



18.3.2024

## Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin vuoden 2023 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 toimitusjohtaja. Senaatti-kiinteistöjen hallitus vahvistaa Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen. Valtioneuvosto päättää konsernitilinpäätöksen perusteella liikelaitoskonsernin voiton tuloutuksesta valtion talousarvioon, tuloutuksen kohdentumisesta liikelaitosten välillä sekä muista toimenpiteistä, joihin liikelaitoksen toiminnan ja talouden johdosta on tarpeen ryhtyä. Tuloutuksen valtion talousarvioon suorittaa Senaatti-kiinteistöt.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen kokouksessaan 27.2.2024 ja toimittanut sen lain edellyttämällä tavalla valtiovarainministeriölle.

Puolustuskiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen kokouksessaan 26.2.2024. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja vahvistanut Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen kokouksessaan 27.2.2024.

### 2. Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen arviointi vuodelta 2023

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

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen toimintakertomuksessa (päätoisehdotuksen 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:

#### ***Tilipalvelujen tuottaminen asiakkaiden toiminnan ja rakenteellisten muutosten tueksi.***

- Senaatti-kiinteistöt tukee vuodelle 2022 päivitetystä strategiassaan valtiokonsernin siirtymää monipaikkaiseen hybridityöhön sekä osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen. Ensimmäiset palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen asiakaspalvelupisteet avautuivat vuonna 2023 Joensuussa,

Lahdessa ja Lappeenrannassa. Yhteisiä työympäristöjä valmistui vuonna 2023 Kuopioon, Vaasaan, Joensuuhun, Lahteen, Lappeenrantaan, Turkuun ja Poriin. Valtion yhteisten työympäristöjen toteuttamiseksi Senaatti-kiinteistöillä on käynnissä laaja strateginen hanke, jota toteutetaan tiiviissä yhteistyössä valtiovarainministeriön ja valtion virastojen kanssa.

- Puolustuskiinteistöjen tehtävänä on tuottaa itse tai ostaa markkinoilta tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja tukemaan Puolustusvoimien suorituskykyä kaikissa turvallisuustilanteissa annettujen valmiusvaatimusten mukaisesti. Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi. Vuoden 2023 merkittävimpänä vaikuttimena rakenteellisiin ja toiminnallisiin muutoksiin oli Suomen hyväksyminen Natoon. Liittoutuminen on vaikuttanut Puolustusvoimien toimitilastrategian tavoiteasetantaan, ja strategian valmistumisesta on lykätty vuoden 2024 alkuun. Tavoitteena on määritellä Puolustusvoimien toimitilastrategian tavoitteet siten, että ne voidaan asettaa tavoitteeksi kummallekin osapuolelle. Ennakkotehtävänä strategian tavoitteista on aloitettu osapuolten yhteinen strategisen investointisuunnittelun prosessi. Strateginen investointisuunnitelma nivoo yhteen Puolustusvoimien, liittouman ja Puolustuskiinteistöjen näkökulmat investointitarpeista. Suunnittelujakso vastaa Puolustusvoimien suunnitteluprosessin tavoitetilajaksoa vuosina 2023-2036. Puolustuskiinteistöt on vuonna 2022 laatinut tehostamis- ja säästöpotentiaalikartoituksen sekä purkuohjelman Puolustusvoimien kanssa. Vuoden 2023 purkusuunnitelmaan kuului 150 rakennuksen purkaminen, ja ohjelma toteutui suunnitelmien mukaisesti. Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon Puolustusvoimien kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2023 palvelutuotannon laatuauditointeja on edelleen kehitetty ja palvelutuotantoa mitoitettu ottaen huomioon kustannustehokkuus, turvallisuusympäristön muutokset sekä Puolustusvoimien ja muiden asiakkaiden asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskuntakohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

