



SENAATTI-KIINTEISTÖT

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2019

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki

Senaatti

Teemme tilaa onnistumiselle

1. SISÄLLYSLUETTELO

2.	Toiminnallinen katsaus.....	3
2.1.	Keskeistä vuonna 2019	3
2.2.	Yleistä.....	4
2.3.	Vuoden 2019 toiminta	4
2.4.	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehukset	6
2.5.	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	7
2.6.	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit.....	11
2.7.	Rahoitus	12
2.8.	Tutkimus- ja kehitystoiminta	12
2.9.	Henkilöstö	13
2.10.	Vuoden 2020 näkymät.....	13
2.11.	Tulosyhteenveto	15
3.	Corporate governance -selvitykset	17
3.1.	Hallinnointikoodi ja raportointi	17
3.2.	Hallinto.....	17
3.3.	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta	17
3.4.	Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet.....	18
4.	Konsernin tuloslaskelma	19
5.	Konsernin tase.....	20
6.	Konsernin rahoituslaskelma	21
7.	Liikelaitoksen tuloslaskelma.....	22
8.	Liikelaitoksen tase	23
9.	Liikelaitoksen rahoituslaskelma	24
10.	Tilinpäätöksen liitetiedot	25
10.1.	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	25
10.2.	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	25
10.3.	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot	28
10.4.	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot.....	32
10.5.	Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	33
10.6.	Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta.....	36
10.7.	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä	36
10.8.	Omistukset muissa yrityksissä.....	36
10.9.	Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 1.1. - 31.12.2019.....	38
10.10.	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväys, allekirjoitukset	39

2.1. KESKEISTÄ VUONNA 2019

- **Senaatti-kiinteistöt saavutti valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja palvelutavoitteet**
- **Sisäolosuhteiden nollatoleranssi ohjelma etenee suunnitelman mukaan, merkittävät panostukset jatkuvat**
- **Senaatti toteutti 100 milj. euron toimitilakustannusten vuosisäästötavoitteen kuudessa vuodessa, kaksi vuotta tavoitetta nopeammin**
- **Strategiaa päivitettiin – yhteiskäyttöisyys ja turvallisuus vahvemmin mukaan tavoitteisiin**
- **Puolustushallinnon kiinteistöjärjestelmää ryhdyttiin kehittämään hallitusohjelman mukaisesti**
- **Valtion vuokrajärjestelmää kehitettiin edelleen – valtiovuokralaisten tulos vuoden 2020 alusta lähes nolla**

- Senaatti saavutti haasteellisen 100 milj. euron toimitilakustannusten vuosisäästötavoitteen kuudessa vuodessa, kaksi vuotta tavoitetta nopeammin. Säästöjä oli vuoden loppuun mennessä sovittu 101,4 milj. eurolla. Vuoden 2019 aikana sovittiin yhteensä 11,0 milj. euron uusista säästöistä, kun tavoite oli 8,0 milj. euroa. Kumulatiivisesti säästöjä on toteutunut 286 milj. eurolla.
- Sisäolosuhteiden parantamiseksi investointien ja kunnossapidon määrää kasvatetaan 250 milj. eurolla strategiakauden aikana. Vuoden aikana otettiin käyttöön uusia toimintamalleja, joilla ehkäistään sisäilmaongelmien syntyä ja vahvistetaan sisäilma-osaamista ja -resursseja. Lisätietoja nollatoleranssi-ohjelmasta <https://www.senaatti.fi/sisaolosuhteet/>. Kiinteistöinvestointeihin ja kunnossapitoon käytettiin vuonna 2019 yli 300 milj. euroa, josta merkittävä kohdistui kiinteistöjen peruskorjauksiin- ja parannuksiin.
- Strategiaa päivitettiin valtion yhteiskäyttöisyyden ja laajennettujen turvapalveluiden osalta. Strategian 2019-2022 keskeiset tavoitteet ovat näiden lisäksi sisäolosuhteiden nollatoleranssi, asiakaskokemus ja toimitiläsäästöt valtioasiakkaille.
- Asiakastyytyväisyys parani, asiakkaista 74 % on erittäin tai melko tyytyväisiä, mutta vielä on muutamia asiakkaita, joiden tyytyväisyys ei ole riittävällä tasolla. Olennaista on, että näille asiakkaille turvattaisiin jatkossa riittävä toimintamenojen rahoitus, jotta heidän käytössään olevat tilat saadaan ajanmukaiselle tasolle.
- Kokonaistulos 114,4 milj. euroa ylitti Senaatin sisäisen budjettitavoitteen 40,9 milj. eurolla. Keskeisin syy tulositylykseen oli valtion tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen onnistunut myyntitoiminta. Vuoden 2019 toteutuneet myynnit olivat 107,1 milj. euroa. Kiinteistömyynnin tulos 47,0 milj. euroa ylitti budjetin 24,6 milj. eurolla. Viimeisen viiden vuoden kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden myyntitulot ovat olleet yli 900 milj. euroa. Vuokrauksen tulos 67,4 milj. euroa ylitti budjetin 16,3 milj. eurolla. Keskeisin syy vuokrauksen tulosbudjetti-ylitykseen olivat budjetoitua pienempinä toteutuneet kiinteistökulut.
- Puolustushallinnon kiinteistöjärjestelmää ryhdyttiin kehittämään vuoden 2019 aikana laajalla, eri osapuolia edustavan hankeorganisaation toimesta.
- Senaatin Asema-alueet Oy:n vuoden alusta alkanut ensimmäinen toimintavuosi ylsi tavoitteisiinsa, kun yhtiölle keväällä 2019 keskitetyn valtion kiinteistöomaisuuden haltuunotto, operatiivisen toiminnan organisointi sekä asema-alueiden kiinteistökehitysprojektien käynnistäminen toteutuivat suunnitellusti.
- Valtion vuokrajärjestelmää kehitettiin edelleen. Valtiovuokralaisten vuokria lasketaan Senaatin omistamissa kiinteistöissä vuoden 2020 alusta kuudella prosentilla. Vuokrien alennus ja panostukset kunnossapitoon johtavat siihen, että vuoden 2020 alusta valtioasiakkaiden tulos laskee lähes nolliin. Valtion vuokrajärjestelmä on omakustannusperusteinen, eli vuokrilla katetaan ainoastaan kiinteistöistä aiheutuvat kulut.

2.2. YLEISTÄ

Senaatti on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitiliasiantuntijana. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Senaatin tehtävänä on tuottaa valtionhallinnolle sen toimintaa tukevat ja tehokkaat työympäristöt kustannustehokkaasti valtion kokonaisuksi huomioiden. Strategisena tavoitteena on valtion toimitilastrategian tavoitteiden mukaisten työympäristöratkaisujen tuottaminen asiakkaille ja organisaatioiden suorituskyvyn nostaminen uudelle tasolle valtionhallinnossa. Uudenlaiset työnteon tavat ja niitä tukevat työympäristöratkaisut mahdollistavat myös mittavat kustannussäästöt valtion toimitilakustannuksissa.

Senaatin liiketoiminta perustuu työympäristöjen ja kiinteistövarallisuuden kehittämiseen, toimitilojen vuokraukseen sekä toimitiloihin liittyvien palvelujen tarjoamiseen asiakkaille. Senaatti huolehtii valtion kiinteistövarallisuudesta kestäväen kehityksen toimintaperiaatteita noudattaen.

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

Senaatti toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitoksen omistajahallintaan. Senaatilla ei ole julkisen hallinnon tehtäviä eikä viranomaistehtäviä. Liikelaitoslain periaatteiden mukaan niitä ei myöskään saa sille asettaa. Senaatin toiminnassa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999).

Senaatin toiminta ja asema perustuvat valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) ja sen perusteella annettuihin muihin säädöksiin. Senaatti muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 26 tytäryhtiötä.

Senaatissa yhteiskuntavastuu on pohjana kaikelle toiminnalle. Yhteiskuntavastuu on integroitu liiketoimintastrategiaan ja -suunnitelmiin. Vastuullisuustyön perustana Senaatilla on käytössä ISO 14001 yhteiskuntavastuu- ja ympäristöjärjestelmä, joka kattaa myös taloudellisen ja sosiaalisen vastuun näkökulmat. Toimintaa seurataan säännöllisillä sisäisillä ja ulkoisilla auditoinneilla sekä puolivuositain tehtävillä johdon katselmuksilla. Merkittäviin yhteiskuntavastuun näkökohtiin liittyvien päämäärien ja tavoitteiden toteuttamiseksi asetetaan yhteiskuntavastuuohjelmat. Nykyisen strategiakauden ohjelmat painottuvat muun muassa energiatehokkuuteen ja päästöjen vähentämiseen, kiertotalousteemaan, sisäolosuhteisiin sekä turvallisuuden näkökulmiin. Ohjelmien tavoitteiden edistymisestä raportoidaan muun muassa yhteiskuntavastuuraportissa, joka on samalla vuosikertomuksemme www.senaatti.fi/yhteiskuntavastuuraportti2019 (julkaistaan huhtikuussa). Yhteiskuntavastuuraportti laaditaan noudattaen kansainvälisen Global Reporting Initiative:n (GRI) standardia ja soveltuvin osin myös GRI:n rakennus- ja kiinteistötoimialan lisäohjeistusta. Raportoivat tiedot varmentaa riippumaton kolmas osapuoli.

2.3. VUODEN 2019 TOIMINTA

Senaatti kehittää palvelutarjontaansa ja uusia toimintamalleja vastaamaan muuttuvia asiakastarpeita. Senaatilta toivotaan kokonaisvaltaisempaa vastuuta tilan turvallisuudesta, toimivuudesta ja varusteluista sekä toimitilapalveluista. Yhä useammat asiakasorganisaatiot ymmärtävät myös uudistukseen liittyvän muutoksen johtamisen ja henkilöstön osallistamisen tärkeyden.

Työnteon tavat muuttuvat nopeasti. Monipaikkainen ja paikkariippumaton työ on keskeinen teema. Valtiohallinto on tässä muutoksessa hyvin mukana. Noin 22 000 eli neljäsosa valtion toimistotyötä tekevästä henkilöstä työskentelee jo monitilaympäristössä ja näistä noin 12 000 nimeämättömissä työpisteissä. Siirtyminen em. tilanteeseen on tapahtunut erittäin nopeasti, noin kuudessa vuodessa ja vauhti tuntuu kiihtyvän. Monipaikkaisten työskentelytapojen, työkuultuurin

muutoksen sekä ICT-tekniikan kehittyminen luovat edellytyksiä tilojen yhteiskäyttöisyyden lisäämiselle, mihin Senaatti panostaa jatkossa entistä vahvemmin.

Valtiovarainministeriö asetti elokuussa 2019 hankkeen, jonka tavoitteena on valmistella ja toteuttaa hallitusohjelmaan kirjatun tahtotilan mukaisesti Puolustuskiinteistöjen perustaminen. Valtiovarainministeriö, puolustusministeriö, Puolustusvoimat, Senaatti ja Puolustushallinnon rakennuslaitos valmistelevat yhdessä tytäriyksiköitä Puolustuskiinteistöjen perustamista. Valtiovarainministeriön asettaman valmisteluhankkeen yhteydessä tehdään myös tarvittavat esitykset liikelaitoslain muutoksista ja päivitystarpeista eduskunnan hyväksyttäväksi.

Strategian toteutuksen painopiste sisäolosuhdeasioissa

Senaatin strategia keskittyy valtion toimitilastrategian käytäntöön viemiseen. Senaatin strategian tavoitteena on sisäolosuhteiden parantaminen, tilakustannusten vähentäminen ja asiakaskokemuksen parantaminen. Valtion toimitilat edistävät tuottavaa työskentelyä tukemalla uusia työnteon tapoja, ovat tilankäyttöään tehokkaita ja vähentävät sen myötä ilmastokuormitusta.

Vuonna 2019 strategiaa päivitettiin kahdella osa-alueella: valtion tilojen yhteiskäyttöisyyden edistäminen tuotiin entistä selkeämmin osaksi strategisia tavoitteita ja turvapalvelujen tavoitteita laajennettiin vastaamaan muuttunutta kysyntää. Senaatin tavoitteena on toimia keskitetysti koko valtioasiakaskunnan toimitilaturvallisuuden asiantuntijana ja palveluntuottajana.

Sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssi tarkoittaa merkittävää panostusta sisäolosuhdeongelmien ennaltaehkäisyyn sekä nopeaa reagoitua mahdollisiin ongelmiin. Toimenpiteiden toteutusta on kuvattu tarkemmin kohdassa 2.5.

