euroja, mutta Senaatti-kiinteistöjen esittämä vastakanne urakoitsijalle lähes miljoona euroa.

Edellä mainitun oikeudenkäynnin lisäksi Senaatti-kiinteistöissä on vireillä useampia, luonteeltaan tavanomaisia selvittelyvaiheessa tai reklamointivaiheessa olevia erimielisyyksiä, jotka koskevat

27.2.2023

SEN/1726/2022

pääasiassa urakkasopimuksia ja Senaatti-kiinteistöjen tekemien kiinteistökauppojen vastuita. Näissä Senaatti-kiinteistöjen vastuut tai vaatimukset ovat euromääräisesti melko vähäisiä.

Markkinaoikeus ei ollut tilikauden 2022 aikana käsitellyt yhtään Senaatti-kiinteistöihin liittyvää hankinta-asiaa eikä näitä ollut vireillä vuodenvaihteessakaan 31.12.2022. Tilikauden aikana markkinaoikeudessa ei ole käsitelty Senaatti-kiinteistöjä koskevia asioista, eikä niitä ollut vireillä tilikauden päättyessäkään. Tilikauden aikana Senaatti-kiinteistöt hankintayksikkönä teki päätökset yhteensä neljään hankinta- ja oikaisuvaatimukseen, ja tilikauden päättyessä niitä ei ole lainkaan vireillä.

Oikeudenkäyntejä ja merkittäviä reklamaatiovaiheissa olevia erimielisyyksiä on Senaatti-kiinteistöjen toiminnan laajuuteen nähden kohtalaisesti ja erimielisyyksien määrät ovat pysyneet ennallaan. Muutoksenhaut hankinnoista ovat tilikauden 2022 aikana hieman vähentyneet edelliseen tilikauden verrattuna. Riita-asiat painottuvat pääasiassa urakkasopimuksia koskeviin erimielisyyksiin.

1.8 Rahoitus

Senaatti-kiinteistöjen omavaraisuusaste pysyi kertomusvuoden aikana korkeana 60 % (62).

Korolliset velat (valtio- ja rahoituslaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 781,8 milj. euroa (1 592,9). Lainoista valtionlainaa oli 1 726,0 milj. euroa (1 487,5) ja lainaa rahoituslaitoksilta 55,8 milj. euroa (105,4). Senaatti lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 561,5 milj. euroa (68,3) ja muita lainoja 49,6 milj. euroa (63,8). Valtionlainojen korkoja maksettiin 11,1 milj. euroa ja rahoituslaitosten lainojen korkoja 0,5 milj. euroa, yhteensä 11,6 milj. euroa (11,3). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 0,5 milj. euroa (0,8). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorin kautta uutta lainaa kokonaisuudessaan 800 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste pysyi vakaana, mutta nousi hieman 53 %:iin (50). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 7,0 (3,6) vuotta.

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

Koronvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa 1,1 milj. euroa (-1,4). Korkosuojausten nettokulut olivat kertomusvuonna 0,8 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 7,0 (4,7) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojausaste oli 89 % (61).

Suojauskustannukset ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatti-kiinteistöjen lainojen keskimääräinen korko oli 0,6 % (0,8). Keskimääräinen korko laski, koska vanhoja kalliita pankkilainoja maksettiin takaisin ja merkittävä määrä uutta kiinteäkorkoista lainaa otettiin Valtiokonttorin kautta keväällä ennen korkotason nousua.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 228,5 milj. euroa (216,4). Likvidien varojen määrä on suuri, koska Valtiokonttorilta saatava lainarahoitus ei täysin vastaa kassatarpeiden ajoitusta. Lisäksi

27.2.2023

SEN/1726/2022

Senaatti-kiinteistöjen kassavaroihin on kirjattu myös Puolustuskiinteistöjen osuus konsernitilin saldosta 114,1 milj. euroa, joka on kirjattu Puolustuskiinteistöjen taseeseen lyhytaikaisena konserni-saamisena.

1.9 Tutkimus- ja kehitystoiminta

Konsernin toiminnan kehittämistä tehdään pääasiassa sisäisissä hankkeissa osana prosessien ja toimintojen parantamista. Senaatti-kiinteistöt on myös valikoiden osallistunut kehittämishankkeisiin, joissa on muita osapuolia, kuten tutkimuslaitoksia, yliopistoja, toimialan organisaatioita ja yrityksiä. Toimintavuoden aikana tehtiin päätökset osallistua kolmeen sidosryhmähankkeeseen, esimerkiksi Metropolian ja Hämeen ammattikorkeakoulujen kanssa tehtävä Digiurku -hanke, jossa kehitetään rakennusten tehokasta purkamista ja materiaalien kierrätystä edistäviä digitaalisia ratkaisuja.

Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan kehittämässä on toimintavuonna korostunut konserni-rakenteen yhteistoiminnan ja synergioiden varmistamiseen tarvittavat tietojärjestelmät, prosessit ja työkalut. Tutkimus- ja kehitystoiminta kohdistui yhteisten työympäristöjen palveluiden ja sähköisten työkalujen kehittämiseen, tulevaisuuden työympäristöjen ennakointiin, hiilineutraalien ja sähköä säästävien energiaratkaisujen edistämiseen, rakennustuotteiden vähähiilisyden elinkaarenhallintaan, kiinteistökehittämisen maankäyttöprosessien parantamiseen sekä sisäolosuhteiden laadun varmistamiseen. Puolustuskiinteistöjen osalta kehitystoiminta painottui varautumisen sekä energia-resilienssin parantamiseen.

Yhteiskuntavastuun osalta jatkettiin konsernin kiinteistöjen CO₂-päästölaskennan kehittämistä mm. ESG Data HUB -hankkeessa. Lisäksi käynnistettiin konsernin sisäinen hiilineutraalisuus- ja kiertotalouskiihdyttämöhanke, jonka tarkoituksena on aktivoida uudella tavalla konsernin henkilöstöä konkreettisiin hiilineutraalisuutta edistäviin innovaatioihin. Senaatti liittyi mukaan ympäristöministeriön hankkeeseen uuden kiertotalouden green deal -sopimuksen valmistelemiseksi. Konsernin yhteisen paikkatietopohjaisen ympäristötietojärjestelmän kehitys- ja määrittelytyö käynnistettiin. Luontoselvitysohjetta kehitettiin eteenpäin Puolustuskiinteistöjen alueilla toteutettujen luontoselvitysten yhteydessä. Sisäolosuhteiden hallintaa parannettiin edelleen mm. luomalla työmaiden sisäolosuhdeindeksin periaatteet, ja käyttöönotto tapahtuu mobiilisovelluksen valmistuttua vuonna 2023. Lisäksi saatettiin päätökseen valtioneuvoston kanslian tilaamaa homekoiraoppaan laadinta.

Toimintavuoden aikana konsernissa oli käynnissä noin 20 T&K-hanketta, joissa toimintaa kehitettiin yhteistyössä yliopistojen, tutkimuslaitosten ja muiden sidosryhmien kanssa. Määrällisesti suurin osa kehittämisestä tapahtui osana järjestelmä- ja muita sisäisiä hankkeita. Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin vuonna 2022 konsernissa 1,7 milj. euroa (1,8), mikä on 0,2 % (0,2) liikevaihdosta. Konsernin T&K-panostukset kohdistuivat erityisesti Puolustuskiinteistöjen toimintaan. Puolustuskiinteistöjen osuus kehittämisestä oli 1,1 milj. euroa (1,1).

27.2.2023

SEN/1726/2022

1.10 Henkilöstö

Senaatti-konsernissa työskenteli vuoden 2022 lopussa 1 252 henkilöä (vuoden 2021 lopussa 1 207 henkilöä). Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2022 lopussa 557 (520) ja Puolustuskiinteistöjen 695 henkilöä (687 henkilöä).

Henkilöstön lukumäärä kasvoi turvallisuuspalvelukeskuksessa, myös kiinteistö- ja rakennuttaja-päälliköiden määrä kasvoi jonkin verran. Konsernipalveluissa vahvistettiin henkilöstön määrää mm. hankintatoimessa. Lisäksi Maakuntien tilakeskuksesta siirrettiin Senaatti-kiinteistöihin Kuntien tilatietopalvelut -yksikkö, jossa työskenteli siirtohetkellä kuusi henkilöä. Ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen siis jatkui, vaikka edelleen noin 90 % Senaatti-kiinteistöjen työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Senaatti-kiinteistöjen henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 318 ja muualla Suomessa 239. Vakinaisessa työsuhteessa oli 98,2 % (98,5 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli 46,5 vuotta (46,4). Henkilöstöstä naisia oli 48,5 % ja miehiä 51,5 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 70 % (68 %).

