

SENAATTI-KIINTEISTÖJEN JA LIIKELAITOSKONSERNIN VUODEN 2021 TILINPÄÄTÖKSEN VAHVISTAMINEN

1 Yleistä

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

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

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen kokouksessaan 28.2.2022 ja toimittanut sen lain edellyttämällä tavalla valtiovarainministeriölle.

Puolustuskiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen kokouksessaan 28.2.2022. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on vahvistanut sen kokouksessaan 24.3.2022.

2 Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen arviointi vuodelta 2021

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

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

Eduskunnan Senaatti-kiinteistöille ja Puolustuskiinteistöille talousarviossa asettamien tavoitteiden toteutuminen:

Tilapalvelujen tuottaminen asiakkaiden toiminnan ja rakenteellisten muutosten tueksi.

- Valtion päivitetty kiinteistö- ja toimitilastrategiat vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksenä 16.12.2021. Senaatti-konsernissa laadittiin uudet strategiat, joilla valtion linjauksia viedään käytäntöön yhdessä asiakkaiden kanssa. Toiminnalla tuetaan valtion siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä yhteisiin asiakaspalvelupisteisiin ja yhteisiin toimistotiloihin. Uudistumista tukevat työympäristöratkaisut mahdollistavat myös kustannussäästöjä valtion toimitilakustannuksissa
- Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden toimitilojen hallinta, ylläpito ja kehittäminen keskitettiin 1.1.2021 lukien Puolustuskiinteistöille. Toiminta on vakiintunut vuoden 2021 aikana. Keskittäminen on mahdollistanut kiinteistöjen koko elinkaaren mittaisen omistajaohjauksen sekä ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen. Niin ikään resurssien käyttö on tehostunut. Puolustusvoimien kanssa on käynnistetty varuskuntaakohtainen valmius- ja varautumissuunnittelu palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa. Kokonaisuutena uudistus ja toiminnan käynnistäminen ovat onnistuneet erinomaisesti.
- Päällekkäistä hallinnollista työtä ja rakenteita on poistettu. Puolustuskiinteistöillä ja Puolustusvoimilla on yhteinen tilahallinnan suunnittelualusta ja -prosessit. Strategiakaudelle 2022–2025 on asetettu tavoitteeksi edelleen jatkaa Puolustusvoimien tilakannan tehostamistoimenpiteitä. Puolustusvoimien tilakustannusten hillitsemiseksi on jatkettu tarpeettomien rakennusten purkuohjelmaa purkamalla 80 rakennusta vuonna 2021.

Yhteiskuntavastuullinen toiminta

- Senaatti-konsernin vastuullisuustoiminnalle on nimetty ohjausryhmä. Puolustuskiinteistöjen Ympäristöpalvelut-yksikön palvelu laajeni koko konsernin laajuiseksi ja palvelun tarjoaminen muille valtion toimijoille käynnistyi yhteistyöllä Rajavartiolaitoksen kanssa.
- YK:n kestävän kehityksen tavoitteiden pohjalta on konsernissa tunnistettu viisi kestävän kehityksen tavoitetta ja yhdeksän alatavoitetta. Ympäristö vastuun painopistealueeksi on nostettu hiilineutraalisuus. Sosiaalisen vastuun painopistealueita ovat toimitilojen terveellisyys- ja turvallisuus sekä rakennussuojelusta huolehtiminen ja luonnon monimuotoisuuden edistäminen. Esteettömyys- ja saavutettavuusnäkökulmat ovat osa kiinteistöhoitoa ja investointeja. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu nollatoleranssiohjelman mukaisesti ja saadun palautteen mukaan sisäolosuhteiden hallinta on pa-

rantunut selvästi. Talousrikollisuuden torjuntaa on jatkettu ja tehostettu muun muassa tarkastuksia lisäämällä.

- Puolustuskiinteistöjen ISO14001-standardiin perustuva ympäristöhallintajärjestelmä auditoitiin vuoden 2021 aikana ja sertifikaatti saadaan vuoden 2022 alkupuolella. Puolustuskiinteistöt käytti vuonna 2021 noin 1 milj. euroa omistajalähtöistä rahoitusta energiatehokkuuden parantamiseen.

Toimitilatieto

- Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seuranta valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Tilankäytön tehokkuus toimitiloissa oli vuonna 2021 keskimäärin noin 18 m² /htv. Valtion tilankäytön tiedot julkistetaan osana Tutkihallintoa.fi-sivustoa. Tilatietoja on toimintavuonna käytetty hyväksi valtion toimitilastrategian päivytystyössä sekä Senaatti-kiinteistöjen asiakasyhteistyössä, kun tilankäyttöä suunnitellaan ja tulevia tilakustannuksia ennustetaan. Senaatti-kiinteistöjen tuottaman tilakustannusten ennustetyökäulun käyttö on laajentunut, ja lähes neljäviidesosaa asiakkuuksien tilakustannuksista on nyt palvelun piirissä
- Senaatti-konserniin on keskitetty Puolustusvoimien toimitiloihin liittyvä kiinteistötieto, ml. aikaisemmin vain Puolustusvoimien ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksen hallussa olleet kiinteistöjen kunnossapito- ja energiatiedot. Kiinteistötietojen keskittäminen on oleellisesti eheyttänyt kokonaistilannekuvaa Puolustusvoimien tiloista. Tosi aikaisen ja analyttisen tilannekuvan avulla tuotetaan valtakunnallista, alueellista ja paikallista tietoa sekä Puolustuskiinteistöille että Puolustusvoimille toimitilajohtamisen ja päätöksenteon tueksi.