Toimitilasäästöissä tavoitteena on 100 milj. euron koko valtionhallintoa koskevan vuosittaisen säästön aikaansaaminen vuosina 2015 - 2022. Säästötavoite saavutettiin kuudessa vuodessa, kaksi vuotta tavoitetta nopeammin. Strategian päivityksessä tavoite vuodelle 2022 nostettiin 118 milj. euroon. Vuosille 2023 - 2029 on asetettu 50 milj. euron lisäsäästötavoite. Säästöjen toteutuminen on kuvattu tarkemmin kohdassa 2.5.

Valtion sisäisenä palvelukeskuksena Senaatin tavoitteena on parantaa merkittävästi asiakaskokemusta kaikissa asiakasryhmissä ja erityisesti vähemmän tyytyväisten keskuudessa. Vuonna 2019 asiakastyytyväisyys parani, ja 74 % asiakkaista on kokonaisuudessaan erittäin tai melko tyytyväisiä. Vuoden 2019 aikana Senaatissa on muun muassa kehitetty entistä systemaattisempi asiakaskokemuksen johtamisjärjestelmä, valmisteltu kattavampia ja nopeampia tapoja asiakaskokemuksen mittaamiseen ja palautteen keräämiseen sekä järjestetty koulutuksia. Lisäksi asiakkaille suunnattujen tapahtumien, kuten asiakasfoorumien, Paja-tilaisuuksien ja Senaatti-Areenan, järjestämistä on jatkettu.

Turvallisuuspalveluiden kysyntä kasvoi

Toimitiloihin ja työympäristöihin liittyvien turvallisuuspalvelujen kysyntä on viime vuosina kasvanut merkittävästi, ja Senaatti on lähtenyt vastaamaan tähän kysyntään laajentamalla turvallisuuspalveluidensa tarjontaa. Senaatin turvallisuuspalveluiden asiantuntijaosaamista on lisätty ja toimintaa on organisoitu kattamaan paremmin asiakkaiden tarpeita valtakunnallisesti ja entistä kokonaisvaltaisemmin.

Turvallisuuspalveluiden laajentaminen toteuttaa valtion kokonaisetua kustannustehokkuuden ja toiminnallisten hyötyjen kautta, kun valtioasiakkaille pystytään tarjoamaan tilat käyttövalmiina myös turvallisuuden osalta. Kustannustehokkuus ja korkea osaamisen taso saavutetaan palvelujen keskittämällä, huolto- ja vikakorjausmenettelyyn yhdenmukaistamisella, henkilöresurssien uudelleen kohdentamisella ja hankintojen skaalaetujen hyödyntämisellä. Toimitilaturvallisuuden edelleen kehittämiseen vaikutetaan hallitulla turvallisuuspalvelukokonaisuuden keskittämällä, standardoitujen turvallisten ratkaisujen ja palvelujen käytöllä, yhtenäistämällä toiminta- ja sopimusmallit kaikissa turvallisuuspalveluissa sekä dokumentoimalla roolit, vastuut ja tehtävät.

Valtion käytöstä vapautuvien kiinteistöjen myynti jatkui vahvana

Senaatin kiinteistöjen myynti- ja kehittämistoiminta on jo useamman vuoden ajan ollut tuloksellista. Vuoden 2019 aikana tehtiin 102 kiinteistö- tai kiinteistöyhtiökauppaa, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 107 milj. euroa. Vuoden merkittävimmät kiinteistökaupat tehtiin pääkaupunkiseudulla: Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakortteleista myytiin kaksi rakentamatonta tonttia yhteensä 46 milj. eurolla, Vantaan Tikkurilasta Kielotie 15 tontti myytiin noin 16 milj.

euolla ja Helsingistä myytiin kaksi merkittävää historiallista arvokiinteistöä Kaivopuiston Marmoripalatsi ja Munkkiniemen koulutustalo yhteensä noin 15 milj. euolla.

Viimeisen viiden vuoden kiinteistöjen ja kiinteistöyhtiöiden myyntitulot ovat olleet yli 900 milj. euroa.

Valtiovarainministeriö julkaisi uuden valtion vuokratäkirjan

Valtion vuokratäjärjestelmä uudistui vuoden 2016 alussa, jolloin vuokrien hinnoittelussa siirryttiin omakustannusperiaatteeseen. Saman vuoden toukokuussa julkaistiin uutta vuokratäjärjestelmää koskeva valtion vuokratäkirja.

Valtion vuokratäkirjaa on päivitetty heinäkuussa 2019 julkaistun Vuokratäperusteiden ja toimintatapojen kehittämissuorituksen loppuraportin suositusten mukaisesti. Vuokratäkirjan sisältöä laajennettiin ja täsmennettiin yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Päivitetty täkirja tuli valtiovarainministeriön määräyksenä voimaan 1. tammikuuta 2020.

2.4. EDUSKUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET JA KEHYKSET

Eduskunta on vuoden 2019 talousarvioesityksen yhteydessä esittänyt Senaatille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja ja lainanottoja koskevat kehukset. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä.

Palvelu- ja muut toimintatavoitteet

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön hallinnonalalla toimiva valtion liikelaitos. Valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) mukaan Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja valtion virastoille ja laitoksille, valtion talousarvion ulkopuolisille rahastoille ja muille valtion liikelaitoksille samoin kuin eduskunnalle sekä sen alaisuudessa, valvonnassa ja yhteydessä toimiville yksiköille sekä huolehtia hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Liikelaitos voi tuottaa palveluja myös sellaisille yhteisöille, joiden toiminta rahoitetaan pääosin valtion talousarvion otetuilla määrärahoilla.

Investoinnit

Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2019 enintään 300 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 230 milj. euroa. Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin peruskorjausinvestointeihin sekä toimitilatehokkuutta kasvattaviin investointeihin. Investointikehys ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Yleinen taloudellinen tilanne on ohjannut valtion virastojen ja laitosten toimintaa siten, että pääsääntöisesti vain välttämättömät ja tilatehokkuutta lisäävät investoinnit ovat edenneet päätöksenteossa.

Investointivaltuuteen (investointikehys) laskettavien investointien määrä oli 294,4 milj. euroa. Huomioiden maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot vuoden 2019 investoinnit olivat kokonaisuudessaan 309,1 milj. euroa. Summa jakautui perusparannuksiin ja -korjauksiin 181,3 milj. euroa, uudisinvestointeihin 69,8 milj. euroa, rahastosuorituksiin kiinteistöosakeyhtiöille 4,5 milj. euroa sekä käyttöomaisuuden ostoihin 20,5 milj. euroa. Lisäksi investointeihin sisältyy 3,0 milj. euroa Maakuntien tilakeskus Oy:n ja 30,0 milj. euroa Senaatin Asema-alueet Oy:n pääomitusta.

Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: toimistot-toimiala 70,8 milj. euroa, puolustus ja turvallisuus -toimiala 123,3 milj. euroa, ministeriöt ja erityiskiinteistöt -toimiala 85,0 milj. euroa sekä Senaatin Asema-alueet Oy:n pääomitus 30,0 milj. euroa.

Vuoden 2019 aikana valmistui 30 yli miljoonan euron suuruista hanketta, joista suurimmat olivat Haapajärven varastoalue vaihe 1, Haapajärvi (12,3 milj. euroa), Kasarmi 33 peruskorjaus, Säskylä (9,1 milj. euroa), Kaaritalo laboratoriomuutokset, Helsinki (8,8 milj. euroa), Karjalan Prikaati, sotilaskodin peruskorjaus, Vekaranjärvi (6,8 milj. euroa), Turun poliisitalon tilatehostus ja tilamuutostyöt, Turku (6,6 milj. euroa) ja Kansallisarkiston julkisivukorjaukset, Helsinki (5,4 milj. euroa).

Vuoden 2019 aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuvat seuraavina varainhoitovuosina 172,2 milj. euron suuruiset menot.

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

Senaatti ei ole antanut tytäryhtiöilleen lainatakauksia vuoden 2019 aikana.

Lainanotto

Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2019 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 80 milj. euroa.

Senaatin 2019 vuoden bruttolainanotto oli 300,0 milj. euroa. Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Lisäksi vuoden aikana tuli uutta velkaa hallinnansiirtojen kautta 1,1 milj. euroa. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 364,8 milj. eurolla. Lisäksi hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa lyhennettiin 23,2 milj. euroa. Nettomääräinen lainanotto jäi negatiiviseksi -64,8 milj. euroon (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja).

2.5. VALTIOVARAINMINISTERIÖN ASETTAMAT PALVELU-, TULOS- JA TULOUTUSTAVOITTEET

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

Palvelutavoitteet

1. Toteuttaa valtion vuokrajärjestelmän ja toimitilastrategian tavoitteita ja aikaansaa nopeutetussa aikataulussa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Tavoitteena on 100 milj. euron koko valtionhallintoa koskevan vuosittaisen säästön aikaansaaminen vuosina 2015 - 2022 ja 50 milj. euron lisäsäästö vuosina 2023 - 2029. Vuoden 2018 loppuun mennessä on yhteistyössä virastojen kanssa sovittu yhteensä 90 milj. euron säästöistä. Vuoden 2019 aikana sovitaan uusista 8 milj. euron säästöistä.

Senaatti on vuoden 2019 aikana jatkanut työtä 100 milj. euron vuosisäästötavoitteen saavuttamiseksi. Tavoite saavutettiin vuoden loppuun mennessä kaksi vuotta etujassa. Vuoden 2019 aikana sovittiin 257 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuovat 9 milj. euron vuotuisen säästön toimitilakustannuksiin. Tappiollisten kohteiden myynnistä saadut säästöt olivat 2 milj. euroa. Yhteenlasketut säästöt 11 milj. euroa ylittivät vuodelle 2019 asetetun tavoitteen.

2. Jatkaa virastojen ja laitosten tekemien valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmien tehokasta toimeenpanoa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite oli 100 milj. euroa vuonna 2019.

Toimitilastrategian toimeenpanoa on jatkettu yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Työkaluna on myös käytetty ns. kaupunkisuunnitelmia, joissa valtion omaa ja vuokrattua tilakantaa on tarkasteltu keskeisissä kaupungeissa yli hallinnonaluerajojen. Toimitilakustannussäästöjen aikaansaaminen myös tulevana vuosina vaatii entistä merkittävämpää yhteiskäyttöisiin tiloihin siirtymistä. Tämä mahdollistaa samalla myös hiilijalanjäljen merkittävän pienentämisen ja laadukkaiden tilojen toteuttamisen. Näin myös tulevana vuosina kiinteistöjen myynnin volyyymi on mahdollista pitää tavoitetulla tasolla.

Vuonna 2019 valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myynnin euro- ja kappalemääräinen vauhti on jatkunut hyvänä. Toteutuneet kiinteistömyynnit ylittivät 100 milj. euron tavoitteen, kun vuoden loppupuolelle ajoittuneet merkittävät kiinteistökaupat toteutuivat suunnitellusti, ja olivat yhteensä 107,1 milj. euroa. Kiinteistömyynnin tulos 47,0 milj. euroa ylitti budjetoidun tuloksen huomattavasti.

Senaatin kiinteistökehityksen ja -myynnin toiminnan kehittämisen painopisteenä olivat laajat aluekehityskohteet.

3. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa omalta osaltaan valtion asema-alueiden kehittämistavoitteita. Tavoitteena oli vuoden 2019 aikana keskittää valtion asema-alueiden omistukset tytäryhtiöön ja käynnistää asema-alueiden nopeutettu kehittäminen.

Senaatin Asema-alueet Oy:n vuonna 2019 alkanut ensimmäinen toimintavuosi ylsi tavoitteisiinsa. Valtion asema-alueiden kiinteistöomaisuuden haltuunotto keväällä 2019, operatiivisen toiminnan organisointi ja asema-alueiden kiinteistökehitysprojektien käynnistäminen toteutuivat suunnitellusti.

Yhtiön toimitusjohtajana toimii Senaatin kiinteistökehitys ja -myynti -yksikön johtaja Mauri Sahi. Yhtiön toiminta hoidetaan Senaatin organisaatiolla eikä yhtiöllä ole omaa henkilöstöä. Yhtiön operatiivisen toiminnan tarvitsemat järjestelmät ja muu organisointi valmistuivat alkuvuoden 2019 aikana. Yhtiön hallitus vahvisti yhtiön strategian vuosille 2019-2022.

Yhtiö osti VR:ltä 1.3.2019 asema-alueiden kiinteistöjä ja kiinteistöyhtiöiden osakkeita 23,0 milj. eurolla. Senaatti siirsi omassa ja aiemmin Väyläviraston taseessa olleita asemaseutukiinteistöjä yhtiöön 3,7 milj. euron apporttisijoituksella 1.4.2019. Yhtiöllä on asema-alueita kehitettävänä yhteensä 22 eri paikkakunnalla. Väylävirastolta näille asema-alueille kohdistuvien ja mahdollisesti myyntiin kehitettäväksi soveltuvien kiinteistöomistusten inventointi on aloitettu.