Puolustuskiinteistöt toimii 28 eri paikkakunnalla. Vakinaisessa työsuhteessa oli 97 % henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli 49 vuotta. Naisia oli 33 % ja miehiä 67 %. Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuureporttia.

Senaatti-konsernissa purettiin koronarajoitukset 1.3.2022 alkaen ja siirryttiin hybridimalliin, jossa paikkasidonnainen läsnäytyö ja monipaikkainen mobiilityö ovat samanarvoisia työtapoja. Esimiehille järjestettiin valmennusta hybridityöskentelyn fasilitointiin ja yhteisöllisyyden varmistamiseen. Työterveyshuollon kanssa on lisätty tarjontaa henkiseen jaksamiseen mm. Mielen huoli -palvelun avulla sekä fyysiseen jaksamiseen Tuletko-valmennusten avulla.

Vuonna 2022 henkilöstötutkimus toteutettiin koko Senaatti-konsernille. Vastausprosentti oli 81 %, mikä antaa hyvän ja luotettavan pohjan tutkimuksesta tehtäville johtopäätöksille. Konsernin kokonaistyytyväisyys eli kyselytutkimuksen People Power -indeksi parani edellisvuodesta ja oli 73 AA eli hyvällä tasolla. Senaatti-kiinteistöjen vastausprosentti oli 90 % ja People Power indeksi parani edellisvuodesta ja oli 77 AA. Puolustuskiinteistöjen vastausprosentti oli 74 % ja People Power indeksi oli 69 A+. Konsernitason tuloksissa Senaatti-konserni sijoittuu jokaisen kyselytutkimuksen indeksin osalta ulkoista vertailunormia paremmalle tasolle. Positiivinen ero normiin on tilastollisesti merkittävä tai erittäin merkittävä kaikkien indeksien osalta.

Kokonaistulosta nostavina asiakokonaisuuksina nousevat tutkimuksessa esiin edellisen vuoden tapaan erityisesti konsernin johtamiskulttuuri ja esimiestyö. Senaatti-konsernin vahvuuksien joukkoon kuuluvat myös henkilöstön työmotivaatio sekä työnantajakuva, joita henkilöstö arvioi ulkoiseen vertailunormiin verrattuna merkittävästi paremmalle tasolle.

27.2.2023

SEN/1726/2022

Vuoden 2022 aikana neuvoteltiin konserniin yksi yhteinen työehtosopimus, joka kattaa myös kriisinhallinnan määräykset. Konsernissa käynnistyi syyskuussa 2022 uuden palkkamallin rakentaminen yhdessä henkilöstöjärjestöjen edustajien kanssa, josta saavutettiin yhteisymmärrys vuoden lopussa. Tämä mahdollistaa palkkamallin pilotoinnin käynnistämisen alkuvuonna 2023.

Vuonna 2020 alkanut kaksivuotinen rakennuttamisen trainee-ohjelma saatiin päätökseen. Ohjelma oli laatuaan kolmas Senaatti-kiinteistöissä käynnistetty ohjelma. Henkilöstön kehittämisessä panostettiin esimiestyöhön käynnistämällä kaikille esimiehille pakollisen puuttumisen valmennuksen. Konsernin toimihenkilöille toteutettiin osaamiskartoitus, joka perustuu päivitettyyn strategiseen osaamispuuhun.

1.11 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Senaatti-kiinteistöjen täysin omistama tytäryhtiö Maakuntien tilakeskus Oy siirrettiin hallinnan-siirtona Senaatti-kiinteistöjen hallinnasta hyvinvointialueiden ja valtiovarainministeriön omistukseen 1.1.2023. Siirrolla ei ole olennaista vaikutusta liikelaitoskonsernin vuoden 2023 talouteen.

1.12 Vuoden 2023 näkymät

Virastojen ja laitosten kriittisten toimitilojen varautumisen kehittämistarpeiden toteuttaminen säilyy Senaatti-konsernin toiminnan ja asiakastyön painopistealueena koko vuoden 2023. Kriittisimpien toimitilojen kehittämisinvestointien käynnistyttyä painopiste siirtyy seuraavan kriittisyysluokan tiloihin.

Turvallisuussektorin toimijoiden käyttösidonnoihin tiloihin ja muihin erityistiloihin kohdistuu merkittäviä investointitarpeita tulevina vuosina. Senaatti-konsernin investointivaltuus vuodelle 2023 säilyy 700 milj. euron tasolla. Investointivaltuudesta Senaatti-kiinteistöjen osuus on 550 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 150 milj. euroa. Investointien toteutuminen on riippuvainen virastojen ja laitosten vuokratuksesta ja ennuste on, että valtuus riittää vuoden 2023 investointitarpeisiin. Voimakas inflaatio näkyy myös rakentamisen kustannusten nopeana nousuna, mikä voi yhdessä asiakkaiden budjettirahoituksen haasteiden kanssa hidastaa joidenkin investointihankkeiden käynnistämistä.

Hankintasopimusten sekä korko- ja sähkökulujen suojausten ansiosta kustannusnousu oli maltillista vuonna 2022. Pidemmällä aikavälillä kustannuspaineet ovat kovat, koska sopimusten ja suojausten kustannusnousua hidastava vaikutus ei ole pysyvää. Erityisesti energian hinnan nousulla on merkittävä vaikutus kustannuksiin, koska kaikista kustannuksista energian osuus on noin viidennes. Myös korkotason nousu lisää konsernin kuluja, vaikka korkosuojaukset hidastavat vaikutusta. Inflaation vaikutusta konsernin tulokseen pienentää vuokriin tehtävät elinkustannusindeksi-korotukset.

27.2.2023

SEN/1726/2022

Senaatti-konsernin energiansäästöohjelma jatkuu vuonna 2023, ja tavoitteena on säästää energiaa 50 GWh ja jopa 10 milj. euroa energiakustannuksissa. Energian saatavuuden ja hinnan epävarmuus jatkuvat ainakin vuoden 2023 ajan ja päätöksiä energiansäästöohjelman jatkotoimenpiteistä tehdään vaiheittain vuoden 2023 aikana.

Suomen Nato-jäsenyyden edellyttämät toimenpiteet Senaatti-konsernille määritellään ja käynnistetään yhdessä Puolustusvoimien ja eri ministeriöiden kanssa vuonna 2023.

Pysyvästi moninkertaistunut etätyö toimistotyyppisessä työskentelyssä on johtanut valtion toimistotilojen käyttöasteiden romahdukseen. Valtion toimitilastrategian mukaisiin yhteiskäyttöisiin työympäristöihin siirtymisen nopeuttaminen mahdollistaa virastoille ja laitoksille luopumisen vajaa-käyttöisistä toimistotiloista, mikä on keskeisin keino hillitä tila- ja energiakustannuksia.

1.13 Tulosityhteenveto

Liikelaitoskonserni:

M€		Toteuma	Vuosibudjetti	Ero
Liikelaitoskonserni yhteensä	Liikevaihto	860,9	829,5	31,5
	Tilikauden tulos	65,1	29,8	35,3
Senaatti-kiinteistöt	Liikevaihto	558,2	544,4	13,9
	Tulos	67,8	30,2	37,7
Puolustuskiinteistöt	Liikevaihto	316,2	299,2	17,0
	Tulos	4,3	3,2	1,1
Senaatin Asema-alueet Oy	Liikevaihto	4,5	4,5	0,0
	Tulos	-1,3	-2,4	1,1
Maakuntien tilakeskus Oy	Liikevaihto	3,1	3,0	0,1
	Tulos	-5,9	-5,9	0,0
Muut yhteensä ja eliminoinnit	Liikevaihto	-21,0	-21,6	0,6
	Tulos	0,2	4,7	-4,5

Konsernin vuoden tulos oli 65,1 milj. euroa. Tulos muodostui Senaatti-kiinteistöjen tuloksesta 67,8 milj. euroa, Puolustuskiinteistöjen tuloksesta 4,3 milj. euroa, Senaatin Asema-alueet Oy:n tuloksesta -1,3 milj. euroa, Maakuntien tilakeskus Oy:n tuloksesta -5,9 milj. euroa ja muista konserniin yhdisteltävistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä eliminoinneista. Konsernin tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli noin 6 milj. euroa, valtaosa tuloksesta muodostui siis kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden tuotoista.