### ***Yhteiskuntavastuullinen toiminta***

- Yhteiskuntavastuu on integroitu osaksi Senaatti-konsernin liiketoimintastrategiaa ja toimintasuunnitelmia. Konsernin vastuullisuustyön perustana toimiva yhteiskuntavastuupolitiikka päivitettiin vuoden 2023 alussa. Poliitiikan pääperiaatteet pysyivät ennallaan ja entistä vahvemmin nostettiin esille tavoite hiilineutraalisuudesta vuonna 2035, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, hankintojen vastuullisuus sekä sosiaalinen vastuu. Senaatti-kiinteistöjen ja Puolustuskiinteistöjen sertifioidut ympäristöjärjestelmät yhdistettiin konsernin yhteiseksi ympäristö- ja yhteiskuntavastuujärjestelmäksi vuoden 2023 aikana. Järjestelmä tuo yhtenäiset toimintamallit ja tavoitteet ympäristöasioiden hoitoon koko konsernissa. Järjestelmälle myönnettiin ISO 14001 -sertifikaatti. Konsernin hiilineutraalisuusohjelma on edennyt suunnitelmien mukaisesti ja ohjelman tavoitteita päivitettiin syksyllä 2023. Vuoden 2023 alussa Senaatti-konsernille valmistui valtion kiinteistöstrategian mukainen ilmastonmuutoksen sopeutumissuunnitelma. Tarvittavien toimenpiteiden jalkautus on käynnissä, ja sopeutumistoimia tarkastellaan muun muassa osana rakennuskatsastuksia. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssi-ohjelman mukaisesti, ja asiakkaiden tyytyväisyys sisäolosuhteisiin ja Senaatti-konsernin toimintaan sisäilma-asioissa on hyvällä tasolla. Senaatti-konsernissa on laadittu compliance-ohjelma, johon kuuluvilla toimilla varmistetaan konsernin lakisäätteiden ja muiden vaatimusten täyttäminen. Ensimmäinen Compliance-ohjelman mukainen raportointi toteutettiin keväällä 2023. Yhteiskuntavastuun toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvusta raportoidaan

Senaatti-konsernin yhteisessä yhteiskuntavastuuraportissa. Vuoden 2023 raportti julkaistaan huhtikuussa 2024.

- Puolustuskiinteistöt toteuttaa konsernin yhteisiä strategisia tavoitteita kohti hiilineutraalisuutta. Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energiasilienssin kehittämiseksi on edennyt suunnitellusti. Hankkeen tavoitteena on luoda konsepteja sekä toiminta- ja sopimusmalleja, joilla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa.

### **Varautuminen**

- Senaatti-kiinteistöt tukee virastoja ja laitoksia toimitilojen varautumisen tason kehittämisessä vuokrajärjestelmän periaatteiden mukaisesti sekä varmistaa oman johtamis- ja toimintakykynsä poikkeusoloissa. Senaatti-kiinteistöjen valmiutta ja varautumista johdetaan ISO 22301 -standardin mukaisella prosessilla. Johtaminen perustuu Senaatti-kiinteistöjen hallituksen hyväksymään turvallisuuden ja varautumisen politiikkaan sekä Senaatti-konsernin turvallisuuden ja varautumisen periaatteisiin. Konsernin valmiutta säädellään neliportaisella valmiustasojärjestelmällä.
- Vuoden 2023 aikana Senaatti-kiinteistöissä päivitettiin johtamisen menetelmät ja välineet kullekin valmiustasolle. Johtamisessa korostuivat tilannekuvan ylläpitäminen, tavoitettavuus ja toimeenpanokyky kaikissa olosuhteissa. Liikelaitosten poikkeusolojen toimintakykyä vahvistettiin laatimalla vuoden 2023 aikana valmiussopimukset keskeisten ylläpidon ja kunnossapidon palveluntuottajien kanssa sekä varaamalla kriittistä materiaalia A-luokan kohteiden talotekniikan tarpeisiin.
- Virastovarautumisen hankkeen suunnittelua on jatkettu. Hankkeen tavoitteena on varmistaa valtion keskeisten viranomaisten kriittisen toiminnan jatkuminen toimitiloissa myös häiriö- ja poikkeusoloissa viranomaisten valmiussuunnitelmien mukaisen ajan. Hankkeet etenevät toteutusvaiheeseen sitä mukaa kun virastot saavat vuokratukien hankkeille.