Yhtiön tehtävänä on kehittää asema-alueita ja lopulta myydä kehitetty kiinteistöomaisuus. Lisätietoja ja ajankohtaista yhtiön toiminnasta sekä projekteista on luettavissa osoitteessa: <http://www.senaatti.fi/asema-alueet/>

4. Vuoden 2019 aikana Senaatti-kiinteistöt toteuttaa ne tehtävät, jotka sille sote- ja maakuntauudistuksen muuttuneen tilanteen johdosta annetaan.

Valtioneuvosto päätti 19.1.2017 valtuuttaa Senaatin perustamaan suunniteltujen 18 maakunnan omistukseen siirtyvän toimitila- ja kiinteistöhallinnon palvelukeskuksen. Maakuntien tilakeskus Oy toimii perustamisvaiheessa Senaatin tytäryhtiönä.

Pääministeri Sipilän hallituksen Maakunta- ja sote-uudistuksen valmistelun loputtua yhtiö ajettiin hallitusti valmiustilaan, jossa sen päätehtävänä on valtiovarainministeriöltä saadun toimiohjeen mukaan ylläpitää kuntien ja kuntayhtymien sote-tiloista ja pelastustoimen tiloista kerättyä kiinteistötietoa. Yhtiö sai toukokuussa päätökseen yt-neuvottelut, joiden taustalla oli tarve sopeuttaa henkilöstömäärä vastaamaan uutta tilannetta. Määräaikaisten työsuhteiden päättymisten, toisen työnantajan palvelukseen ja taustaorganisaatioihin siirtymisten sekä tilakeskuksen valmiustilaan ja tietopalveluun liittyvien tehtävien seurauksena yt-neuvottelut eivät johtaneet irtisanomisiin.

Perustamisvaiheessa Senaatti rahoittaa yhtiön toiminnan oman pääoman ehtoisilla sijoituksilla. Sijoitettava oma pääoma on kerätty Senaattiin valtiolle tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen myyntivoitoilla. Senaatti on sijoittanut yhtiöön yhteensä 19 milj. euroa, sijoituksiin tehtiin 11 milj. euron arvonalennus 31.12.2019.

Lokakuussa 2019 valtiovarainministeriö antoi uuden toimiohjeen, jonka mukaan yhtiön toiminta keskittyy jatkossa julkisten kiinteistöjen digitalisoituihin tilatietoon ja tietopalveluun, tilajohtamisen tukeen ja valtakunnallisten toimintamallien luomiseen. Tilakeskus on aiemmassa sote-valmistelussa kerännyt kattavan tietokannan kuntien ja kuntayhtymien sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen tiloista. Kerätty tieto ja sen pohjalta tehdyt analyysit tulevat auttamaan kuntia ja kuntayhtymiä tilojen tehokkaamman käytön johtamisessa, valtakunnalliseen vertailutietoon perustuen.

5. Senaatti-kiinteistöt osallistuu omalta osaltaan konsernipalveluiden edelleen kehittämiseen yhdessä muiden konsernipalveluiden tuottajien kanssa ja valtiovarainministeriön kanssa. Konsernipalveluiden tavoitteena on asiakasnäkökulman huomioivat nykyaikaiset, sujuvat ja tulokselliset palvelut koko valtionhallinnolle.

Valtion konsernipalveluiden tuottajien (Hansel, Haus, Palkeet, Valtori, Senaatti ja Valtiokonttori) yhteistyö on selvästi tiivistynyt. Vuoden aikana tehtiin yhteisiä projekteja asiakasnäkökulman kehittämiseksi palveluissa. Vuoden aikana laadittiin konsernipalveluiden tuottajien yhteinen strategia tavoitteineen. Valtorin kanssa on yhteistyötä tiivistetty merkittävästi. Hanselin kanssa on jatkettu hyvää ja laajaa yhteistyötä.

Konsernipalveluiden tuottajat toteuttivat projektin, jossa etsittiin keinoja asioinnin virtaviivaistamiseksi ja asiakaskokemuksen parantamiseksi. Tavoitteena oli myös tuoda esille, mitä palveluja on tarjolla valtionhallinnon työntekijöille

ja organisaatioille sekä helpottaa näiden palveluiden hyödyntämistä. Projekti toimii hyvänä lähtökohtana konserni-palveluiden yhteiselle kehittämiselle. Viime vuonna tehtiin päätös valtiohallinnon sisäiseen käyttöön tarkoitettujen palveluportaalin rakentamisesta.

Senaatin tilaamisen ja laskujen käsittelyn järjestelmät korvataan koko valtionhallinnon yhteisellä tilaamisen- ja laskujen käsittelyjärjestelmällä, Handi-palvelulla. Senaatti aloitti keväällä 2019 yhdessä Palkeiden kanssa projektin, jonka tavoitteena on saada järjestelmät käyttöön keväällä 2020. Valtionhallinnon yhteinen järjestelmäratkaisu helpottaa Senaattia talousprosessien asiakasnäkökulman kehittämisessä. Esimerkkinä kehityksestä on vuonna 2019 asiakkaille vaiheittain käyttöönotettava Senaatin vuokralaskujärjestelmän ja Palkeiden Handi-järjestelmän välinen integraatio, joka automatisoi Senaatin ja virastojen välistä laskuliikennettä.

6. Senaatti-kiinteistöt nopeuttaa valtion kiinteistökannan peruskorjauksia ja rakentaa ennakoivia toimintatapoja sisäolosuhdeongelman välttämiseksi. Senaatti-kiinteistöt vie laajamittaisesti läpi ennakoivat kiinteistökatsastukset ja selvittää yhdessä asiakkaiden kanssa kohteet, joissa on syytä aloittaa peruskorjaus sisäolosuhdeongelmien hallitsemiseksi. Senaatti kokoaa sidosryhmäverkoston, jolla tavoitellaan rakentavampaa keskustelukulttuuria sisäilma-ongelmien ratkaisemiseksi.

Senaatin strategian 2019-2022 keskeinen tavoite on sisäolosuhteiden nollatoleranssi. Se on jatkumoa vuonna 2015 käynnistetylle ennakointiohjelmalle, jonka tavoitteena oli lisätä valtion työntekijöiden työssä viihtymistä, työn tuottavuutta sekä vähentää sisäolosuhdeongelmien aiheuttamia kustannuksia ja toiminnallisia haittoja.

Strategiakauden 2019-2022 aikana peruskorjauksiin ja kunnossapitoon on suunniteltu tehtäväksi pääosin sisäolosuhteiden parantamiseen tarkoitettu 250 miljoonan euron lisäpanostus. Tällä lisäpanostuksella on arvioitu alennettavan vuotuisia sisäolosuhdeongelmien aiheuttamia kustannuksia 40 miljoonalla eurolla.

Nollatoleranssiohjelma keskittyy ennakoiviin toimenpiteisiin sisäolosuhdeongelmien ehkäisemiseksi sekä nopeaan reagointiin tilankäyttäjien ilmoittamiin sisäolosuhdeongelmiin. Senaatin kehitystyön tulokset jaetaan avoimesti, jotta niitä voidaan hyödyntää kiinteistö- ja rakennusalalla laajemminkin. Tavoitteena on myös kehittää sisäilma-asioiden ympärillä käytävää keskustelua rakentavammaksi ja ratkaisukeskeisemmäksi. Nollatoleranssiohjelma sisältää noin 30 erilaista kehitysprojektia, joiden edistymistä raportoidaan Senaatin johdolle säännöllisesti. Projektikokonaisuuteen sisältyvät muun muassa rakennuskatsastusten suorittaminen merkittävimpiin kohteisiin, jatkuvan sisäolosuhde-seurannan tekninen laajentaminen, koiraryhmä K9:n perustaminen, alueellisten sisäolosuhdeasiantuntijoiden rekrytointi, asiakaskohtaisten sisäolosuhde-toimintamallien määrittely, sisäolosuhdeasioihin liittyvät koulutukset ja lisäresursoinnit sekä sisäolosuhteisiin liittyvän viestinnän ja vuorovaikutuksen kehittäminen.

Rakennuksen korjausinvestointi muodostuu tyypillisesti sekä peruskorjauksista että -parannuksista. Perusparannukset nostavat tilojen laatuja ja vaikuttavat vuokratason. Mikäli sisäolosuhdeongelmiin liittyvissä korjauksissa tehdään perusparannuksia, tulee virastoilla ja laitoksilla olla riittävä rahoitus vuokriin.

Tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on, huomioon ottaen edellä mainitut palvelutavoitteet, asettanut Senaatti-kiinteistöjen

1) vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi 55 milj. euroa vuodelle 2019

2) vuoden 2019 tuloksesta vuonna 2020 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 85 milj. euroa.

Vuokrauksen tulos oli 67,4 milj. euroa ja asetettu tulostavoite 55 milj. euroa saavutettiin. Vuokrauksen tulosta paransi budjetoitua 12,8 milj. euroa pienempinä toteutuneet kiinteistökulut sekä vuokrauksen liikevaihdon odotettua suurempi kasvu. Budjetoitua suuremmat arvonalentumiset puolestaan heikensivät tilikauden tulosta 16,2 milj. euroa.

Vuoden 2019 lisätalousarviossa tuloutustavoite päivittyi 35 milj. euroon. Tilinpäätöksen esitys tuloutuksesta on talousarvion mukainen. Senaatti suoritti vuoden 2018 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 35 milj. euron tuloutuksen kesäkuussa 2019.

Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko		
Milj. euroa	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos	55,0	67,4
Investointivaltuuteen kuuluvat investoinnit	300,0	294,4
Maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot		14,7
Investoinnit yhteensä		309,1
perusparannukset ja -korjaukset		181,3
rahastosuoritukset		4,5
omaisuuden ostot		20,5
tytäryhtiöiden pääomitus		33,0
uudisinvestoinnit		69,8
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	230,0	172,2
Lainanottovaltuus, netto	80,0	-64,8

Muut raportoitavat asiat

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

Senaatin vuoden kiinteistömyynnit olivat 107,1 milj. euroa velattomin kauppahinnoin. Ilman ostajille siirtyneitä kiinteistöyhtiöiden velkaosuuksia myynnit olivat 107,0 milj. euroa. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 68,5 milj. euroa ja myyntitappiot 10,7 milj. euroa. Kauppahinnaltaan suurimmat kohteet olivat Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakorttelien tontti 17106 (37,0 milj. euroa), Vantaan Kielotie 15 tontti (15,8 milj. euroa), Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakorttelien tontti 17109 (9,1 milj. euroa), Helsingin Hollantilaisentie 11 Munkkiniemen koulutustalon kiinteistö (8,1 milj. euroa) ja Helsingin Itäinen Puistotie 1:n virastotalo Marmoripalatsi (6,6 milj. euroa). Orimattilan keskusvaraston kaupasta aiheutui merkittävä 4,7 milj. euron myyntitappio.

Senaatti teki kesäkuussa 2018 kiinteistökaupan ostamista koskevan esisopimuksen Skanskan tytäryhtiön kanssa rakenteilla olevasta Kaikukatu 6:n toimistokiinteistöstä Helsingin Lintulahden kampuksella valtiotoimijoiden käyttöön. Kiinteistökauppa toteutettiin vuonna 2019 ja samalla maksettiin kauppahinnan loppuerä, 20 milj. euroa.

Senaatin vuokravastuut edelleenvuokrakohteista olivat 2019 tilinpäätöksessä 427,9 milj. euroa. Näistä sitoumuksista erääntyä seuraavan vuoden aikana 12,5 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste laski ja oli kauden lopussa 4,7 %. Vajaakäyttö nousi ministeriöt ja erityiskiinteistöt -toimialalla. Keskimäärin yleinen toimistokiinteistöjen vajaakäyttöaste esim. pääkaupunkiseudulla on 13 %.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2019	31.12.2018
Puolustus ja turvallisuus	3,0	4,5
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	8,4	9,7
Toimistot	6,7	6,9
Senaatti-kiinteistöt	4,7	5,9

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokraohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain.

Neliövuokrat, euro/m²/kk *)	Keskiarvo 2019	Keskiarvo 2018	Muutos-%	Laajuus (1 000 m²)
Puolustus ja turvallisuus	12,26	11,05	11,0	206
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	16,57	15,96	3,8	860
Toimistot	14,36	13,71	4,7	1 021
Senaatti-kiinteistöt	15,07	14,43	4,4	2 087

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokraohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Vuoden lopussa Senaatin vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 5,7 milj. m².