Senaatti-kiinteistöt:

27.2.2023

SEN/1726/2022

M€		Toteuma	Vuosi- budjetti	Ero
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	558,2	544,4	13,9
	Liiketoiminnan muut tuotot	54,7	37,0	17,7
	Tilikauden tulos	67,8	30,2	37,7
Vuokraus	Liikevaihto	558,2	544,4	13,9
	Tulos	21,7	12,7	9,1
Suoravuokraus	Liikevaihto	424,7	414,7	10,0
	Tulos	22,3	11,5	10,8
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	108,6	104,4	4,1
	Tulos	-1,3	0,0	-1,3
Palvelut	Liikevaihto	25,0	25,3	-0,3
	Tulos	0,7	1,2	-0,5
Kiinteistömyynti	Myyntit	112,1	90,0	22,1
	Myyntivoitot/-tappiot	52,8	27,0	25,8
	Tulos	46,1	17,5	28,6
Investointivaltuus		389,4	560,0	-170,6

Senaatti-kiinteistöjen tulos oli 67,8 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 21,7 milj. euroa ja kiinteistömyynnin tuloksesta 46,1 milj. euroa. Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n osingot 6,1 milj. euroa. Vuokrauksen tuloksesta valtioasiakkaiden vuokrauksen osuus oli noin 3 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun 30,2 milj. euron tuloksen 37,7 milj. eurolla. Keskeisimmät syyt budjetoitua parempaan tulokseen oli onnistuneet kiinteistömyynnit vuoden lopulla, budjetoitua suurempi liikevaihto sekä kiinteistö- ja organisaatiokulujen budjettialitukset. Vuokratuotot toteutuivat budjetoitua suurempina, koska rakennusprojekteja on suunniteltua vähemmän käynnissä. Kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin, korkojen ja sähkön hintasuojaukset sekä tehokkaat hankintasopimukset hidastivat kustannustason nousua poikkeuksellisessa taloustilanteessa. Tulosta heikensivät budjetoitua merkittävästi suuremmat 37,0 milj. euron suuruiset arvonalentumiset.

Kiinteistömyynnin toteuma oli 112,1 milj. euroa, mikä ylitti budjetin 22,1 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos oli 46,1 milj. euroa ja se ylitti budjetin 28,6 milj. eurolla.

Senaatti-kiinteistöjen vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen:

Toimiala	M€	Osuus-%
Erytiskiinteistöt	310,4	56
Toimistot	228,8	41
Palvelut tytäryhtiöille	19,0	3
Yhteensä	558,2	100

27.2.2023

SEN/1726/2022

Liikelaitosten keskeiset tunnusluvut:

Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt	
	12/2022	12/2021	12/2022	12/2021
Liikevaihto	558,2	542,5	316,2	272,0
Liikevoitto	72,7	41,3	8,0	6,4
Liikevoitto-%	13,0	7,6	2,5	2,3
Vuokrauksen käyttökate	189,2	184,0	90,4	90,9
Vuokrauksen käyttökate-%	33,9	33,9	28,6	33,4
Oman pääoman tuotto-%	2,3	1,3	0,6	0,4
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,2	0,3	0,4	0,3
Omavaraisuusaste-%	59,5	62,5	58,9	64,4
Sijoitetun pääoman tuotto-%	1,7	1,1	0,7	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	0,7	0,8	0,7	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

27.2.2023

SEN/1726/2022

2 Corporate governance -selvitykset

2.1 Hallinnointikoodi ja raportointi

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

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

2.2 Hallinto

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen toimikausi päättyy 31.12.2023. Hallituksen puheenjohtajana toimii oikeustieteen tohtori Hannele Pokka ja varapuheenjohtajana ylijohtaja Jukka Aalto. Jäseninä toimivat toimitusjohtaja Ari Ahonen, johtaja Ulla Hiekkänen-Mäkelä, finanssineuvos Markus Siltanen ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana erityisasiantuntija Risse Koponen (1.1.2023 alkaen Malla Mälkki), henkilövarajäsenenään kiinteistöpäällikkö Satu Koskela (1.1.2023 alkaen Joni-Marko Laine). Hallitus piti vuoden aikana 12 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamina tilintarkastusyhteisönä konsernissa on toiminut vuonna 2022 PricewaterhouseCoopers Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet ajalla 1.1.-30.4.2022 KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila 1.1.-30.4.2022 varatilintarkastajanaan Hannu Sohlman ja JHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan Anne Karanta. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet ajalla 1.5.-31.12.2022 KHT-tilintarkastaja Olli-Pekka Salonen varatilintarkastajanaan Martin Grandell ja JHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan Anne Karanta.

2.3 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Riskienhallinta ja asianmukainen sisäinen valvonta ovat osa Senaatti-konsernin tapaa toimia kaikilla organisaation tasoilla, kaikissa yksiköissä ja kaikessa toiminnassa. Senaatti-konsernin riskienhallinnasta ja riskienhallintapolitiikasta sekä sisäisestä valvonnasta päättää hallitus.

Riskienhallintaan ja sisäiseen valvontaan liittyvien roolien ja vastuiden määrittely tukeutuu sisäisten tarkastajien kansainvälisen pääjärjestön luomaan kolmen linjan malliin (The Institute of Internal Auditors, IIA, 2020), jossa kaikki linjat tekevät yhteistyötä ja niiden yhteisenä tavoitteena on

27.2.2023

SEN/1726/2022

konsernin arvon luominen ja suojaaminen. Jokainen linja vastaa oman toimintansa sisäisen valvonnan organisoinnista, riittävydestä ja toteutuksesta.

Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumista suhteessa riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinsietokykyyn. Hallituksen vahvistaman riskienhallintapolitiikan mukaisesti riskienhallinnan konkreettisesta organisoinnista vastaa konsernijohtaja. Riskienhallinnan ohjaus on osoitettu laki-asioista vastaavalle tukiyksikölle, joka vastaa riskienhallintapolitiikan mukaisten tavoitteiden edellyttämien menettelytapojen luomisesta ja päättää riskienhallintaa koskevien asioiden ohjeistuksesta ja tarvittavasta muusta organisoinnista.

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

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

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

Vuoden 2022 aikana arvioitiin vuoden 2021 riskienhallintatoimenpiteiden ja riskien toteutumista sekä laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2023. Edellä mainitut on raportoitu ja hyväksytty Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja riskien toteuma vuoden 2022 osalta raportoidaan suunnitellusti vuoden 2023 keväällä hallitukselle.

Yleiskuvassa vuosi 2022 sisälsi useita osin ennakoituja, mutta myös ennakoimattomia riskitapah-tumia. Ukrainan sodan myötä taloudelliset riskit ovat realisoituneet monella tapaa, vaikutuksia ovat lieventäneet hyvin toimineet korko- ja sähköhinnan suojaukset sekä hankintasopimusten indeksi-ehdot. Sodan aiheuttama nopea turvallisuusympäristön muutos aiheutti useita riskejä, joita esimerkiksi kartoitettiin keväällä 2022 suoritettulla erillisellä valmiuteen ja varautumiseen liittyvällä riskitarkastelulla.

Vuoden 2022 riskirekisterin mukaiset riskienhallintatoimenpiteet etenivät pääsääntöisesti suunnitellusti. Kustannustason äkillinen kasvu toteutui erityisesti energiakuluissa ja rakentamisessa, lisäksi palveluntuottajien suunnalta tuli hinnankorotuspaineita. Jatkossa konsernin korko-kustannukset tulevat nousemaan merkittävästi. Investointihankkeiden kustannustaso on jo noussut nopeasti, mikä on kasvattanut vuokratasoja ja heikentänyt investointien toteutettavuutta. Muilta

27.2.2023

SEN/1726/2022

osin vuoden 2022 Senaatti-kiinteistöjen riskirekisterin mukaiset riskienhallintatoimenpiteet etenivät suunnitellusti.

Keskeisimmät vuodelle 2023 tunnistetut riskit samoin kuin vuoden 2022 riskitoteuma raportoidaan tarkemmin yhteiskuntavastuuraportissa.