Kiinteistöomaisuuden myynnit

- Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminta jäi suunnitellusta niin kappalemääräisesti kuin euromääräisestikin vuonna 2021. Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2021 kiinteistömyynnit olivat 77,9 milj. euroa ja kauppvoja tehtiin 55 kappaletta. Senaatti-kiinteistöt noudattaa myynneissä valtion kiinteistöstrategian mukaisesti avointa ja syrjimätöntä menettelyä. Kohteet myydään käypään hintaan pääsääntöisesti tarjousten perusteella sen jälkeen, kun myynnistä on ilmoitettu esimerkiksi sanomalehdissä tai muilla julkisuusperiaatetta noudattavilla tavoilla.

Investoinnit

- Investointivaltuuteen luettavien investointien määrä vuoden lopussa oli 411 milj. euroa ja huomioiden maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot 417 milj. euroa (edellinen vuosi 423 milj. euroa). Investoinnit jakautuivat rakennusinvestointeihin 375 milj. euroa, rahastosuorituksiin 23 milj. euroa, omaisuuden ostoihin 12 milj. euroa sekä tytäryhtiöiden pääomitukseen 8 milj. euroa. Toi-

mialoittain ja liikelaitosten kesken investoinnit jakautuivat seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Toimistot-toimiala noin 72 milj. euroa, Erityiskiinteistötoimiala noin 270 milj. euroa, Puolustuskiinteistöt noin 63 milj. euroa sekä tytäryhtiö Senaatin asema-alueet Oy:n pääomitus 5 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen investoinnit huomioiden Puolustusvoimien kohteiden investointien kokonaismäärä oli 93,4 milj. euroa.

- Vuoden 2021 aikana valmistui 39 yli milj. euron suuruista hanketta. Senaatti-kiinteistöissä suurimmat olivat ulkoministeriön käytössä olevan Merikasarmen perusparannus (80 milj. euroa), THL D/K-rakennus Tilkanmäellä (40 milj. euroa), Suomalais-venäläinen koulu (28 milj. euroa), Äänekosken modulaarinen poliisiasema (9 milj. euroa) sekä Meritullinkatu 10 tilamuutos (8 milj. euroa). Puolustuskiinteistöissä suurimmat valmistuneet hankkeet olivat kasarmin 34 peruskorjaus, Säkylä (10 milj. euroa), Jyväskylä valvomo (10 milj. euroa), Haapajärvi varastot (9 milj. euroa), kasarmin 2 peruskorjaus, Rovaniemi (9 milj. euroa) ja kasarmin 3 peruskorjaus, Niinisalo (6 milj. euroa). Vuoden 2021 aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 319 milj. euron suuruiset menot.
- Konsernin nettomääräinen lainanotto vuonna 2021 oli 116,2 milj. euroa.

3 Tulostavoitteen toteutuminen

Valtiovarainministeriö asetti 25.3.2021 raha-asiainvaliokunnan puollon jälkeen Senaatti-konsernin liikelaitosten yhteenlasketuksi vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi vuodelle 2021 yhteensä 10 milj. euroa ja tuloutustavoitteeksi 35 milj. euroa.

Konsernin liikevaihto oli kertomusvuonna 801,4 milj. euroa ja tilikauden tulos 45,6 milj. euroa. Tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli noin 7 milj. euroa, mikä vastaa lähes valtion sisäisten vuokrien järjestelmän omakustannusperusteisuutta (oman pääoman tuoton toteuma 0,3 % ja tavoite 0,4 %).

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli kertomusvuonna 542,5 milj. euroa ja tulos 38,3 milj. euroa. Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 22,1 milj. euroa ja kiinteistömyynnin tuloksesta 16,2 milj. euroa. Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopisto-kiinteistöt Oy:n osingot 6,7 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun 11,3 milj. eurolla johtuen mm. Puolustusvoimien keskeneräisiä investointeja sisältäneistä kohteista, jotka siirtyivät budjetoitua myöhemmin Puolustuskiinteistöihin. Lisäksi kiinteistökulut ja organisaatiokulut toteutuivat budjetoitua pienempinä. Arvonalentumisten määrä oli 28,4 milj. euroa.