Senaatin neliövuokrat nousivat 4,4 % verrattuna vuoteen 2018. Senaatin omistamien kiinteistöjen valtiokäytössä olevien kiinteistöjen vuokrat nousivat keskimäärin 1,5 %, joka aiheutuu elinkustannusindeksin kehityksestä. Neliövuokria nostavat elinkustannusindeksi, investoinnit uusiin ja perusparannettaviin tiloihin sekä uudet tehokkaat monitilaympäristöt. Monitilaympäristöt ovat neliövuokriltaan kalliimpia kuin perinteiset toimistot, mutta kokonaisuudessaan edullisia tiloja. Senaatin toteuttamat toimistokiinteistöjen tilaratkaisuprojektit, joissa siirrytään perinteisestä huonetoimistosta monitilaympäristöön, ovat johtaneet viime vuosina noin 20 % tilakustannussäästöön työntekijää kohden. Vuoden 2019 projekteissa saavutettu säästö oli 7 %:n työntekijää kohden. Tilasäästöjen saavuttaminen on entistä haastavampaa, koska tehottomimpiin tiloihin on jo aikaisemmin löydetty ratkaisut. Valtion keskimääräinen vuokratkustannus oli noin 4 500 euroa vuodessa työntekijää kohden.

Senaatin valtion sisäisen vuokrausliiketoiminnan osuus oli vuonna 2019 86,0 % ja huomioiden myös liikelaitoslain mukaiset valtion pääosin rahoittamat yhteisöt 91,7 %.

Senaatti hankki kaiken vieraan pääoman ehtoisen rahoituksen Valtiokonttorin kautta.

2.6. MERKITTÄVIMMÄT KÄYNNISSÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

Vuodenvaihteessa 2019-2020 oli vireillä käräjäoikeudessa kolme riita-asiaa. Tuomioistuimessa vireillä olevissa kolmessa yksittäisessä riita-asiaassa Senaatilta vaaditut intressit ja Senaatin vastavaatimukset jäivät kussakin tapauksessa alle puolen miljoonan euron. Lisäksi vireillä on useampia vasta reklamaatiovaiheessa olevia erimielisyyksiä, jotka liittyvät pääasiassa urakkasopimuksiin ja muutama yksittäinen asia liittyy tehtyihin kiinteistökauppoihin.

Hankinta-asioiden osalta vuodenvaihteessa 2019-2020 oli vireillä kolme hankinta-asiaa, kaksi markkinaoikeudessa ja yksi korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa vireillä olevassa hankinta-asiaassa Rakennusliike Omera Oy on vaatinut hyvitysmaksuna noin 170 000 euroa. Markkinaoikeus hyväksyi Senaatin perustelut asiassa ja hylkäsi valittajan vaatimukset, mutta oikeustila on käsiteltävänä olevan kysymyksen kannalta tulkinnan varainen eikä jutun lopputulemaa voida varmuudella ennustaa. Vuodenvaihteeseen mennessä ko. asiassa ei oltu vielä saatu KHO:n ratkaisua.

Vuoden 2019 aikana saatiin päätökseen yksi merkittävä oikeudenkäynti hovioikeuden annettua keväällä 2019 ratkaisun Senaatin ja Sähköarina Oy:n (entinen LVI-Arina Oy) väliseen urakkaa koskevaan riitaan, jossa erimielisyyden suuruus oli noin 400 000 euroa lisätynä viivästyskoroilla. Käräjäoikeus ratkaisi asian aikanaan Senaatin eduksi, mutta Sähköarina Oy haki hovioikeudelta jatkokäsittelylupaa, jonka hovioikeus myönsi. Hovioikeus ratkaisi keväällä 2019 asian Senaatin eduksi ja vastapuoli veloitettiin korvaamaan Senaatin oikeudenkäyntikulut.

Lisäksi Senaatti sai vuoden 2019 aikana sovittua useamman riita-asian ja erimielisyyden, mukaan lukien Rovaniemen tietotekniikkakeskuksen urakkaa koskevan asian Skanskan kanssa.

Oikeudenkäyntejä ja merkittäviä reklamaatiovaiheessa olevia erimielisyyksiä on Senaatin toiminnan laajuuteen nähden kohtalaisesti ja erimielisyyksien määrät ovat pysyneet jotakuinkin ennallaan. Valitukset hankinnoista ovat yhä harvinaisia ja riita-asiat painottuvat edelleen pääasiassa urakkasopimuksia koskeviin erimielisyyksiin.

2.7. RAHOITUS

Liikelaitoksen omavaraisuusaste pysyi kertomusvuoden aikana korkeana 66 % (64 %).

Korolliset velat (valtio- ja rahoituslaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 425,8 milj. euroa (1 512,6). Lainoista valtionlainaa oli 1 191,9 milj. euroa (1 213,9) ja lainaa rahoituslaitoksilta 233,9 milj. euroa (298,6). Senaatti lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 323,2 milj. euroa (303,7) ja muita lainoja 64,8 milj. euroa (68,8). Valtionlainojen korkoja maksettiin 9,8 milj. euroa ja rahoituslaitosten lainojen korkoja 1,9 milj. euroa, yhteensä 11,7 milj. euroa (11,9). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 1,4 milj. euroa (2,0). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorin kautta uutta lainaa kokonaisuudessaan 301 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste pysyi vakaana 45 % (49 %). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 4,3 (3,2) vuotta.

Vuoden 2019 aikana Senaatti ei tehnyt uusia koronvaihtosopimuksia. Koronvaihtosopimuksilla on varmistettu, että vieraan pääoman suojausaste ja -aika pysyvät rahoituspolitiikan määrittelemissä rajoissa. Koronvaihtosopimuksia on kuusi. Senaatilla on yksi valuutanvaihtosopimus, jonka kautta valuuttamääräisen rahoituslaitoslainan valuuttariskiltä on suojauduttu täysimääräisesti.

Koronvaihtosopimusten ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa -4,8 milj. euroa (-5,9). Negatiivinen markkina-arvo johtuu alhaisesta markkinakorkotasosta. Korkosuojausten nettokulut olivat kertomusvuonna 2,1 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 5,6 (4,4) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojausaste oli 92 % (71).

Suojaukskustannukset ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatin lainojen keskimääräinen korko oli 1,0 % (1,1) ja rahoituslaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 1,5 %. Valtiokonttorin kautta otettujen lainojen keskimääräinen korko oli 0,7 %.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 115,7 milj. euroa (127,1).

2.8. TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

Pääosa Senaatin kehitystoiminnasta tehdään sisäisissä hankkeissa, joihin useimmiten liittyy tietotyökalujen ja toimintatapojen kehittämistä. Senaatti on myös osallistunut kehittämishankkeisiin, joissa on muita osapuolia, esimerkkinä hallituksen KIRA-DIGI -kärkihanke. KIRA-DIGI -ohjelmassa Senaatilla oli oma toimintavuonna valmistunut hanke, jonka puitteissa Senaatti on osallistunut laajempaan Platform of Trust -kehittämiskonsortioon. Toimintavuonna käynnistyi myös toimitilarpeiden optimointityökalun testaushanke (Tractor) yhteistyössä Aalto-yliopistolähtöisen start-up yrityksen kanssa.

Senaatin tutkimus- ja kehitystoiminta painottui toimintavuonna älykkään työympäristön kehittämiseen, digitalisaatioon ja turvallisuuteen liittyviin palveluihin sekä sisäolosuhteiden laadun varmistamiseen. Ohjelmistorobotiikan ja tekoälyn käyttöä harjoiteltiin useassa kokeiluhankkeessa, jossa tavoitteena oli tiedon laadun parantaminen ja rutiinitehtävien automatisointi. Vuonna 2019 panostettiin erityisesti asiakkaan tilankäytön suunnittelu- ja optimointityökalun rakentamiseen sekä älykkäiden työtilojen tukemiseen tarkoitettujen työkalujen kehittämiseen, kuten navigointi-, kalustehallinta-, tilavaraus- ja kulunhallintajärjestelmät. Yhteiskäyttökokeilutila Työ 2.0 Lab avattiin Helsingin keskustassa yhdessä yhteistyöverkoston kanssa. Rakennusten ylläpitoa tukevien olosuhdemallien kehittämistä jatkettiin.

Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat ympäristöministeriön muovitiekarttahankkeeseen osallistuminen, rakennushankkeiden RTS-ympäristöluokitusvälineen jalkauttaminen toimintaan, sisäolosuhte-ongelmien hallinnan toimintamallit ja mittarit. Lisäksi jatkettiin suojeltujen arvorakennusten korjausmenetelmien kehittämistä ja luontoselvityksien tekemistä.

Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin kertomusvuonna 0,9 milj. euroa (0,9), mikä on 0,1 % (0,1) liikevaihdosta.

2.9. HENKILÖSTÖ

Senaatin henkilöstötutkimukseen vastasi jälleen suuri määrä senaattilaisia, 91 % koko henkilöstöstä, mikä on erinomainen tulos ja kuvaa henkilöstön käsitystä siitä, että henkilöstö voi vaikuttaa toiminnan kehittämiseen.

Tutkimuksen indeksit ovat jonkun verran laskeneet viime vuodesta, mutta ylittävät keskimääräisen Suomen asiantuntijanormin useissa kohdissa selvästi.

Viime vuosiin selkeä parannus on siinä, ettei henkilöstö koe liikaa byrokratiaa. Toisaalta odotukset siihen, että tarvittavat tiedot ovat saatavilla, tuottamamme tuotteet ja palvelut ovat laadukkaita sekä työyksiköiden välinen yhteistyö on toimivaa, ovat kasvaneet entisestään.

Senaatissa käynnistyi osana luottamuksen ja rohkeuden kulttuuria toiminnan sujuvoittamiseen tähtäävä ohjelma, johon osallistuivat kaikki senaattilaiset. Tämä työskentely jatkuu vuoden 2020 puolella, ja toiminnan kehittämisen ensimmäiset tulokset näkyivät jo henkilöstötutkimustuloksissa. Tämä on osa strategian arkeen viemistä ja toiminnan sujuvoittamista.

Toinen laatuaan olevan kaksivuotinen rakennuttamisen trainee-valmennusohjelma jatkui vuonna 2019. Vuonna 2019 toteutettiin Senaatissa ensimmäinen kiinteistöpäällikön tehtävään valmentava vuoden mittainen kisälli-ohjelma, johon osallistui 13 henkilöä.

Henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2019 lopussa 405 (353). Henkilötyövuosien määrä vuonna 2019 oli 379 (337). Henkilöstön lukumäärän kasvu johtui pääasiassa siitä, että Senaatin vahvistuva rooli valtion palvelukeskuksena on tuonut mukaan uusia tehtäviä. Merkittävin henkilöstön kasvu oli strategian linjausten mukaisesti turvallisuuspalveluissa. Lisäksi ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen omaksi tehtäväksi jatkui. Alkuvuodesta 2019 aloitti 13 uutta kiinteistöpäällikkö-harjoittelijaa. Lisäksi vuonna 2019 aloitti 11 uutta kiinteistöpäällikköä. Kiinteistöpäällikköresursseja kasvatettiin vuoden aikana 50 %, mikä mahdollistaa paremman läsnäolon asiakkaiden luona ja nopeamman reagoinnin asiakastarpeisiin. Edelleen noin 90 prosenttia Senaatin työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 247 ja muualla Suomessa 158. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96,5 % (97 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 46,2 vuotta (46,7). Henkilöstöstä naisia oli 46,4 % ja miehiä 53,6 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 69 % (73 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuuraporttia.

2.10. VUODEN 2020 NÄKYMÄT

Senaatin toimintaan vaikuttavat merkittävimmät muutokset ovat hallitusohjelman kirjaus Puolustuskiinteistöt-yhtiöliikelaitoksen perustamisesta sekä vuokrajärjestelmään tehtyjen päivitysten vaikutus Senaatin tulokseen. Valtiovuokralaisten tulos on lähes nolla vuodesta 2020 eteenpäin.

Vuosi 2020 on strategiakauden toinen vuosi. Vuoden 2020 keskeisenä ajatuksena on turvata valtioasiakkaiden tarpeet ja parantaa asiakaskokemusta samalla, kun toiminnan uudelleenjärjestelyä Puolustuskiinteistöjen osalta valmistellaan. Strategian tavoitteita toteutetaan korostetun fokusoidusti, jotta strategian keskeisimmät tavoitteet pystytään saavuttamaan. Asiakasyhteistyön syventämistä jatketaan tarjoamalla toimitilajohtamisen palveluja valikoiduille asiakkaille.