Toiminnan vaatimustenmukaisuuden varmistamiseksi Senaatti-konsernilla on lisäksi Compliance-toiminto, jota johtaa Compliance officerina toimiva lakiasianjohtaja. Toiminnon keskeisenä tehtävänä on ylläpitää ja kehittää konsernin compliance-ohjelmaa, johon kuuluvilla ennaltaehkäisevillä, havainnoivilla ja reagoivilla toimilla tuetaan ja varmistetaan konsernin toimintaan kohdistuvien vaatimusten täyttämistä. Compliance-toiminto raportoi johdolle ohjelmaan kuuluvan raportointimallin mukaisesti.

2.4 Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet

Hallinnointikoodin mukaisesti Senaatti-kiinteistöjen hallituksen sekä ylimmän johdon ja tilintarkastajien palkka- ja palkkiotiedot raportoidaan vuosittain toimintakertomuksen tai yhteiskuntavastuuraportin yhteydessä. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten kiinteä palkanosa sisältää kuukausipalkan ja luontaisedut (auto ja puhelinetu) sekä lomarahat. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2022 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Palkkoja ja palkkioita koskeva päätöksentekojärjestys ja keskeiset periaatteet raportoidaan osana vuosittaista yhteiskuntavastuuraporttia. Konsernissa maksettavat tulospalkkiot perustuvat strategiaan 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		2022 Euroa
Senaatti-kiinteistöjen hallitus		
Pokka Hannele	(Osallistunut 12/12 kokousta)	22 800
Aalto Jukka	(Osallistunut 12/12kokousta)	16 800
Ahonen Ari	(Osallistunut 7/12 kokousta)	12 000
Hiekkänen-Mäkelä Ulla	(Osallistunut 12/12 kokousta)	16 800
Siltanen Markus	(Osallistunut 12/12 kokousta)	16 800
Koponen Risse	(Osallistunut 12/12 kokousta)	16 800
Senaatti-kiinteistöjen johto		
Konsernijohtajalle*) maksettu kiinteä palkan osa		252 486
Konsernijohtajalle maksettu muuttuva palkan osa		52 510
Konsernijohtoryhmälle**) (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa		792 942

27.2.2023

SEN/1726/2022

Konsernijohtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa	81 861
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy)	
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	35 100
Muut palvelut	51 729

*) Konsernijohtajana toimii Senaatti-kiinteistöjen toimitusjohtaja

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

Raportoitavia lähipiiriliiketoimia ei ollut.

27.2.2023

SEN/1726/2022

3 Konsernin tuloslaskelma

1.1.-31.12.	Liite	2022	2021
Liikevaihto	4	860 930 285	801 391 674
Valmistus omaan käyttöön		5 109 353	4 320 808
Liiketoiminnan muut tuotot	5	55 078 511	39 511 449
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-136 217 421	-111 088 498
Varastojen muutos		2 348 612	2 855 896
Ulkopuoliset palvelut		-214 820 614	-210 301 437
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-348 689 424	-318 534 038
Henkilöstökulut	20		
Palkat ja palkkiot		-75 620 750	-67 431 284
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-13 336 286	-12 072 274
Muut henkilösivukulut		-3 402 308	-2 629 098
Henkilöstökulut yhteensä		-92 359 344	-82 132 656
Poistot ja arvonalentumiset	6-7		
Suunnitelman mukaiset poistot		-208 192 139	-216 541 686
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-37 249 232	-29 391 090
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-245 441 370	-245 932 776
Liiketoiminnan muut kulut		-162 300 628	-154 181 881
Liikevoitto		72 327 383	44 442 578
Rahoitustuotot ja -kulut	9		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		8 592 622	11 027 254
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista		2 438 903	0
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		551 976	524 275
Muut korko- ja rahoitustuotot		16 496	88 530
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-7 255 902	-334 069
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-10 537 563	-9 176 885
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-6 193 468	2 129 104
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		66 133 914	46 571 683
Tuloverot		-997 406	-999 563
Tilikauden voitto		65 136 509	45 572 120

27.2.2023

SEN/1726/2022

4 Konsernin tase

	Liite	31.12.2022	31.12.2021
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	11		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		286 065	523 575
Muut pitkävaikutteiset menot		8 192 275	5 785 397
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		8 478 340	6 308 973
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		443 059 063	461 382 495
Rakennukset ja rakennelmat		3 250 851 612	3 217 799 059
Koneet ja kalusto		11 534 302	10 453 771
Muut aineelliset hyödykkeet		107 335 919	109 985 999
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		543 810 540	349 892 088
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		4 356 591 435	4 149 513 412
Sijoitukset	21-23		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		280 755 912	281 798 994
Muut osakkeet ja osuudet		2 407 449	6 056 726
Sijoitukset yhteensä		283 163 361	287 855 720
Pysyvät vastaavat yhteensä		4 648 233 137	4 443 678 105
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus			
Muu vaihto-omaisuus		29 341 340	27 420 268
Saamiset	10		
Pitkäaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		35 002 976	18 184 000
Muut saamiset		3 102 200	0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		38 105 176	18 184 000
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		29 500 783	50 617 292
Muut saamiset		12 236 944	14 714 163
Siirtosaamiset		12 664 308	1 723 847
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		54 402 035	67 055 302
Saamiset yhteensä		92 507 211	85 239 302
Rahat ja pankkisaamiset		248 546 775	230 307 993
		5 018 628 463	4 786 645 668

27.2.2023

SEN/1726/2022

	Liite	31.12.2022	31.12.2021
Vastattavaa			
Oma pääoma	13		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 528 257 003	1 528 079 903
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		735 211 538	724 639 418
Tilikauden voitto		65 136 509	45 572 120
Oma pääoma yhteensä		3 001 356 754	2 971 043 146
Pakolliset varaukset	17		
Muut pakolliset varaukset		12 431 367	18 586 268
Vieras pääoma	14,16		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	15	1 601 164 496	987 100 800
Lainat rahoituslaitoksilta		32 895 816	61 303 618
Muut velat		318 000	318 000
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		1 634 378 312	1 048 722 417
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		162 779 679	566 563 681
Lainat rahoituslaitoksilta		37 365 737	52 135 803
Saadut ennakot		12 180 201	8 479 995
Ostovelat		96 671 194	70 343 512
Muut velat		19 805 490	5 450 747
Siirtovelat	16	41 659 729	45 320 100
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		370 462 029	748 293 836
Vieras pääoma yhteensä		2 004 840 341	1 797 016 254
		5 018 628 463	4 786 645 668

27.2.2023

SEN/1726/2022

5 Konsernin rahoituslaskelma

	31.12.2022	31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	72 327 383	44 442 578
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-50 834 468	-25 197 630
Poistot ja arvonalentumiset	245 441 370	245 932 776
Pakolliset varaukset	-6 154 901	-1 147 069
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-4 361 097	-2 393 075
Verot, netto	-997 406	-999 563
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	255 420 881	260 638 018
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-12 239 650	-8 118 202
Vaihto-omaisuuden muutos	-1 921 073	-3 125 823
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	24 452 855	41 412 263
Käyttöpääoman muutos	10 292 132	30 168 238
Liiketoiminnan rahavirta	265 713 013	290 806 257
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-509 476 197	-393 531 219
Pysyvien vastaavien myynnit	113 410 162	66 810 480
Investointiavustukset	4 519 376	2 835 828
Investointien rahavirta	-391 546 658	-323 884 911
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-28 407 802	-52 787 252
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	210 279 694	203 672 049
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-2 799 465	-12 020 263
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	144 072 427	103 864 534
Rahavarojen muutos	18 238 783	70 785 880
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	230 307 993	159 522 113
Rahavarat tilikauden lopussa	248 546 775	230 307 993

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

27.2.2023

SEN/1726/2022

6 Senaatti-kiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.-31.12.	Liite	2022	2021
Liikevaihto	4	558 241 169	542 458 170
Valmistus omaan käyttöön		3 359 188	3 349 288
Liiketoiminnan muut tuotot	5	54 748 954	39 506 333
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-59 209 626	-55 210 075
Ulkopuoliset palvelut		-136 853 226	-143 694 769
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-196 062 852	-198 904 844
Henkilöstökulut	20		
Palkat ja palkkiot		-36 865 697	-34 544 411
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-6 140 644	-5 440 122
Muut henkilösivukulut		-1 129 126	-1 157 131
Henkilöstökulut yhteensä		-44 135 467	-41 141 663
Poistot ja arvonalentumiset	6-7		
Suunnitelman mukaiset poistot		-128 616 058	-132 818 613
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-31 975 575	-25 793 381
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-160 591 633	-158 611 994
Liiketoiminnan muut kulut		-142 872 678	-145 402 843
Liikevoitto		72 686 682	41 252 447
Rahoitustuotot ja -kulut	9		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		0	0
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä ja liikelaitoksista		1 755 083	346 414
Tuotot osuuksista omistusyhteisyhteisyyksistä		6 148 800	6 694 800
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		551 976	524 275
Muut korko- ja rahoitustuotot saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		3 650 151	4 238 966
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta		92 975	113 597
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-4 997 456	-2 557 833
Korkokulut ja muut rahoituskulut saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille		0	-67 807
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille		-11 176 117	-11 430 175
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-3 974 588	-2 137 763
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		68 712 093	39 114 685
Tuloverot		-876 696	-820 028
Tilikauden voitto		67 835 398	38 294 657