### **Toimitilatieto**

- Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seuranta valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Vuoden 2023 ensimmäisen puoliskon aikana toimitilojen tilankäytön tehokkuus parani edelleen (-2,5 %) keskimääräisen tilatehokkuuden ollessa noin 15,7 m<sup>2</sup> /htv. Valtion toimitilastrategian mukainen tavoite on keskimäärin 10 m<sup>2</sup>/htv. Valtion tilankäytön tiedot julkistetaan osana Tutkihallintoa.fi-sivustoa. Tilatietoja hyödynnetään asiakasyhteistyössä, kun tilankäyttöä suunnitellaan ja tulevia tilakustannuksia ennustetaan.
- Senaatti-konserniin on keskitetty vastuu valtion toimitiloista. Keskitäminen on oleellisesti eheyttänyt kokonaistilannekuvaa Puolustusvoimien tiloista. Reaaliaikaisen ja analyttisen tilannekuvan avulla tuotetaan valtakunnallista, alueellista ja paikallista tietoa sekä Puolustuskiinteistöille että Puolustusvoimille toimitilajohtamisen ja päätöksenteon tueksi. Puolustuskiinteistöjen toimitilajohtamisen palvelut ja yhtenäinen tilannekuvamalli vakiinnutettiin vuoden 2022 aikana. Vuoden 2023 aikana työkalua on käytetty aktiivisesti asiakasyhteistyössä.

### **Kiinteistöomaisuuden myynnit**

- Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan tavoite vuodelle 2023 oli 100 milj. euroa. Haastavaan markkinatilanteeseen nähden Senaatti-kiinteistöt saavutti myyntitavoitteen melko hyvin. Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2023 kiinteistömyynnit olivat

79,2 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 63 kpl. Senaatti-kiinteistöt noudattaa myynneissä valtion kiinteistöstrategian mukaisesti avointa ja syrjimätöntä menettelyä ja kohteet myydään käypään hintaan.

### Investoinnit

- Investointivaltuuteen luettavien investointien määrä vuoden lopussa Senaatti-konsernissa oli 657 milj. euroa. Maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot huomioiden investoinnit olivat kokonaisuudessaan 679 milj. euroa (edellinen vuosi 489 milj. euroa). Kokonaisinvestointien summa jakautui rakennusinvestointeihin 648 milj. euroa, omaisuuden ostoihin 10 milj. euroa, tytäryhtiöiden pääomitukseen 20 milj. euroa ja rahastosuorituksiin 1 milj. euroa.
- Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakoutuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Toimistot-toimiala 198 milj. euroa ja Erityiskiinteistöt-toimiala 300 milj. euroa sekä konsernin yhteisten palvelujen ICT-investoinnit 5 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt investoi 155 milj. eurolla.
- Vuoden 2023 loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöissä valmistui 38 yli miljoonan euron suuruista hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Oulun oikeustalon hanke (37 milj. euroa), Valtioneuvoston juhlahuoneiston perusparannus (29 milj. euroa), Joensuun Kauppakatu 40:n peruskorjaus ja -parannus (23 milj. euroa), Valteri-koulu Mäntykankaan uudisrakennus (22 milj. euroa) sekä Korkeimman hallinto-oikeuden perusparannus (22 milj. euroa). Merkittävimpiä Puolustuskiinteistöjen rakennushankkeita olivat muun muassa kasarmien laajat peruskorjaukset usealla paikkakunnalla sekä asiakkaan tarpeita palvelevat logistiikka-, varasto-, esikunta- ja ruokalatilat.
- Vuoden 2023 loppuun mennessä Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 493 milj. euron suuriset menot. Lisäksi rakentamispäätöksiin liittyviä sitoumuksia tuleville vuosille oli tilinpäätöshetkellä yhteensä 800 milj. euroa.
- Vuoden aikana uutta lainaa nostettiin 490 milj. euroa ja nettomääräinen lainanotto oli 303 milj. euroa (edellinen vuosi 210 milj. euroa).

### 3. Tulostavoitteen toteutuminen

Valtiovarainministeriö asetti 23.2.2023 raha-asiainvaliokunnan puollon jälkeen Senaatti-konsernin liikelaitosten yhteenlasketuksi vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi vuodelle 2023 yhteensä 18 milj. euroa ja tuloutustavoitteeksi 35 milj. euroa.

Liikelaitoskonsernin liikevaihto oli kertomusvuonna 967,4 milj. euroa (860,9 milj. euroa) ja tilikauden tulos 30,1 milj. euroa (65,1 milj. euroa). Tulos muodostui Senaatti-kiinteistöjen tuloksesta 57,3 milj. euroa, Puolustuskiinteistöjen tuloksesta 3,4 milj. euroa, Senaatin Asema-alueet Oy:n tuloksesta 2,9 milj. euroa ja muista konserniin yhdisteltävistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä eliminoinneista -33,5 milj. euroa. Keskeisin syy muut yhteensä ja eliminoinnit erässä esitettyyn tappioon oli konsernin osakkuusyhtiö Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osakkeisiin tehty noin 40 milj. euron arvonalennus, joka johtui Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n heikentyneistä pitkän aikavälin tulospöytäkirjoista. Konsernin tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli 18 milj. euroa. Merkittävä osa liikelaitoskonsernin tuloksesta muodostui siis kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden vuokraustoiminnan tuotoista.