Senaatin suurin ja merkittävin muutos on vuoden 2020 aikana valmisteltava ja vuoden 2021 alussa tapahtuva Senaattikonsernin uudistus. Talouspoliittinen ministerivaliokunta linjasi joulukuussa 2019, että perustetaan erityisesti Puolustusvoimia palveleva Puolustuskiinteistöt-liikelaitos, joka on Senaatti-kiinteistöjen tytäriyhtiö. Nykyisestä Senaatti-kiinteistöistä ja uudesta Puolustuskiinteistöistä muodostuu koko valtionhallintoa palveleva Senaatti-konserni. Puolustushallinnon Rakennuslaitoksen henkilökunta siirtyy kokonaisuudessaan vanhoina työntekijöinä pääosin Puolustuskiinteistöihin ja osin Senaatti-kiinteistöihin. Järjestely mahdollistaa Puolustusvoimien siirtymisen valtion vuokrajärjestelmän mukaiseen kokonaisvuokraan, jossa Puolustuskiinteistöillä on kokonaisvastuu Puolustusvoimien käytössä olevista kiinteistöistä.

Senaatti-kiinteistöjen valtion vuokraustoiminnalle asetettava oman pääoman tuottotavoite laskee 1.1.2020 0,4 %:iin. Tämän johdosta vuoden 2020 alussa Senaatin omistamissa kiinteistöissä vuokralaisina oleville valtioasiakkaille annetaan kuuden prosentin vuokranalennus. Vuokranalennus laskee Senaatin liikevaihtoa ja tilikauden tulosta noin 30 milj. euroa, minkä seurauksena valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos laskee lähes nolliin.

Sisäolosuhdeongelmiin liittyvän nollatoleranssi-ohjelman tavoitteissa onnistuminen on keskeistä koko strategian onnistumisen kannalta. Tulevaisuudessa ohjelman painopiste on jo käynnissä olevien projektien ja toimintojen toimeenpanossa. Asiakkaiden toimitilakustannusten säästöteema jatkuu. Julkisen sektorin kestävyysvaje edellyttää jatkossakin säästöjen aikaansaamista valtion toiminnoissa. Vuonna 2020 toimitilakustannusten säästötavoite on 5 milj. euroa ja kiinteistömyyntien kautta tavoitellaan 2 milj. euroa säästöjä alentuneina ylläpitokuluina.

Apulaisoikeusasiamies on tammikuussa 2020 tehnyt valtiovarainministeriölle selvitys- ja lausuntopyyntön, joka pääosin koskee valtion vuokrajärjestelmän oikeudellista perustaa ja Senaatin oikeudellista asemaa. Valtiovarainministeriö antaa lausuntonsa apulaisoikeusasiamiehen esittämiin kysymyksiin helmikuun 2020 aikana.

2.11. TULOSYHTEENVETO

M€		KUM TOT	VUOSI BUD	KUM EDV
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	646,6	630,8	638,5
	Liiketoiminnan muut tuotot	67,2	49,0	49,5
	Tilikauden tulos	114,4	73,5	63,8
Vuokraus	Liikevaihto	646,6	630,8	638,5
	Tulos	67,4	51,1	42,3
Suoravuokraus	Liikevaihto	538,1	531,6	537,0
	Tulos	65,8	50,5	41,3
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	88,3	81,0	84,2
	Tulos	0,3	0,2	0,6
Palvelut	Liikevaihto	20,1	18,2	17,3
	Tulos	1,3	0,4	0,4
Kiinteistömyynti	Myynnit	107,1	100,0	117,7
	Myyntivoitot/-tappiot	57,8	35,0	33,3
	Tulos	47,0	22,4	21,5

Senaatin vuoden tulos oli 114,4 milj. euroa (2018: 63,8 milj. euroa). Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 67,4 milj. euroa sisältäen yliopistokiinteistöyhtiöltä saadut osinkotuotot 6,2 milj. euroa ja kiinteistömyynnin tuloksesta 47,0 milj. euroa.

Tilikauden budjetoitu tulos oli 73,5 milj. euroa. Budjetoitu tulos ylitettiin 40,9 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos ylitti budjetin 24,6 milj. eurolla. Keskeisin syy tulositylykseen oli valtion tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen onnistunut myyntitoiminta. Vuokrauksen tulos ylitti budjetin 16,3 milj. eurolla. Keskeisin syy vuokrauksen tulosbudjettiylitykseen olivat budjetoitua pienempänä toteutuneet kiinteistökulut.

Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto oli 2,0 % (2018: 0,7 %), valtion vuokrajärjestelmän tavoitteen ollessa 1,5 %. Tunnusluvun edellisen neljän vuoden keskiarvo on 1,6 %.

Vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen, milj. euroa		
Toimiala	Liikelaitos	Osuus-%
Puolustus ja turvallisuus	233,0	36
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	200,3	31
Toimistot	211,3	33
Palvelut tytäryhtiöille	1,9	0
Yhteensä	646,6	100

Keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	2019	2018	2017
Liikevaihto	646,6	638,5	620,8
Liikevoitto	139,0	76,4	186,4
Liikevoitto-%	21,5	12,0	30,0
Vuokrauksen käyttökate	309,2	286,0	325,8
Vuokrauksen käyttökate-%	47,8	44,8	52,5
Oman pääoman tuotto-%, edellinen 12 kk	3,9	2,2	5,4
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiak. ed. 12 kk	2,0	0,7	2,1
Omavaraisuusaste-%	65,7	64,0	65,2
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ed. 12 kk	3,1	2,0	4,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus, ed. 12 kk	2,1	1,5	2,5

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

3.1. HALLINNOINTIKOODI JA RAPORTOINTI

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

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

3.2. HALLINTO

Senaatin hallituksen toimikausi päättyi 31.12.2019. Hallituksen puheenjohtajana toimi kansliapäällikkö Hannele Pokka ja varapuheenjohtajana DI Kari Ruuhonen. Jäseninä toimivat ylijohdaja Raimo Jyväsjärvi, johtaja Ulla Hiekkänen-Mäkelä, finanssineuvos Markus Siltanen ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana kiinteistöpäällikkö Jaana Kulju, henkilövarajäsenenään asiantuntija Noora Vuorinen. Hallitus piti vuoden aikana 13 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamina tilintarkastusyhteisönä Senaatissa on toiminut vuonna 2019 PricewaterhouseCoopers Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Jukka Paunonen sekä JHT-, KHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan JHT-, KHT-tilintarkastaja Outi Kirvesoja.

3.3. RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

Senaatin riskienhallinnasta ja riskienhallintapolitiikasta päättää hallitus. Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumista suhteessa riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinsietokykyyn. Hallituksen vahvistaman riskienhallintapolitiikan mukaisesti riskienhallinnan konkreettisesta organisoinnista vastaa toimitusjohtaja. Organisoinnin perusteella riskienhallinnan operatiivinen vastuu on osoitettu talousjohtajalle.

Hallinnointikoodin perusteella Senaatin sisäistä valvontaa tukemaan on organisoitu compliance-toiminto, josta vastaa lakiasianjohtaja. Toiminnon päätarkoituksena on organisaation toiminnan laillisuuden ja säännönmukaisuuden tukeminen sekä toimitusjohtajan ja muun johdon päätöksenteon laadunvarmentaminen.

Kokonaisvaltainen riskienhallinta on mukana Senaatin toiminnoissa kautta organisaation. Riskienhallinta on jatkuva prosessi, jonka avulla ennakoidaan, tunnistetaan ja torjutaan Senaatin 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. Senaatin 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 on vakuuttanut hallinnassaan olevia kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia omaisuus- ja vuokratulokeskeytysvakuutuksella ja lisäksi Senaatilla on toiminnan vastuuvakuutus.

Vuoden 2019 aikana laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2020 sekä arvioitiin vuoden 2018 riskienhallintatoimenpiteiden ja riskien toteutumista. Edellä mainitut on raportoitu ja hyväksytty Senaatin hallituksessa. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja riskien toteuma vuoden 2019 osalta raportoidaan suunnitellusti vuoden 2020 maaliskuussa hallitukselle.

Vuoden 2019 Senaatti-tasoisien riskirekisterin mukaiset riskienhallintatoimenpiteet ovat edenneet suunnitellusti, eikä vuoden 2019 aikana ole toteutunut olennaisia liiketoimintaan vaikuttavia riskejä.

Keskeisimmät vuodelle 2020 tunnistetut riskit samoin kuin vuoden 2019 riskitoteuma raportoidaan tarkemmin yhteiskuntavastuuraportissa.

3.4. JOHDON PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS SEKÄ LÄHIPIIRILIIKETOIMET

Hallinnointikoodin mukaisesti Senaatin 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 lomarahaa. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2019 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Palkkoja ja palkkioita koskeva päätöksentekojärjestys ja keskeiset periaatteet raportoidaan osana Senaatin vuosittaista yhteiskuntavastuuraporttia.

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN HALLITUKSEN JÄSENILLE, TOIMITUSJOHTAJALLE SEKÄ JOHTORYHMÄLLE MAKSETUT PALKAT JA PALKKIOT SEKÄ TILINTARKASTAJIEN LAKISÄÄTEISESTÄ TILINTARKASTUKSESTA MAKSETTU PALKKIO	2019 EUROA
Senaatti-kiinteistöjen hallitus	
Hannele Pokka (osallistunut 13/13 kokoukseen)	17 050
Kari Ruohonen (osallistunut 13/13 kokoukseen)	13 570
Raimo Jyväsjärvi (osallistunut 10/13 kokoukseen)	12 820
Ulla Hiekkänen-Mäkelä (osallistunut 11/13 kokoukseen)	13 070
Markus Siltanen (osallistunut 13/13 kokoukseen)	13 570
Jaana Kulju (osallistunut 12/13 kokoukseen)	13 320
Noora Vuorinen (varajäsen) (osallistunut 1/13 kokoukseen)	250
Senaatti-kiinteistöjen johto	
Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa	240 047
Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa	49 183
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa	1 846 875
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa	135 312
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy)	
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	37 776
Muut palvelut	17 871

4. KONSERNIN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.	2019	2018
LIIVEVAIHTO	652 960 510	642 086 269
Liiketoiminnan muut tuotot	64 411 914	49 529 785
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-81 130 457	-53 894 378
Varastojen muutos	25 139 271	0
Ulkopuoliset palvelut	-145 254 150	-169 121 074
	-201 245 336	-223 015 452
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-26 879 273	-23 443 251
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-4 398 906	-3 740 978
Muut henkilösivukulut	-526 699	-779 699
	-31 804 878	-27 963 927
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-205 966 084	-203 594 130
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-17 642 571	-33 347 522
	-223 608 654	-236 941 653
Liiketoiminnan muut kulut	-133 643 125	-134 248 210
LIIVEVOITTO	127 070 431	69 446 811
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	10 697 836	9 868 734
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksistä	0	2 155 687
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 395 561	1 952 207
Muut korko- ja rahoitustuotot	2 866 713	4 006 452
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-2 081 734	-2 769 100
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-16 759 822	-19 280 616
	-3 881 445	-4 066 637
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	123 188 986	65 380 174
Tuloverot	-1 576 155	-1 671 487
TILIKAUDEN VOITTO	121 612 831	63 708 688

5. KONSERNIN TASE

	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	56 990	63 378
Muut pitkävaikutteiset menot	11 004 269	5 438 907
	11 061 259	5 502 285
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	483 133 736	485 922 307
Rakennukset ja rakennelmat	3 178 638 917	3 228 428 427
Koneet ja kalusto	5 451 917	5 289 084
Muut aineelliset hyödykkeet	111 105 764	108 383 423
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	210 033 337	161 999 942
	3 988 363 671	3 990 023 183
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	218 506 959	214 841 727
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	60 000 000	61 812 530
Muut osakkeet ja osuudet	3 642 277	4 165 271
	282 149 236	280 819 528
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 281 574 166	4 276 344 996
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Vaihto-omaisuus		
Muu vaihto-omaisuus	23 950 670	0
Vaihto-omaisuus yhteensä	23 950 670	0
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	39 314 327	50 904 620
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	3 598 606	4 617 858
Muut saamiset	63 232 976	54 299 402
Siirtosaamiset	385 656	879 997
	67 217 238	59 797 257
Saamiset yhteensä	106 531 565	110 701 877
Rahat ja pankkisaamiset	128 874 010	137 022 026
	4 540 930 411	4 524 068 899
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 528 221 851	1 528 255 934
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	638 695 747	609 987 059
Tilikauden voitto	121 612 831	63 708 688
	2 961 282 134	2 874 703 386
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	25 845 447	27 702 787
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	1 195 309 146	997 367 462
Lainat rahoituslaitoksilta	196 127 969	266 936 493
Muut velat	318 000	402 094
Laskennallinen verovelka	585 460	607 250
	1 392 340 575	1 265 313 299
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	22 332 885	224 690 633
Lainat rahoituslaitoksilta	68 181 593	65 211 172
Saadut ennakot	6 064 189	3 533 054
Ostovelat	44 832 203	51 357 765
Muut velat	6 597 714	1 375 481
Siirtovelat	13 453 670	10 181 321
	161 462 255	356 349 426
Vieras pääoma yhteensä	1 553 802 830	1 621 662 725
	4 540 930 411	4 524 068 899