27.2.2023

SEN/1726/2022

7 Senaatti-kiinteistöjen tase

	Liite	31.12.2022	31.12.2021
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	11		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		286 065	523 575
Muut pitkävaikutteiset menot		6 594 938	3 498 594
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		6 881 003	4 022 169
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		408 038 691	424 553 214
Rakennukset ja rakennelmat		2 264 450 428	2 391 574 484
Koneet ja kalusto		9 446 114	8 664 638
Muut aineelliset hyödykkeet		7 929 909	13 742 475
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		414 237 840	287 430 634
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		3 104 102 982	3 125 965 444
Sijoitukset	21-23		
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa		901 251 346	762 905 034
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		498 320 788	326 500 000
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä		239 454 481	242 941 385
Muut osakkeet ja osuudet		2 408 055	2 557 213
Sijoitukset yhteensä		1 641 434 669	1 334 903 632
Pysyvät vastaavat yhteensä		4 752 418 654	4 464 891 246
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus			
Muu vaihto-omaisuus			
Saamiset	10		
Pitkäaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		35 002 976	18 184 000
Muut saamiset		3 102 200	0
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		38 105 176	18 184 000
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		15 301 796	35 718 956
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta		2 637 157	2 476 691
Muut saamiset		11 443 470	13 015 749
Siirtosaamiset		97 510	1 008 788
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		29 479 934	52 220 184
Saamiset yhteensä		67 585 110	70 404 184
Rahat ja pankkisaamiset		228 544 749	216 403 020
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		296 129 859	286 807 204
		5 048 548 513	4 751 698 450

27.2.2023

SEN/1726/2022

	Liite	31.12.2022	31.12.2021
Vastattavaa			
Oma pääoma	13		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 528 257 003	1 528 079 903
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		728 581 505	725 286 848
Tilikauden voitto		67 835 398	38 294 657
Oma pääoma yhteensä		2 997 425 612	2 964 413 114
Pakolliset varaukset	17		
Muut pakolliset varaukset		6 151 728	9 253 081
Vieras pääoma	14,16		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta	15	1 601 164 496	987 100 800
Lainat rahoituslaitoksilta		18 875 000	55 125 000
Muut velat		318 000	318 000
Laskennallinen verovelka		0	0
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		1 620 357 496	1 042 543 800
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Lainat valtiolta		162 779 679	566 563 681
Lainat rahoituslaitoksilta		36 875 000	50 250 000
Saadut ennakot		11 745 412	8 272 169
Ostovelat		55 702 788	48 370 937
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille		114 919 124	33 483 092
Muut velat		14 019 321	1 802 064
Siirtovelat	16	28 572 352	26 746 512
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		424 613 677	735 488 455
Vieras pääoma yhteensä		2 044 971 173	1 778 032 255
		5 048 548 513	4 751 698 450

27.2.2023

SEN/1726/2022

8 Senaatti-kiinteistöjen rahoituslaskelma

	31.12.2022	31.12.2021
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	72 686 682	41 252 447
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-50 505 204	-24 974 878
Poistot ja arvonalentumiset	160 591 633	158 611 994
Pakolliset varaukset	-3 101 353	821 318
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-1 273 021	-450 138
Verot, netto	-876 696	-820 028
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	177 522 042	174 440 716
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-2 123 071	4 338 883
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	90 271 388	23 684 390
Käyttöpääoman muutos	88 148 318	28 023 273
Liiketoiminnan rahavirta	265 670 359	202 463 989
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-507 231 348	-308 583 756
Pysyvien vastaavien myynnit	111 814 615	66 711 894
Investointiavustukset	4 510 682	2 835 828
Investointien rahavirta	-390 906 050	-239 036 033
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-36 250 000	-50 250 000
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	210 279 694	203 672 049
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-1 652 274	-14 235 053
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	137 377 420	104 186 996
Rahavarojen muutos	12 141 729	67 614 952
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	216 403 020	148 788 067
Rahavarat tilikauden lopussa	228 544 749	216 403 020

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

9 Tilinpäätöksen liitetiedot

9.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot

1. Muutos arvonnäkömenettelyyn

Puolustuskiinteistöt siirtyi myymään rakentamispalveluita ja otti tämän osalta käyttöön käännetyn arvonnäkömenettelyn 1.1.2022 alkaen. Puolustuskiinteistöt tuottaa asiakkailleen rakentamispalveluita erillistilattavina palveluina. Senaatti-kiinteistöt ei myy rakentamispalveluita.

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 hankintamenojen 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 poistamaton hankintamenoa pienempi, erotus kirjataan arvonalennuksena kuluksi.

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

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Kevassa. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

3. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Senaatti-kiinteistöt –konsernin tilinpäätös on laadittu valtion liikelaitoksista annetun lain sekä kirjanpitolain ja –asetuksen mukaisesti.

Konserniyhtykset, joissa Senaatti-kiinteistöt hallitsee yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on yhdistetty hankintamenomenetelmällä. Osakkuusyhtiöistä on yhdistelty vain yksi yliopisto-kiinteistöyhtiö. Tämä on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Muiden osakkuusyhtiöiden

27.2.2023

SEN/1726/2022

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 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Suoravuokraus	689 599 651	652 275 416	424 665 647	416 232 283
Edelleenvuokraus	114 546 413	107 682 958	108 582 480	102 228 432
Palvelut	56 784 221	41 433 299	24 993 042	23 997 455
Yhteensä	860 930 285	801 391 674	558 241 169	542 458 170

Liikevaihto toimialoittain Vuosi	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Toimistot	227 323 302	217 344 814	228 800 388	217 338 014
Erityiskiinteistöt	310 252 242	305 388 982	310 432 242	305 207 849
Palvelut tytäryhtiöille	0	0	19 008 539	19 912 307
Puolustuskiinteistöt	315 865 306	266 334 345	0	0
Maakuntien tilakeskus ja Senaatin asema-alueet Oy	7 489 435	12 323 533	0	0
Yhteensä	860 930 285	801 391 674	558 241 169	542 458 170

5. Erittely liiketoiminnan muista tuotoista

Liiketoiminnan muut tuotot Vuosi	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
	55 078 511	39 511 449	54 748 954	39 506 333

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

27.2.2023

SEN/1726/2022

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

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

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

27.2.2023

SEN/1726/2022

Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin Vuosi	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2022	2021	2022	2021
Aineettomat oikeudet	237 510	197 279	237 510	197 279
Liittymismaksut	76 807	209 672	61 437	55 249
Muut aineettomat hyödykkeet	2 701 175	2 697 792	1 919 310	1 780 197
Rakennukset ja rakennelmat	193 359 315	199 667 041	122 885 446	126 925 428
Koneet ja kalusto	2 990 960	2 506 364	2 601 492	2 354 322
Muut aineelliset hyödykkeet	8 826 372	11 263 538	910 863	1 506 139
Yhteensä	208 192 139	216 541 686	128 616 058	132 818 613
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	37 249 232	29 391 090	31 975 575	25 793 381
Yhteensä	37 249 232	29 391 090	31 975 575	25 793 381

Arvonalentumiset Senaatti-kiinteistöjen pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Erytyskiinteistöt-toimialalle 1,6 milj. euroa ja Toimistot-toimialalle 30,4 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen pysyviin vastaaviin on kirjattu arvonalentumisia yhteensä 4,6 milj. euroa.

8. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

Pakollisia varauksia purettiin Liikelaitoskonsernissa tilikauden aikana yhteensä 6,6 milj. euroa, josta 6,2 milj. euroa liittyi rakennusten purkamisiin, 0,4 milj. euroa pilaantuneiden maa-alueiden puhdistukseen. Uusia varauksia kirjattiin 0,45 milj. euroa. Uusista varauksista 0,05 milj. euroa liittyy pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamiseen ja 0,4 milj. euroa rakennusten purkamiseen.

Uudet pakolliset varaukset pilaantuneiden maa-alueiden osalta sisältyvät tuloslaskelmassa ulkopuolisiin palveluihin.

9. Rahoitustuotot ja -kulut

Rahoitustuotot	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Tuotot osuuksista muissa yrityksissä	2022	2021	2022	2021
Osinkotuotot omistusyhteisyhteisöistä	0	0	6 148 800	6 694 800
Osinkotuotot muista pysyvien vastaavien sijoit.	11 170	480	11 170	480
Yhteensä	11 170	480	6 159 970	6 695 280
Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista				
Myyntivoitot osuuksista tytäryhtiöissä	2 438 903	0	1 755 083	346 414
Myyntivoitot muista pysyvien vast. sijoituksista	540 806	523 795	540 806	523 795
Yhteensä	2 979 708	523 795	2 295 889	870 209
Korkotuotot				
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	3 579 323	4 238 966
Korkotuotot tilisaamisista	41 904	63 149	31 904	56 596
Korkotuotot pankkitalletuksista ja sijoituksista	62 622	15 427	61 071	15 237
Muut rahoitustuotot	-88 030	9 955	70 828	41 764

27.2.2023

SEN/1726/2022

Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	8 592 622	11 027 254	0	0
Yhteensä	8 609 118	11 115 784	3 743 126	4 352 564
Arvon alentumiset sijoituksista				
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	3 604 841	334 069	4 997 456	2 557 833
Sijoitusten myyntitappiot	3 651 060	0	0	0
Yhteensä	7 255 902	334 069	4 997 456	2 557 833

Arvon alentumiset sijoituksista koostuvat tytä- ja muiden yhtiöiden arvonalentumisista.

Rahoituskulut	2022	2021	2022	2021
Korkokulut valtion lainasta	7 756 979	4 985 087	7 756 979	4 969 581
Muut korkokulut	1 376 087	1 611 192	1 279 703	1 552 020
Valtion takausmaksut	521 252	783 095	532 396	785 191
Muut rahoituskulut	883 245	1 797 511	1 607 040	4 191 190
Yhteensä	10 537 563	9 176 885	11 176 117	11 497 982

9.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

10. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

Vaihtuvat vastaavat Saamiset	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Pitkäaikainen				
Myyntisaamiset	35 002 976	18 184 000	35 002 976	18 184 000
Muut saamiset	3 102 200	0	3 102 200	0
Yhteensä	38 105 176	18 184 000	38 105 176	18 184 000
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	29 500 783	50 617 292	15 301 796	35 718 956
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	0	0	2 637 157	2 476 691
Muut saamiset	12 236 944	14 714 163	11 443 470	13 015 749
Siirtosaamiset	12 664 308	1 723 847	97 510	1 008 788
Yhteensä	54 402 035	67 055 302	29 479 934	52 220 184
Siirtosaamiset				
Tulojäämät	12 243 221	1 305 831	37 690	1 008 788
Muut siirtosaamiset	421 088	418 017	59 821	0
Yhteensä	12 664 308	1 723 847	97 510	1 008 788

11. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

Aineettomat hyödykkeet Aineettomat oikeudet	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Hankintamenot 1.1.	1 678 235	980 317	1 677 000	979 083
Lisäykset tilikaudella	0	697 918	0	697 918
Hankintameno 31.12.	1 678 235	1 678 235	1 677 000	1 677 000

27.2.2023

SEN/1726/2022

Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-1 154 660	-957 381	-1 153 425	-956 146
Tilikauden poisto	-237 510	-197 279	-237 510	-197 279
Kertyneet poistot 31.12.	-1 392 170	-1 154 660	-1 390 935	-1 153 425
Kirjanpitoarvo 31.12.	286 065	523 575	286 065	523 575
Muut aineettomat hyödykkeet	2022	2021	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	30 357 079	29 333 585	24 412 627	24 116 971
Lisäykset tilikaudella	5 309 349	1 079 560	5 015 654	790 979
Vähennykset tilikaudella	-53 362	-56 066	-53 362	-495 322
Hankintameno 31.12.	35 613 066	30 357 079	29 374 919	24 412 627
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-23 828 145	-21 186 419	-20 914 033	-19 407 017
Vähennysten kertyneet poistot	53 362	56 066	53 362	273 181
Tilikauden poisto	-2 701 175	-2 697 792	-1 919 310	-1 780 197
Kertyneet poistot 31.12.	-26 475 957	-23 828 145	-22 779 980	-20 914 033
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-743 537	0	0	0
Arvonalentumiset tilikaudella	-201 297	-743 537	0	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-944 834	-743 537	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 192 274	5 785 397	6 594 938	3 498 594
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	8 478 340	6 308 973	6 881 004	4 022 170
Aineelliset hyödykkeet	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Maa- ja vesialueet	2022	2021	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	467 427 916	481 409 182	428 683 753	494 410 219
Lisäykset tilikaudella	23 487 053	10 710 174	24 542 531	10 026 540
Vähennykset tilikaudella	-42 455 302	-24 691 440	-41 801 245	-75 753 006
Hankintameno 31.12.	448 459 666	467 427 916	411 425 039	428 683 753
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-477 719	-432 097	-459 386	-413 764
Vähennysten kertyneet poistot	-19 023	164 051	45 050	9 627
Tilikauden poisto	-76 807	-209 672	-61 437	-55 249
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-573 549	-477 719	-475 773	-459 386
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-5 567 702	-2 433 676	-3 671 153	-2 433 676
Arvonalentumiset tilikaudella	-638 317	-3 134 027	-615 830	-2 799 484
Vähennyksiin kohdist. arvonalent.	1 378 965	0	1 376 408	1 562 006
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-4 827 055	-5 567 702	-2 910 575	-3 671 153
Kirjanpitoarvo 31.12.	443 059 062	461 382 495	408 038 691	424 553 214
Rakennukset ja rakennelmat	2022	2021	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	6 476 767 688	6 219 839 955	4 528 955 493	6 066 297 129
Lisäykset tilikaudella	279 650 454	317 815 133	205 782 809	297 892 715
Vähennykset tilikaudella	-80 591 243	-60 887 400	-328 726 877	-1 835 234 350
Hankintameno 31.12.	6 675 826 898	6 476 767 688	4 406 011 424	4 528 955 493
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 985 885 332	-2 816 100 490	-1 912 243 977	-2 712 008 251
Vähennysten kertyneet poistot	36 609 395	29 882 199	122 865 220	926 689 702
Tilikauden poisto	-193 359 315	-199 667 041	-122 885 446	-126 925 428
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-3 142 635 252	-2 985 885 332	-1 912 264 203	-1 912 243 977
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-273 083 298	-249 800 672	-225 168 699	-221 842 161
Arvonalentumiset tilikaudella	-36 192 732	-25 502 955	-31 359 745	-22 983 326
Vähennyksiin kohd. arvonalent.	26 935 995	2 220 330	27 231 650	19 656 787