Kiinteistömyynnin tulos alitti budjetin 2,8 milj. eurolla. Keskeisin syy budjettialitukseen oli Keski-Pasilan alueiden odotettua hitaammin toteutuva myynti. Myyntihinnoista suurimmat kaupat olivat Helsingin Ratakatu 3 (14,1 milj. euroa), Helsingin Kanavakatu 3 (12,1 milj. euroa) ja Helsingin Keski-Pasilan Ratapihakortteleiden

kaupat (10,3 milj. euroa). Senaatti-kiinteistöt jäi asetetusta myyntitavoitteesta (bruttosumma 100 milj. euroa) 22,1 milj. euroa.

Puolustuskiinteistöjen liikevaihto oli 272 milj. euroa ja tulos 2,7 milj. euroa. Tulos muodostuu vuokrauksesta 1,7 milj. euroa ja palveluista 1,0 milj. euroa. Budjetoitu tulos ylitettiin 1,0 milj. eurolla.

Tulosyhteenveto, liikelaitoskonserni

Liikelaitoskonsernin tunnuslukuja, milj. €		2020	2021
Konserni yhteensä*	liikevaihto	645,1	801,4
	tulos	34,33	45,6
Senaatti-kiinteistöt*	liikevaihto	634	542
	tulos	50	38
Puolustuskiinteistöt*	liikevaihto	-	272
	tulos	-	2,7
Senaatin Asema-alueet Oy	liikevaihto	3,1	5,2
	tulos	-3,5	-1,6
Maakuntien tilakeskus Oy	liikevaihto	5,9	7,2
	tulos	0,2	0,4
Muut yhteensä ja eliminoinnit	liikevaihto	1,7	-25
	tulos	-12,0	5,8

*) Lukuihin vaikuttaa Senaatti-konsernin muodostaminen. Uudistuksessa Puolustushallinnon rakennuslaitos lakkasi ja sen tehtäviä järjestettiin uudelleen Senaatti- ja Puolustuskiinteistöihin.

Senaatti-kiinteistöjen tunnusluvut

Tunnusluvut		2020	2021
Liikevaihto	M€	634	542
Liikevaihdon muutos	%	-1,9	-14,5
Liikevoitto/-tappio	M€	44	41
Tilikauden tulos	M€	50	38
Tuloutus valtion talousarvioon	M€	35	35
Sijoitetun pääoman tuotto	%	1,5	1,1
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	0,0	0,3
Omavaraisuusaste	%	64,5	62,5
Taseen loppusumma	M€	4 595	4 752
Henkilöstö	htv	413	490

Puolustuskiinteistöjen tunnusluvut

Tunnusluvut		2021
Liikevaihto	M€	272,0
Liikevaihdon muutos *)	%	-
Liikevoitto/-tappio	M€	6,4
Tilikauden tulos	M€	2,7
Tuloutus valtion talousarvioon	M€	0
Sijoitetun pääoman tuotto	%	0,6
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	0,3
Omavaraisuusaste	%	64,4
Taseen loppusumma	M€	1057,2
Henkilöstö	htv	657

4 Voiton tuloutus

Liikelaitoskonsernin tuloutustavoitteeksi vuoden 2021 tuloksesta asetettiin 35 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin vuoden 2021 tilinpäätös ja sen hallituksen tuloutusesitys sekä asetetut tavoitteet huomioiden valtiovarainministeriö esittää valtioneuvostolle **liikelaitoskonsernin tuloutusvelvoitteeksi valtion talousarvioon 35 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt maksaisi tuloutuksen 30.6.2022.**

Tuloutusvelvoitteessa on huomioitu liikelaitoskonsernin tuloskehitys, osinkotulot, omaisuuden myynneistä kertyneet tulot sekä konsernin taserakenne. Tuloutusvelvoitetta arvioitaessa on huomioitu konsernin maksuvalmiuden säilyminen hyvänä huomioiden myös edelleen jatkuva koronaviruspandemia ja Venäjän sota Ukrainassa sekä näiden mahdolliset vaikutukset myynteihin, vuokratuloihin ja rakennusliikkeiden maksuvalmiuteen sekä rakentamiseen.

5 Tilintarkastuskertomus

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

Tilintarkastajien 1.3.2022 päivämäärän tilintarkastuskertomuksen mukaan tilintarkastajat ovat tarkastaneet Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2021. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että liikelaitoksen taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Tilintarkastajien esittämän lausunnon mukaan

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

6 Johtopäätökset

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

Vuoden 2021 tuloksesta esitetään tuloutettavaksi valtion talousarvioon yhteensä 35 milj. euroa.

Valtiovarainministeriö esittää seuraavaa:

- Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätös vuodelta 2021 vahvistetaan
- Senaatti-kiinteistöistä siirretään tuloutuksena valtion talousarvioon 35 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen osalta ei esitetä tuloutusta.
- Tuloutuksen maksupäiväksi asetetaan 30.6.2022.