	31.12.2019	31.12.2018
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	127 070 431	69 446 811
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-54 755 727	-31 888 257
Poistot ja arvonalentumiset	223 608 654	236 941 653
Pakolliset varaukset	-1 857 340	23 664 398
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-7 632 815	-9 994 216
Verot, netto	-1 597 844	-1 064 237
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	284 835 359	287 106 152
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-2 054 524	-2 541 600
Vaihto-omaisuuden muutos	-23 950 670	
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-253 756	28 734 252
Yhteensä	-26 258 950	26 192 652
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	258 576 409	313 298 804
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-277 345 732	-233 543 486
Pysyvien vastaavien myynnit	113 205 656	138 217 425
Investointien rahavirta	-164 140 076	-95 326 062
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-70 892 618	-64 789 687
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	-4 416 063	59 156 674
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	7 724 332	-4 924 381
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-135 000 000
Rahoituksen rahavirta	-102 584 349	-145 557 394
RAHAVAROJEN MUUTOS	-8 148 016	72 415 348
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	137 022 026	64 606 678
Rahavarat tilikauden lopussa	128 874 010	137 022 026

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

7. LIIKELAITOKSEN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.	2019	2018
LIIKEVAIHTO	646 580 013	638 491 911
Liiketoiminnan muut tuotot	67 167 094	49 529 785
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	-53 390 109	-51 891 075
Ulkopuoliset palvelut	-137 958 522	-165 687 831
	-191 348 631	-217 578 907
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	-25 395 409	-22 326 408
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	-4 398 906	-3 517 754
Muut henkilösivukulut	-526 699	-735 795
	-30 321 015	-26 579 958
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	-199 417 946	-196 494 870
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-17 642 571	-33 347 522
	-217 060 517	-229 842 392
Liiketoiminnan muut kulut	-136 016 442	-137 654 700
LIIKEVOITTO	139 000 501	76 365 739
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	6 216 000	7 111 687
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 395 561	1 952 207
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 258 356	5 617 357
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-13 642 422	-2 370 619
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-21 347 793	-23 868 583
	-23 120 298	-11 557 952
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	115 880 203	64 807 788
Tuloverot	-1 435 327	-976 375
TILIKAUDEN VOITTO	114 444 876	63 831 412

8. LIKELAITOKSEN TASE

	31.12.2019	31.12.2018
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	56 990	63 378
Muut aineettomat hyödykkeet	6 266 694	2 755 733
	6 323 684	2 819 111
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	494 964 207	497 646 829
Rakennukset ja rakennelmat	3 094 642 909	3 138 759 893
Koneet ja kalusto	4 122 940	3 609 411
Muut aineelliset hyödykkeet	90 640 653	89 047 858
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	209 843 645	160 192 795
	3 894 214 354	3 889 256 785
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	109 573 264	86 051 915
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	9 190 000	9 940 000
Osuudet omistusyhteisyhteisöissä	188 388 694	189 205 298
Saamiset omistusyhteisyhteisöiltä	60 000 000	61 812 530
Muut osakkeet ja osuudet	3 642 884	4 165 877
Muut saamiset	0	0
	370 794 841	351 175 620
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	39 314 327	50 904 620
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	3 728 714	5 313 796
Muut saamiset	62 802 334	53 285 555
Siirtosaamiset	197 062	867 315
	66 728 111	59 466 666
Saamiset yhteensä	106 042 438	110 371 286
Rahat ja pankkisaamiset	115 698 230	127 072 272
	4 493 073 546	4 480 695 075
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 528 221 851	1 528 255 934
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	631 217 501	602 386 089
Tilikauden voitto	114 444 876	63 831 412
	2 946 635 934	2 867 225 141
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	25 845 447	27 702 787
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	1 195 309 146	997 367 462
Lainat rahoituslaitoksilta	169 125 000	233 875 000
Muut velat	318 000	402 094
	1 364 752 146	1 231 644 556
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	22 332 885	224 690 633
Lainat rahoituslaitoksilta	64 750 000	64 750 000
Saadut ennakot	5 966 866	3 529 314
Ostovelat	43 757 193	50 481 917
Muut velat	6 096 651	905 789
Siirtovelat	12 936 424	9 764 939
	155 840 019	354 122 591
Vieras pääoma yhteensä	1 520 592 165	1 585 767 147
	4 493 073 546	4 480 695 075

9. LIIKELAITOKSEN RAHOITUSLASKELMA

	31.12.2019	31.12.2018
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	139 000 501	76 365 739
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-57 510 906	-31 888 257
Poistot ja arvonalentumiset	217 060 517	229 842 392
Pakolliset varaukset	-1 857 340	23 664 398
Ilmaisuusvutukset		
Rahotuserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-10 829 143	-12 971 278
Verot, netto	-1 435 327	-976 375
Satunnaiset erät, netto	0	0
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	284 428 302	284 036 618
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-1 909 136	-3 580 470
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-708 279	28 764 019
YHTEENSÄ	-2 617 415	25 183 549
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	281 810 886	309 220 168
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-306 937 031	-236 452 281
Pysyvien vastaavien myynnit	113 218 805	138 217 425
Investointiavustukset	0	0
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-193 718 226	-98 234 856
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	0	0
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-64 834 094	-64 750 000
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	-4 416 063	59 156 674
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	4 783 455	-3 635 941
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-135 000 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-99 466 702	-144 229 267
RAHAVAROJEN MUUTOS	-11 374 042	66 756 045
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	127 072 272	60 316 228
Rahavarat tilikauden lopussa	115 698 230	127 072 272

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

10. TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

10.1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

1. Arvostus/jaksotuseriaatteet 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.

Käyttöomaisuuden hankintahinta jaksotetaan tilikausille poistosuunnitelman mukaisesti.

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

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Valtion Eläkerahastossa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

2. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

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

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

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

10.2. TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

3. Liikevaihdon jakautuminen

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Suoravuokraus	544 484 882	540 596 935	538 104 386	537 002 577
Edelleenvuokraus	88 326 613	84 208 893	88 326 613	84 208 893
Palvelut	20 149 014	17 280 441	20 149 014	17 280 441
Yhteensä	652 960 510	642 086 269	646 580 013	638 491 911

4. Liikevaihto toimialoittain

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Toimistot	211 883 130	208 346 727	211 346 488	207 301 758
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	200 524 156	199 301 111	200 343 223	199 522 621
Puolustus ja turvallisuus	237 713 983	234 438 431	233 033 991	230 625 101
Palvelut tytäryhtiöille	0	0	1 856 310	1 042 431
Senaatin Asema-alueet Oy	2 839 241	0	0	0
Yhteensä	652 960 510	642 086 269	646 580 013	638 491 911

5. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

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

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

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poisto- menetelmä	Poistoaika v
Ostetut atk-ohjelmat	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, oppilasarantolat	tasapoisto	40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	10 - 15
Väestönsuojat	tasapoisto	30
Muut rakennukset	tasapoisto	15 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	15
Autot	tasapoisto	5
Raskaat työkoneet	tasapoisto	10
Kevyet työkoneet	tasapoisto	7
Atk-laitteet ja oheislaitteet	tasapoisto	3
Toimistokoneet ja laitteet	tasapoisto	3
Puhelinkeskukset ja muut viestintä	tasapoisto	5
Audiovisuaaliset koneet ja laitteet	tasapoisto	3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5
Muut kalusteet	tasapoisto	5
Verkostot, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	10 - 25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10

6. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Aineettomat oikeudet	30 823	18 716	30 823	18 716
Liittymismaksut	70 658	50 849	70 658	50 849
Muut aineettomat hyödykkeet	2 418 304	5 148 258	2 418 304	4 477 488
Rakennukset ja rakennelmat	191 754 626	186 593 747	186 604 881	182 190 178
Koneet ja kalusto	1 401 275	1 322 395	1 365 829	970 848
Muut aineelliset hyödykkeet	10 290 397	10 460 166	8 927 451	8 786 791
Yhteensä	205 966 084	203 594 130	199 417 946	196 494 870
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	17 642 571	33 347 522	17 642 571	33 347 522
Yhteensä	17 642 571	33 347 522	17 642 571	33 347 522

Arvon alentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Ministeriöt- ja erityiskiinteistöt -toimialalle 4,8 M€, Puolustus ja turvallisuus -toimialalle 8,3 M€ ja Toimistot-toimialalle 4,5 M€.

7. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	25 845 447	27 702 787	25 845 447	27 702 787

8. Rahoitustuotot ja -kulut

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Tuotot osuuksista muissa yrityksissä				
Osinkotuotot omistusyhteisyrityksistä	0	0	6 216 000	4 956 000
Osinkotuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	44 294	323 948	44 294	323 948
Yhteensä	44 294	323 948	6 260 294	5 279 948
Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista				
Myyntivoitot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	0	2 155 687	0	2 155 687
Myyntivoitot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	1 351 267	1 628 259	1 351 267	1 628 259
Yhteensä	1 351 267	3 783 946	1 351 267	3 783 946
Korkotuotot				
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	1 209 397	1 368 709
Korkotuotot tilisaamisista	66 017	1 427 003	65 836	1 425 237
Korkotuotot pankkitalletuksista ja sijoituksista	2 878 752	2 582 100	2 878 752	2 579 248
Muut rahoitustuotot	-78 056	-2 652	104 371	244 163
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	10 697 836	9 868 734	0	0
Yhteensä	13 564 549	13 875 186	4 258 356	5 617 357
Arvon alentumiset sijoituksista				
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0	0	12 564 000	0
Sijoitusten myyntitappiot	2 081 734	2 769 100	1 078 422	2 370 619
Yhteensä	2 081 734	2 769 100	13 642 422	2 370 619

Sijoitusten myyntitappiot koostuvat tytä- ja osakkuusyhtiöiden osakkeiden myynneistä.

Rahoituskulut

Korkokulut valtion lainasta	6 813 302	7 098 867	6 813 302	7 098 867
Muut korkokulut	3 008 160	3 381 132	2 410 757	2 697 837
Valtion takausmaksut	1 417 006	1 951 998	1 417 006	1 951 998
Muut rahoituskulut	5 521 355	6 848 619	10 706 728	12 119 881
Yhteensä	16 759 822	19 280 616	21 347 793	23 868 583

10.3. TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT**9. Vaihtuvat vastaavat, saamiset**

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Pitkäaikainen				
Muut saamiset	39 314 327	50 904 620	39 314 327	50 904 620
Yhteensä	39 314 327	50 904 620	39 314 327	50 904 620
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	3 598 606	4 617 858	3 347 346	5 197 509
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0	381 368	116 287
Muut saamiset	63 232 976	54 299 402	62 802 334	53 285 555
Siirtosaamiset	385 656	879 997	197 062	867 315
Yhteensä	67 217 238	59 797 256	66 728 111	59 466 666
Siirtosaamiset				
Tulojäämät	167 062	669 735	167 062	669 735
Muut siirtosaamiset	218 594	210 262	30 000	197 580
Yhteensä	385 656	879 997	197 062	867 315

10. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Aineettomat oikeudet				
Hankintamenot 1.1.	955 882	908 512	954 648	907 278
Lisäykset tilikaudella	24 435	47 370	24 435	47 370
Hankintameno 31.12.	980 317	955 882	979 083	954 648
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-892 504	-873 788	-891 270	-872 553
Tilikauden poisto	-30 823	-18 716	-30 823	-18 716
Kertyneet poistot 31.12.	-923 328	-892 504	-922 093	-891 270
Kirjanpitoarvo 31.12.	56 990	63 378	56 990	63 378
Muut aineettomat hyödykkeet				
Hankintamenot 1.1.	20 559 002	19 439 034	16 955 708	19 174 033
Lisäykset tilikaudella	7 983 667	9 203 268	5 929 265	5 849 414
Vähennykset tilikaudella	0	-8 083 299	0	-8 067 739
Hankintameno 31.12.	28 542 669	20 559 002	22 884 974	16 955 708

Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-15 120 096	-16 798 774	-14 199 975	-16 549 422
Vähennysten kertyneet poistot	0	6 826 936	0	6 826 936
Tilikauden poisto	-2 418 304	-5 148 258	-2 418 304	-4 477 488
Kertyneet poistot 31.12.	-17 538 401	-15 120 096	-16 618 279	-14 199 975
Kirjanpitoarvo 31.12.	11 004 269	5 438 907	6 266 694	2 755 733

Aineettomat hyödykkeet yhteensä	11 061 259	5 502 285	6 323 684	2 819 111
--	-------------------	------------------	------------------	------------------

AINEELLISET HYÖDYKKEET	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Maa- ja vesialueet				
Hankintamenot 1.1.	488 617 152	519 641 354	500 323 342	530 977 134
Lisäykset tilikaudella	23 913 812	1 737 785	23 881 875	1 737 785
Vähennykset tilikaudella	-26 426 992	-32 761 987	-26 289 106	-32 391 578
Hankintameno 31.12.	486 103 973	488 617 152	497 916 111	500 323 342
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-348 223	-305 259	-329 889	-286 926
Vähennysten kertyneet poistot	18 423	7 885	18 423	7 885
Tilikauden poisto	-70 658	-50 849	-70 658	-50 849
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-400 457	-348 223	-382 124	-329 889
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-2 346 623	-4 158 451	-2 346 623	-4 158 451
Arvonalentumiset tilikaudella	-282 904	-1 538 346	-282 904	-1 538 346
Vähennyksiin kohdist. arvonalentumiset	59 747	3 350 174	59 747	3 350 174
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-2 569 780	-2 346 623	-2 569 780	-2 346 623
Kirjanpitoarvo 31.12.	483 133 736	485 922 307	494 964 207	497 646 829

Rakennukset ja rakennelmat				
Hankintamenot 1.1.	5 918 260 091	5 821 864 633	5 706 357 075	5 607 545 675
Lisäykset tilikaudella	183 106 927	193 632 678	180 878 363	193 189 776
Vähennykset tilikaudella	-53 838 115	-97 237 788	-50 771 519	-94 378 944
Siirrot erien välillä	315 250	567	0	567
Hankintameno 31.12.	6 047 844 153	5 918 260 091	5 836 463 919	5 706 357 075
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 485 064 653	-2 341 368 300	-2 389 978 525	-2 250 685 740
Vähennysten kertyneet poistot	26 893 417	42 897 393	26 893 417	42 897 393
Tilikauden poisto	-191 754 626	-186 593 747	-186 604 881	-182 190 178
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-2 649 925 863	-2 485 064 653	-2 549 689 990	-2 389 978 525
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-204 767 011	-187 217 107	-177 618 658	-160 068 754
Arvonalentumiset tilikaudella	-17 357 369	-31 779 968	-17 357 369	-31 779 968
Vähennyksiin kohdist. arvonalentumiset	2 845 006	14 230 064	2 845 006	14 230 064
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-219 279 374	-204 767 011	-192 131 021	-177 618 658
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 178 638 917	3 228 428 427	3 094 642 908	3 138 759 892

Koneet ja kalusto				
Hankintamenot 1.1.	13 130 172	11 320 069	7 542 867	5 732 764
Lisäykset tilikaudella	1 879 358	1 810 103	1 879 358	1 810 103
Myynnit ja romutukset				
Siirrot erien välillä	-315 250	0	0	0
Hankintameno 31.12.	14 694 280	13 130 172	9 422 225	7 542 867
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-7 841 088	-6 518 693	-3 933 456	-2 962 608
Tilikauden poisto	-1 401 275	-1 322 395	-1 365 829	-970 848

Kertyneet poistot 31.12.	-9 242 363	-7 841 088	-5 299 286	-3 933 456
Kirjanpitoarvo 31.12.	5 451 917	5 289 084	4 122 940	3 609 411

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintamenot 1.1.	206 252 375	195 093 994	177 364 925	171 870 637
Lisäykset tilikaudella	13 045 957	12 796 425	10 553 465	7 132 332
Vähennykset tilikaudella	-88 007	-1 637 476	-88 007	-1 637 476
Siirrot erien välillä	0	-567		-567
Hankintameno 31.12.	219 210 325	206 252 375	187 830 384	177 364 925
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-96 390 745	-87 405 345	-86 838 861	-79 526 836
Vähennysten kertyneet poistot	52 682	1 474 766	52 682	1 474 766
Tilikauden poisto	-10 290 397	-10 460 166	-8 927 451	-8 786 791
Kertyneet poistot 31.12.	-106 628 460	-96 390 745	-95 713 630	-86 838 861
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-1 478 206	-1 448 997	-1 478 206	-1 448 997
Arvonalentumiset tilikaudella	-2 298	-29 209	-2 298	-29 209
Korjaukset erien välillä	4 403	0	4 403	
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-1 476 101	-1 478 206	-1 476 101	-1 478 206
Kirjanpitoarvo 31.12.	111 105 764	108 383 423	90 640 653	89 047 858
Ennakkomaksut ja keskenkäiset hankinnat				
Kirjanpitoarvo 1.1.	161 999 942	145 220 692	160 192 795	143 321 105
Lisäykset tilikaudella	252 810 196	222 468 724	252 810 196	222 466 641
Vähennykset tilikaudella	-204 776 800	-205 689 474	-203 159 346	-205 594 951
Kirjanpitoarvo 31.12.	210 033 337	161 999 942	209 843 645	160 192 795
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	3 988 363 671	3 990 023 183	3 894 214 353	3 889 256 785

SIJOITUKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintamenot 1.1.	0	0	99 182 912	91 302 042
Lisäykset			36 722 665	13 110 000
Vähennykset	0	0	-3 092 471	-5 229 129
Hankintameno 31.12.	0	0	132 813 106	99 182 912
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-13 130 997	-15 430 997
Arvonalentumiset	0	0	-12 564 000	0
Vähennyksiin kohd. Arvonalennukset			2 455 155	2 300 000
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-23 239 842	-13 130 997
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	109 573 264	86 051 915
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Hankintamenot 1.1.	0	0	9 940 000	10 690 000
Vähennykset	0	0	-750 000	-750 000
Hankintameno 31.12.	0	0	9 190 000	9 940 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	9 190 000	9 940 000

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Osuudet omistusyhteisyrityksissä				
Hankintamenot 1.1.	225 642 576	230 247 436	200 006 146	209 523 740
Vähennykset	-2 532 069	-9 517 594	-2 532 069	-9 517 594
Osakkuusyhtiöstä saadun osingon elim.	-6 216 000	-4 956 000	0	0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	10 697 836	9 868 734	0	0
Hankintameno 31.12.	227 592 343	225 642 576	197 474 077	200 006 146
Arvon alentumiset 1.1.	-10 800 849	-14 064 858	-10 800 849	-14 064 858
Vähennyksiin kohd. arvonalentumiset	1 715 465	3 264 009	1 715 465	3 264 009
Arvon alentumiset 31.12.	-9 085 384	-10 800 849	-9 085 384	-10 800 849
Kirjanpitoarvo 31.12.	218 506 959	214 841 727	188 388 693	189 205 298
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Hankintamenot 1.1.	61 812 530	64 000 000	61 812 530	64 000 000
Vähennykset	-1 812 530	-2 187 470	-1 812 530	-2 187 470
Hankintameno 31.12.	60 000 000	61 812 530	60 000 000	61 812 530
Kirjanpitoarvo 31.12.	60 000 000	61 812 530	60 000 000	61 812 530
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintamenot 1.1.	4 614 132	9 793 757	4 614 739	9 794 363
Lisäykset				
Vähennykset	-522 993	-5 179 624	-522 993	-5 179 624
Hankintameno 31.12.	4 091 139	4 614 132	4 091 746	4 614 739
Arvon alentumiset 1.1.	-448 862	-983 193	-448 862	-983 193
Vähennyksiin kohdistuvat arvonalent.	0	534 331	0	534 331
Korjaukset erien välillä				
Arvon alentumiset 31.12.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 642 278	4 165 271	3 642 884	4 165 877
Sijoitukset yhteensä	282 149 236	280 819 527	370 794 841	351 175 620

11. Selvitys omaisuuteen kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2014	0
Rakennukset ja rakennelmat	2015	4 557 152
Rakennukset ja rakennelmat	2016	0
Rakennukset ja rakennelmat	2017	0
Rakennukset ja rakennelmat	2018	0
Rakennukset ja rakennelmat	2019	0
Yhteensä 2014-2019		4 557 152

12. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Peruspääoma				
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Osakepääoma 31.12.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma				
Muu oma pääoma 1.1.	1 528 255 934	1 528 446 134	1 528 255 934	1 528 446 134
VM:lle luovutettu/vast.otettu omaisuus	-34 083	-190 200	-34 083	-190 200
Muu oma pääoma 31.12	1 528 221 851	1 528 255 934	1 528 221 851	1 528 255 934
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	609 987 059	583 027 945	602 386 089	579 910 590
Ed.tilikauden tuloksen siirto	63 708 688	161 959 114	63 831 412	157 475 499
Tuloutus VM:lle	-35 000 000	-135 000 000	-35 000 000	-135 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	638 695 746	609 987 059	631 217 501	602 386 089
Tilikauden voitto				
Tilikauden voitto 31.12.	121 612 831	63 708 688	114 444 876	63 831 412
Oma pääoma yhteensä 31.12.	2 961 282 134	2 874 703 386	2 946 635 934	2 867 225 141

13. Vieraan pääoman erät

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Pitkäaikainen				
Lainat valtiolta	87 523 870	105 785 071	87 523 870	105 785 071
Lainat Valtiokonttorilta	1 085 000 000	885 000 000	1 085 000 000	885 000 000
Emissiovoitto	22 785 277	6 582 391	22 785 277	6 582 391
Lainat rahoituslaitoksilta	196 127 969	266 936 493	169 125 000	233 875 000
Muut velat	318 000	402 094	318 000	402 094
Laskennalliset verovelat	585 460	607 250	0	0
Yhteensä	1 392 340 575	1 265 313 298	1 364 752 146	1 231 644 556
Lyhytaikainen				
Lainat valtiolta	19 396 601	23 201 328	19 396 601	23 201 328
Lainat Valtiokonttorilta	0	200 000 000	0	200 000 000
Emissiovoitto	2 936 284	1 489 305	2 936 284	1 489 305
Lainat rahoituslaitoksilta	68 181 593	65 211 172	64 750 000	64 750 000
Saadut ennakot	6 064 189	3 533 054	5 966 866	3 529 314
Ostovelat	44 832 203	51 357 765	43 757 193	50 481 917
Muut velat	6 597 714	1 375 481	6 096 651	905 789
Siirtovelat	13 453 670	10 181 321	12 936 424	9 764 939
Yhteensä	161 462 255	356 349 426	155 840 019	354 122 591
Vieras pääoma yhteensä	1 553 802 830	1 621 662 725	1 520 592 165	1 585 767 147

14. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2024 jälkeen

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Lainat valtiolta	715 376 652	524 521 453	715 376 652	524 521 453
Lainat rahoituslaitoksilta	7 320 983	27 887 176	625 000	18 875 000
Yhteensä	722 697 634	552 408 629	716 001 652	543 396 453

15. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

Siirtovelat	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Lomapalkkavelka	6 396 220	5 580 644	6 396 220	5 580 644
Muut siirtovelat	7 057 450	4 600 677	6 540 204	4 184 295
Yhteensä	13 453 670	10 181 321	12 936 424	9 764 939

16. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

Pakolliset varaukset	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	25 845 447	27 702 787	25 845 447	27 702 787
Yhteensä	25 845 447	27 702 787	25 845 447	27 702 787

10.5. VAKUUKSET JA VASTUUSITOUUMUKSET

17. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Kiinteistökiinnitykset ja takaukset	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Kiinteistökiinnitykset	9 473 724	9 473 724	0	0
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	74 550 000	76 850 000	74 550 000	76 850 000

Leasingvastuut	Konserni	Liikelaitos
Vuonna 2020 erääntyvät leasingvastuut	4 435 180	4 435 180
Vuoden 2020 jälkeen erääntyvät	30 619 903	30 619 903

Senaatti-kiinteistöillä oli 31.12.2019 kuusi voimassa olevaa koronvaihtosopimusta ja yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus, taulukko *Lainat ja suojausinstrumentit*.

Suojauslaskentamalli on rahavirran suojaus. Suojattava riski on pääsääntöisesti korkoriski ja yhden valuuttalainan osalta valuuttariski. Vaihtuvakorkoisiin lainasopimuksiin liittyy korkoriski tulevien korkovirtojen osalta ja valuuttamääräisiin lainoihin valuuttakurssiriski. Näitä riskejä vastaan Senaatti-kiinteistöt on suojautunut koronvaihtosopimusten (6 kpl) ja valuuttalainan osalta valuutanvaihtosopimuksen kautta (1 kpl).