27.2.2023

SEN/1726/2022

Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-282 340 035	-273 083 298	-229 296 794	-225 168 699
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 250 851 612	3 217 799 058	2 264 450 428	2 391 542 817
Koneet ja kalusto	2022	2021	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	24 319 156	17 132 034	18 157 788	11 943 153
Lisäykset tilikaudella	4 071 492	7 214 406	3 623 998	6 326 766
Vähennykset tilikaudella	-28 300	-27 284	-362 215	-112 131
Hankintameno 31.12.	28 362 348	24 319 156	21 419 572	18 157 788
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-13 865 385	-11 377 443	-9 461 484	-7 151 480
Vähennysten kertyneet poistot	28 300	18 422	89 518	44 318
Tilikauden poisto	-2 990 960	-2 506 364	-2 601 492	-2 354 322
Kertyneet poistot 31.12.	-16 828 045	-13 865 385	-11 973 458	-9 461 484
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 534 302	10 453 771	9 446 113	8 696 304
Muut aineelliset hyödykkeet	2022	2021	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	240 613 675	233 138 122	30 656 709	219 998 041
Lisäykset tilikaudella	8 973 514	7 567 013	1 125 321	773 802
Vähennykset tilikaudella	-2 771 143	-91 461	-6 657 319	-190 115 135
Hankintameno 31.12.	246 816 046	240 613 675	25 124 711	30 656 709
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-129 131 237	-117 959 160	-16 663 761	-105 297 358
Vähennysten kertyneet poistot	190 806	91 461	630 295	90 139 736
Tilikauden poisto	-8 826 372	-11 263 538	-910 863	-1 506 139
Kertyneet poistot 31.12.	-137 766 802	-129 131 237	-16 944 329	-16 663 761
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-1 496 439	-1 485 867	-250 472	-1 485 867
Arvonalentumiset tilikaudella	-216 885	-10 572	0	-10 572
Vähennyksiin kohd. arvonalent.	0	0	0	1 245 966
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-1 713 324	-1 496 439	-250 472	-250 472
Kirjanpitoarvo 31.12.	107 335 920	109 985 999	7 929 909	13 742 475
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat				
Kirjanpitoarvo 1.1.	349 892 088	306 640 102	287 430 634	306 816 456
Lisäykset tilikaudella	503 762 835	419 324 204	377 739 007	336 027 966
Vähennykset tilikaudella	-309 844 384	-376 072 217	-250 931 801	-355 413 788
Kirjanpitoarvo 31.12.	543 810 539	349 892 088	414 237 840	287 430 634
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 356 591 436	4 149 513 412	3 104 102 982	3 125 965 444
Sijoitukset	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	2022	2021	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	0	0	786 804 656	100 398 420
Lisäykset	0	0	159 385 568	696 955 550
Vähennykset	0	0	-24 039 257	-10 549 314
Hankintameno 31.12.	0	0	922 150 968	786 804 656
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-23 899 622	-21 675 842
Arvonalentumiset	0	0	0	-2 223 780
Vähennyksiin kohd. arvonalent.	0	0	3 000 000	
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-20 899 622	-23 899 622

27.2.2023

SEN/1726/2022

Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	901 251 346	762 905 034
Saamiset saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	2022	2021	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	0	0	326 500 000	4 450 000
Lisäykset			212 442 934	360 000 000
Vähennykset	0	0	-40 622 147	-37 950 000
Hankintameno 31.12.	0	0	498 320 788	326 500 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	498 320 788	326 500 000
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	2022	2021	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	285 432 403	281 099 950	246 574 794	246 574 794
Lisäykset	117 937	0	117 937	0
Osakkuusyhtiöstä saadun os. elim.	-6 148 800	-6 694 800	0	0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	8 592 622	11 027 254	0	0
Hankintameno 31.12.	287 994 163	285 432 403	246 692 731	246 574 794
Arvon alentumiset 1.1.	-3 633 409	-3 633 409	-3 633 409	-3 633 409
Vähennyksiin kohd. arvonalent.	-3 604 841	0	-3 604 841	0
Arvon alentumiset 31.12.	-7 238 251	-3 633 409	-7 238 250	-3 633 409
Kirjanpitoarvo 31.12.	280 755 912	281 798 994	239 454 481	242 941 385
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	2022	2021	2022	2021
Hankintamenot 1.1.	0	0	0	0
Vähennykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	0	0
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintamenot 1.1.	6 839 657	3 225 117	3 340 128	3 225 724
Lisäykset	0	3 826 270	0	285 900
Vähennykset	-4 432 192	-211 731	-932 073	-171 496
Hankintameno 31.12.	2 407 465	6 839 657	2 408 055	3 340 128
Arvon alentumiset 1.1.	-782 931	-448 862	-782 915	-448 862
Arvon alennukset	782 915	-334 069	782 915	-334 053
Arvon alentumiset 31.12.	-16	-782 931	0	-782 915
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 407 449	6 056 726	2 408 055	2 557 213
	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Sijoitukset yhteensä	283 163 361	287 855 720	1 641 434 669	1 334 903 632

12. Selvitys omaisuuden kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2018	0
Rakennukset ja rakennelmat	2019	0
Rakennukset ja rakennelmat	2020	0
Rakennukset ja rakennelmat	2021	2 576 045
Rakennukset ja rakennelmat	2022	220 572
Yhteensä 2016-2021		2 796 617

27.2.2023

SEN/1726/2022

9.5 Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

13. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Peruspääoma				
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Peruspääoma 31.12.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma				
Muu oma pääoma 1.1.	1 528 079 903	1 528 256 741	1 528 079 903	1 528 256 741
VM:lle luovutettu/ vastaanotettu omaisuus	177 100	-176 838	177 100	-176 838
Muu oma pääoma 31.12	1 528 257 003	1 528 079 903	1 528 257 003	1 528 079 903
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	724 639 418	725 308 578	725 286 848	710 662 377
Ed.tilikauden tuloksen siirto	45 572 120	34 330 840	38 294 657	49 624 471
Tuloutus VM:lle	-35 000 000	-35 000 000	-35 000 000	-35 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	735 211 538	724 639 418	728 581 505	725 286 848
Tilikauden voitto				
Tilikauden voitto 31.12.	65 136 509	45 572 120	67 835 398	38 294 657
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 001 356 754	2 971 043 146	2 997 425 612	2 964 413 114

14. Vieraan pääoman erät

	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Vieras pääoma Pitkäaikainen				
Lainat valtiolta	39 521 453	51 001 568	39 521 453	51 001 568
Lainat Valtiokonttorilta	1 525 000 000	875 000 000	1 525 000 000	875 000 000
Emissiovoitto	36 643 043	61 099 231	36 643 043	61 099 231
Lainat rahoituslaitoksilta	32 895 816	61 303 618	18 875 000	55 125 000
Muut velat	318 000	318 000	318 000	318 000
Yhteensä	1 634 378 312	1 048 722 418	1 620 357 496	1 042 543 800
Vieras pääoma Lyhytaikainen				
Lainat valtiolta	11 480 115	21 491 199	11 480 115	21 491 199
Lainat Valtiokonttorilta	150 000 000	540 000 000	150 000 000	540 000 000
Emissiovoitto	1 299 564	5 072 482	1 299 564	5 072 482
Lainat rahoituslaitoksilta	37 365 737	52 135 803	36 875 000	50 250 000
Saadut ennakot	12 180 201	8 479 995	11 745 412	8 272 169
Ostovelat	96 671 194	70 343 512	55 809 385	48 441 040
Velat saman konsernin yrityksille ja liikelaitoksille	0	0	114 812 527	33 412 990
Muut velat	19 805 490	5 450 747	14 019 321	1 802 064
Siirtovelat	41 659 729	45 320 100	28 572 352	26 746 512
Yhteensä	370 462 029	748 293 837	424 613 677	735 488 455
Vieras pääoma yhteensä	2 004 840 341	1 797 016 255	2 044 971 173	1 778 032 255

27.2.2023

SEN/1726/2022

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

	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Lainat valtiolta	846 206 648	403 216 649	846 206 648	403 216 649
Lainat rahoituslaitoksilta	12 650 900	656 232	0	0
Yhteensä	858 857 548	403 872 881	846 206 648	403 216 649

16. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

Siirtovelat	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Lomapalkkavelka	19 907 763	15 065 576	9 949 819	8 761 376
Muut siirtovelat	21 751 966	30 254 524	18 622 534	17 985 136
Yhteensä	41 659 729	45 320 100	28 572 352	26 746 512

17. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

Pakolliset varaukset	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	12 431 367	18 586 268	6 151 728	9 253 081
Yhteensä	12 431 367	18 586 268	6 151 728	9 253 081

18. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Kiinteistökiinnitykset ja takaukset	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Kiinteistökiinnitykset	16 081 870	13 423 724	0	0
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	22 175 000	34 175 000	22 175 000	34 175 000
Leasingvastuut	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät leasingvastuut	3 100 366	3 626 488	2 503 242	3 017 760
Seuraavan tilikauden jälkeen erääntyvät	21 150 664	23 699 565	20 716 959	22 986 912

Koronvaihtosopimukset

Lainajapankki	Alku- peräinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymis- pvm	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojausten nimellismäärä	Lainan ja koron- vaihtosopimuk- sen viitekorko	Johdannaiset markkina- arvo €
Handelsbanken	25 000 000	2023-06-26	25 000 000	2 500 000	6 kk euribor/kiinteä	7 146
Handelsbanken	85 000 000	2024-06-25	85 000 000	17 000 000	6 kk euribor/kiinteä	269 296
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	2024-06-25	85 000 000	17 000 000	6 kk euribor/kiinteä	275 532
Handelsbanken	170 000 000	2024-11-24	85 000 000	21 250 000	6 kk euribor/kiinteä	510 703

27.2.2023

SEN/1726/2022

Valuutanvaihtosopimukset

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 0,8 milj. euron kustannukset vuonna 2022. Koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2022 vuoden lopussa yhteensä 1,1 milj. euroa.