Rahoituspolitiikan mukaan lainasalkun korkosuojausasteen tulee olla vähintään 50 % ja nettovelan keskimääräinen korkosidonnaisuustavoite on 4 vuotta (+/- 2 vuotta). Suojaus toteutetaan joko kiinteäkorkoisten lainojen tai korkosuojausinstrumenttien kautta. Korkosuojausaste 31.12.2019 oli 92%. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 5,6 vuotta.

Käytössä olevat korkosuojausinstrumentit suojaavat yksittäisiä lainoja 1:1, eli suojattava riski ja suojausinstrumentit vastaavat ehdoiltaan toisiaan KILA 1912/2014 nettokäsittelyn mukaisesti, joten suojaussuhde on tehokas. Lainat ja suojaavat instrumentit vastaavat siten ominaisuuksiltaan toisiaan eikä korko- tai valuuttajohdannaisia arvosteta markkina-arvoihin kirjanpidossa, tai kirjata taseeseen tai tulokseen. Suojaustehokkuus arvioidaan raportointiaikataulun mukaisesti sekä kvartaaleittain että lainanoton tai muun muutoksen yhteydessä.

Vaihtuvakorkoisten lainojen korkokustannukset vaikuttavat tulokseen 6 kk välin. Suurin osa lainoista on kiinteäkorkoisia tai korkosuojausten kautta suojattuja lainoja, velkapääomasta yhteensä 1 375 670 470 euroa, joka vastaa 96 % koko velkapääomasta. Osa lainoista on rahoituspolitiikan mukaisesti suojattava riskiltä. Vaihtuvakorkoisia lainoja on neljä ja ne on sidottu 6 kk euriboriin, velkapääomasta yhteensä 50 125 000 €. Vaihtuvakorkoinen osuus koko velkapääomasta on 4 %. Korkosuojauslaskennassa sisällytetään alle vuoden aikana erääntyvät kiinteäkorkoisten lainojen erät vaihtuvakorkoisiin lainoihin.

Senaatti-kiinteistöt toimii ainoastaan Suomen alueella, joten liiketoiminnassa ei lähtökohtaisesti synny valuuttakurssiriskejä. Senaatti-kiinteistöillä on yksi ulkomaanrahan määräinen laina (SEK), koska lainan korko oli sopimuksentekohetkellä euromääräisiä lainoja edullisempi suojauksenkustannukset huomioiden. Alkuperäinen 20 milj. euron valuuttalaina on kruunumääräinen 10 vuoden vaihtuvakorkoinen laina, joka on valuutariskiltä suojautumiseksi muutettu nostopäivänä euromääräiseksi lainaksi koron- ja valuutanvaihtosopimuksella. Kruunumääräisen lainan vaihtuvan koron peruste on stibor 1 kk, Senaatin maksama euromääräisen lainan vaihtuvan koron peruste on euribor 6 kk. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksen perusteella Senaatti suorittaa 6 kk jaksoissa euromääräiset tasalyhennykset ja koronmaksut suunnitelman mukaisesti. Jäljellä oleva suojauksen määrä oli 3 milj. euroa 31.12.2019.

Kunkin rahoitusjohdannaisten osalta on tässä tilinpäätöksen liitetietona esitetty johdannaisten käypä arvo, sekä tiedot niiden käytön laajuudesta ja luonteesta (KPA 2:5a 2 §), taulukko *Lainat ja suojausinstrumentit*. Senaatti-kiinteistöjen suojauslaskentadokumentaatiossa tämä suojaustehokkuus on dokumentoitu yksityiskohtaisemmin. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 2,1 milj. euron kustannukset 2019. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2019 vuoden lopussa yhteensä - 4,8 milj. euroa.

Taulukko: Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Alkuperäinen laina €	Lainan ja johdannaisten erääntymis pvm	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja koronvaihtosopimuksen viitekorko	Johdannaisten markkina-arvo
Handelsbanken	60 000 000	2021-12-27	60 000 000	12 000 000	6 kk euribor/kiinteä	-316 156 €
Skandinaviska Enskilda Banken	50 000 000	2022-06-27	50 000 000	12 500 000	6 kk euribor/kiinteä	-358 659 €
Handelsbanken	25 000 000	2023-06-26	25 000 000	8 750 000	6 kk euribor/kiinteä	-321 919 €
Handelsbanken	85 000 000	2024-06-25	85 000 000	38 250 000	6 kk euribor/kiinteä	-1 236 563 €
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	2024-06-25	85 000 000	38 250 000	6 kk euribor/kiinteä	-1 170 492 €
Handelsbanken	170 000 000	2024-11-24	85 000 000	42 500 000	6 kk euribor/kiinteä	-994 001 €

Valuutanvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Lainan valuutta	Alkuperäinen laina €	Lainan ja johdannaisten erääntymis-pvm	Suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja valuuttaswapin viitekorko	Johdannaisten markkina-arvo
Danske	SEK	20 000 000	2021-06-24	20 000 000	3 000 000	1 kk stibor / 6 kk euribor	-359 227 €

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 2,1 milj. euron kustannukset vuonna 2019. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2019 vuoden lopussa yhteensä - 4,8 milj. euroa.

Vuokravastuut

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 427,9 miljoonaa euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 12,5 milj. euroa erääntyy vuoden 2020 aikana.

Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut

Liikelaitos on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraus-toimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2010-2019 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätös-hetkellä 159 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonlisäveroa on seurannassa 4,9 milj. euroa. Keskenäisistä kiinteistö-investointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonlisäveroja noin 50,4 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia. Tytäryhtiöiden vuosina 2010-2019 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistus-velvollisuuden piirissä on 6,7 milj. euroa.

Sitoumukset tuleville vuosille

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2019 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 172 milj. euroa.

Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut

Senaatti-kiinteistöt kartoittaa pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä riskejä säännöllisesti. Senaatti-kiinteistöillä on pilaantuneita maa-alueita koskeva riskirekisteri, johon kirjataan kaikki tunnistetut riskit. Riskien taloudellisen vaikutuksen suuruusluokka on arvioitu erikseen jokaisen riskikohteen osalta. Kun pakollisen varauksen edellytykset täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena.

Ympäristölupavastuut

Senaatti-kiinteistöjen ympäristölupavastuut kartoitettiin kesällä 2019 pilaantuneita maa-alueita koskevan riskirekisterin päivityksen yhteydessä ja ne ovat osa uudistunutta rekisteriä. Tavoitteena on hallita Senaatin liiketoimintaan kohdis-tuvia ympäristöriskejä ja varmistaa, ettei vuokralaisten ympäristövastuita siirry Senaatille. Selvityksessä ei noussut esiin Senaatin 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-kiinteistöillä on sähkönhankinnasta hankintasopimus valtion yhteishankintayksikkö Hansel Oy:n kanssa. Valtion sähkönhankinta toteutetaan keskitetysti Hanselin puitesopimuksella ja siihen liittyy sähkön hinnan suojaaminen hyödykejohdannaisilla valtion sähkön suojausstrategian mukaisesti. Hansel vastaa portfolion hallinnoinnista ja on johdannaissopimusten vastapuoli asiakkaidensa puolesta. Johdannaiskauppa on Hanselille läpikulkuerä, siihen liittyvät kulut ja tuotot laskutetaan täysmääräisenä edelleen Hansel-portfolioon liittyneiltä asiakkailta, kuten Senaatti-kiinteistöiltä. Johdannaisten markkina-arvoja ei ole kirjattu Senaatti-kiinteistöjen taseeseen. Valtion sähkönhankinnan suojausstrategiasta päättää valtionvarainministeriö.

10.6. LIITETIEDOT TILINTARKASTAJAN PALKKIOSTA

18. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

	Liikelaitos	Konserni
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	37 776	184 276
Muut palvelut	17 871	25 366
YHTEENSÄ	55 647	209 642

10.7. LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

19. Henkilöstö

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Henkilöstön lukumäärä *)				
Toimitusjohtajat ja sisäinen tarkastus	6	5	3	3
Toimialat	52	62	47	51
Palveluyksiköt	163	139	155	131
Alueet	200	168	200	168
Yhteensä	419	373	405	353

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

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	453 531	437 919	289 230	297 881
Muu henkilöstö	26 425 742	23 005 332	25 106 180	22 028 527
Eläkekulut	4 398 906	3 740 978	4 398 906	3 517 754
Muut henkilösivukulut	526 699	779 699	526 699	735 795
Yhteensä	31 804 878	27 963 927	30 321 015	26 579 958

Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	226 230	192 550	83 650	72 830
---	----------------	----------------	---------------	---------------

Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään muu henkilöstö.

10.8. OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

20. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni		Liikelaitos	
	2019	2018	2019	2018
Osuudet saman konsernin yrityksissä	0	0	109 573 264	86 051 915
Yhteensä	0	0	109 573 264	86 051 915
Osuudet omistusyhteisyriksissä	218 506 959	214 841 727	188 388 694	189 205 298
Yhteensä	218 506 959	214 841 727	188 388 694	189 205 298

Muut osakkeet ja osuudet				
Kiinteistöosakkeet	1 161 102	1 161 102	1 161 102	1 161 102
Asunto-osakkeet	1 795 531	2 297 587	1 795 531	2 297 587
Muut osakkeet ja osuudet	685 645	706 581	686 251	707 187
Yhteensä	3 642 278	4 165 271	3 642 884	4 165 877

21. Tiedot tytäryrityksistä

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.19
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku	100,00 %
Kiint. Oy Altor	Nurmijärvi	100,00 %
Kiint. Oy Helsingin Kulttuuritalo	Helsinki	100,00 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan Poliisitalo	Hämeenlinna	100,00 %
IP-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00 %
Maakuntien tilakeskus Oy	Helsinki	100,00 %
Senaatin Asema-alueet Oy	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C9	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C2, C5, C6	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C37, C39	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Sokeripalat	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C35	Helsinki	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 23-34	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 10-13	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 5-7	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 3	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 1-2	Kirkkonummi	100,00 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	83,75 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,53 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,73 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju	72,47 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus	69,76 %
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,36 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,11 %
Kiint. Oy Karttulan valtioneito	Karttula	56,43 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,74 %

Alla mainitut tytäryhtiöt ovat selvitystilassa. Yhtiöt on tarkoitus purkaa ja omaisuus siirtää Senaatti-kiinteistöihin.

As Oy Helsingin Santahamina C9	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C2, C5, C6	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C37, C39	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Sokeripalat	Helsinki	100,00 %
As Oy Helsingin Santahamina C35	Helsinki	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 23-34	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 10-13	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 5-7	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 3	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 1-2	Kirkkonummi	100,00 %
Kiint. Oy Altor	Nurmijärvi	100,00 %

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

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma	Tilikauden tulos
			31.12.2018	2018
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	47,97 %	74 220 082,77	1 430 903,31
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32 %	909 961,46	63 166,07
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	42,87 %	665 835,00	0,00
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46 %	2 471 279,97	7 156,12
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10 %	808 814,97	23,77
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71 %	1 652 433,13	46,20
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37 %	4 936 575,31	-17,53
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	23,98 %	4 009 934,66	-14 190,65
Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9	Helsinki	22,00 %	18 400 550,03	29,00
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33 %	617,4 milj. eur	27,5 milj. eur

10.9. LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA TILIKAUDELLA 1.1. - 31.12.2019

Kirjanpitokirjat

Päiväkirja

Sähköinen arkisto

Pääkirja

Sähköinen arkisto

Tositelajit ja säilyttämistapa

Tiliotteet

Sähköinen arkisto

Ostolaskut

Sähköinen arkisto

Ostoreskontran maksut

Sähköinen arkisto

Ostoreskontran muistiot

Sähköinen arkisto

Myyntilaskut

Sähköinen arkisto

Myyntisuoritukset

Sähköinen arkisto

Palkkatositteet

Sähköinen arkisto

Matkalaskut

Sähköinen arkisto

Pääkirjamuistiot

Sähköinen arkisto

Käyttöomaisuustositteet

Sähköinen arkisto

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

Helsingissä 26. päivänä helmikuuta 2020



Hannele Pokka
puheenjohtaja



Kari Ruohonen

Raimo Jyväsjärvi



Ulla Hiekkänen-Mäkelä



Markus Siltanen



Jari Auer



Jari Sarjo
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 27 päivänä helmikuuta 2020



Heikki Lassila
KHT
PricewaterhouseCoopers Oy



Tomi Moisio
JHT, KHT
PricewaterhouseCoopers Oy