Vuokravastuut

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 382,8 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöillä 22,3 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 32,2 milj. euroa eräännyy vuoden 2023 aikana.

Kiinteistöinvestointien arvonnisäverovastuut

Senaatti-kiinteistöt on hakeutunut arvonnisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraukseen liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonnisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2013-2022 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 165,5 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonnisäveroa on seurannassa 4,7 milj. euroa. Keskeneneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonnisäveroja noin 99,4 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Puolustuskiinteistöjen ja Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiöiden vuosina 2013-2022 käyttöönotetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 46,6 milj. euroa.

Sitoumukset tuleville vuosille

Senaatti-konserni on tehnyt vuoden 2022 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 548 milj. euroa (Senaatti-kiinteistöt 471 milj. euroa). Yhteensä rakentamispäätöksiin liittyviä sitoumuksia tuleville vuosille oli tilinpäätöshetkellä 767 M€ (Senaatti-kiinteistöt 667 M€).

Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut

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

27.2.2023

SEN/1726/2022

Rakenteissa oleviin haitallisiin aineisiin liittyvät vastuut

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

Ympäristölupavastuut

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

Muut vastuut

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

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

27.2.2023

SEN/1726/2022

19. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus				
Senaatti-kiinteistöt	35 100	35 100	35 100	35 100
Puolustuskiinteistöt	35 100	35 696	35 100	35 696
Muut konserniyhtiöt	68 986	82 112	-	-
Muut palvelut	60 646	76 740	51 729	76 740
Yhteensä	201 854	229 648	121 929	147 536

9.6 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä
20. Henkilöstö

Henkilöstön lukumäärä *)	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Toimitusjohtaja ja sisäinen tarkastus	7	7	5	4
Toimialat	54	54	36	36
Palveluyksiköt	433	401	288	267
Alueet	779	771	228	213
Yhteensä	1 273	1 233	557	520

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

Liikelaitoksen henkilöstö keskimäärin tilikaudella 2022 oli 541 henkilöä ja konsernissa 1 266 henkilöä.

Henkilöstökulut	2022	2021	2022	2021
Palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtaja	667 504	621 715	304 995	295 720
Muu henkilöstö	74 953 247	66 809 569	36 560 702	34 248 691
Eläkekulut	13 336 286	12 072 274	6 140 644	5 440 122
Muut henkilösivukulut	3 402 308	2 629 098	1 129 126	1 157 131
Yhteensä	92 359 344	82 132 656	44 135 467	41 141 663
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	411 300	428 100	102 000	113 700

Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään Muu henkilöstö.

27.2.2023

SEN/1726/2022

9.7 Omistukset muissa yrityksissä

21. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni 2022	Konserni 2021	Liikelaitos 2022	Liikelaitos 2021
Osuudet saman konsernin yrityksissä ja liikelaitoksissa	0	0	901 251 346	762 905 034
Yhteensä	0	0	901 251 346	762 905 034
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	280 755 912	281 798 994	239 454 481	242 941 385
Yhteensä	280 755 912	281 798 994	239 454 481	242 941 385
Muut osakkeet ja osuudet	2022	2021	2022	2021
Kiinteistöosakkeet	1 117 033	1 117 033	1 117 033	1 117 033
Asunto-osakkeet	645 772	774 430	645 772	774 430
Muut osakkeet ja osuudet	644 645	4 165 264	645 251	665 751
Yhteensä	2 407 449	6 056 726	2 408 055	2 557 213

22. Tiedot tytäryhteisöistä

Konsernitilinpäätöksen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.2022
Maakuntien tilakeskus Oy	Helsinki	100,0 %
Senaatin Asema-alueet Oy	Helsinki	100,0 %
Kiint. Oy Rovaniemen tietotekniikkakeskus	Rovaniemi	100,0 %
Kiint. Oy Seinäjoen Joupinkatu 1	Seinäjoki	100,0 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	83,8 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,5 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,7 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju	72,5 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus	69,8 %
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,4 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,1 %
Kiint. Oy Karttulan valtionalo	Karttula	56,4 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,7 %
Konsernitilinpäätöksen yhdistelty tytärliikelaitos		
Puolustuskiinteistöt	Helsinki	100,0 %

27.2.2023

SEN/1726/2022

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

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma 31.12.2021	Tilikauden tulos 2021
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	48 %	126 998 563	-3 545 481
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44 %	1 028 850	30 544
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	43 %	750 682	0
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39 %	2 471 283	2
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38 %	838 738	24 959
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	35 %	1 652 448	2
Kiint. Oy Juankosken	Juankoski	30 %	4 936 140	669
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	24 %	4 011 337	1
Kiint. Oy Taivalkosken liikekeskus	Taivalkoski	20 %	779 853	0
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33 %	658 163 454	23 757 505

9.8 Markkinoilla tapahtuva toiminta

24. Markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma

Euroa	2022	2021
Liikevaihto	33 298 994	32 111 155
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Liiketoiminnan kulut	-14 513 785	-14 555 177
Suunnitelman mukaiset poistot	-6 874 959	-7 208 885
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-930 706	-40 954
Liikevoitto	10 979 544	10 306 139
Rahoitustuotot ja -kulut	5 813 910	6 034 397
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	16 793 454	16 340 536
Tuloverot	-798 440	-721 280
Tilikauden voitto	15 995 014	15 619 256

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

Allekirjoitusten yhteenveto

Allekirjoitusten tunniste 7da1922f-ccf3-4073-853f-558bae378502

Tilinpäätös Senaatti-kiinteistöt 2022 563173 Kertomus

TIEDOSTOT

Tilinpäätös Senaatti-kiinteistöt 2022	Tilinpäätös_Senaatti-kiinteistot_2022_10-12718_84_0.PDF
---------------------------------------	---

ALLEKIRJOITUKSET

Organisaatio	Senaatti-kiinteistöt
Tehtävänimike	Konsernijohtaja
Nimi	Jari Sarjo
Päivä ja aika	27.02.2023 12:43
Organisaatio	Senaatti-kiinteistöt
Tehtävänimike	hallituksen puheenjohtaja
Nimi	Hannele Pokka
Päivä ja aika	27.02.2023 13:19
Organisaatio	Senaatti-kiinteistöt
Tehtävänimike	hallituksen varapuheenjohtaja
Nimi	Jukka Aalto
Päivä ja aika	27.02.2023 13:21
Organisaatio	Senaatti-kiinteistöt
Tehtävänimike	hallituksen jäsen
Nimi	Ari Ahonen
Päivä ja aika	27.02.2023 13:35
Organisaatio	Senaatti-kiinteistöt
Tehtävänimike	hallituksen jäsen

ALLEKIRJOITUKSET

Nimi	Ulla Hiekkänen-Mäkelä
Päivä ja aika	27.02.2023 13:44
Organisaatio	Senaatti-kiinteistöt
Tehtävänimike	hallituksen jäsen
Nimi	Markus Siltanen
Päivä ja aika	27.02.2023 13:46
Organisaatio	Senaatti-kiinteistöt
Tehtävänimike	hallituksen jäsen
Nimi	Malla Mälkki
Päivä ja aika	27.02.2023 13:48

The following documents were signed Tuesday, February 28, 2023



Senaatti-kiinteistöt Tilinpäätös.pdf

(15220442 byte)
SHA-512: c2952bd3f3a814e0e75d0e153600189ce312c
b9162622a3e16c58f9cd75adc51a32cb184c5a6446eef2
0d894b944cb082632eb1b781e95fb012ae7702ad3bdf

Signatures

2/28/2023 9:24:33 AM (CET)



Olli-Pekka Mikael Salonen

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

2/28/2023 9:50:06 AM (CET)



Tomi Tapani Moisio

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



Signature is certified by Assently



Senaatti kiinteistöt – Tilinpäätös

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:
91185631efb9a5b5571161db0aa9cca0fc82de9bdca3b2f221ca67e48e519f18ad989a46046528084a218c4fee79c53e420c9fa2db70c1367f82363148fbe1b



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.