**Tulosyhteenveto, liikelaitoskonserni**

Liikelaitoskonsernin tunnuslukuja, milj. €		2023	2022
<b>Liikelaitoskonserni yhteensä</b>	<b>liikevaihto tulos</b>	<b>967,4 30,1</b>	<b>860,9 65,1</b>
Senaatti-kiinteistöt	liikevaihto tulos	611,0 57,3	558,2 67,8
Puolustuskiinteistöt	liikevaihto tulos	360,5 3,4	316,2 4,3
Senaatin Asema-alueet Oy	liikevaihto tulos	18,3 2,9	4,5 -1,3
Maakuntien tilakeskus Oy	liikevaihto tulos		3,1 -5,9
Muut yhteensä ja eliminoinnit	liikevaihto tulos	-22,4 -33,5	-21 0,2

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli kertomusvuonna 611,0 milj. euroa (558,2 milj. euroa) ja tulos 57,3 milj. euroa (67,8 milj. euroa). Tulos muodostui kiinteistömyynnin tuloksesta 28,1 milj. euroa ja vuokrauksen tuloksesta 29,2 milj. euroa. Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osingot 5,6 milj. euroa. Arvon alentumisten määrä oli 38,4 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun 28,6 milj. eurolla johtuen erityisesti kiinteistömyynnin tuloksesta.

Puolustuskiinteistöjen liikevaihto oli 360,5 milj. euroa (316,2 milj. euroa) ja tulos 3,4 milj. euroa (4,3 milj. euroa). Valtio-asiakkaiden tulos oli 1,9 milj. euroa. Budjetoitu tulos ylitettiin 1,6 milj. eurolla.

**Senaatti-kiinteistöjen tunnusluvut**

Tunnusluvut		2023	2022
Liikevaihto	M€	611	558
Liikevaihdon muutos	%	9,5	2,9
Liikevoitto/-tappio	M€	66,5	73
Tilikauden tulos	M€	57	68
Tuloutus valtion talousarvioon	M€	38	35
Sijoitetun pääoman tuotto	%	1,5	1,7
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	0,8	0,2
Omavaraisuusaste	%	57,7	59,5
Taseen loppusumma	M€	5 233	5 049
Henkilöstö	htv	553	525

**Puolustuskiinteistöjen tunnusluvut**

Tunnusluvut		2023	2022
Liikevaihto	M€	360,5	316
Liikevaihdon muutos	%	14,1	16,2
Liikevoitto/-tappio	M€	7,5	8
Tilikauden tulos	M€	3,4	4,3
Tuloutus Senaatti- kiinteistöille	M€	0	0
Sijoitetun pääoman tuotto	%	0,6	0,7
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	0,3	0,4
Omavaraisuusaste	%	59,3	58,9
Taseen loppusumma	M€	1 363	1 366
Henkilöstö	htv	689	667

#### 4. Voiton tuloutus

Liikelaitoskonsernin tuloutustavoitteeksi vuoden 2023 tuloksesta asetettiin 35 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin vuoden 2023 tilinpäätös ja sen hallituksen tuloutusesitys sekä asetetut tavoitteet huomioiden valtiovarainministeriö esittää valtioneuvostolle liikelaitoskonsernin tuloutusvelvoitteeksi valtion talousarvioon 36 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt maksaisi tuloutuksen 30.6.2024.

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

#### 5. Tilintarkastuskertomus

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

Tilintarkastajien 28.2.2024 allekirjoittaman tilintarkastuskertomuksen mukaan tilintarkastajat ovat tarkastaneet Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2023. 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 sille asetetut palvelutavoitteet ja muut toimintatavoitteet keskeisiltä osin hyvin ja joiltakin osin erinomaisesti.

Vuoden 2023 tuloksesta esitetään tuloutettavaksi valtion talousarvioon yhteensä 36 milj. euroa.

Valtiovarainministeriö esittää seuraavaa:

- Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätös vuodelta 2023 vahvistetaan.
- Senaatti-kiinteistöistä siirretään tuloutuksena valtion talousarvioon 36 milj. euroa, josta Puolustuskiinteistöjen osuus on 3 milj. euroa.
- Tuloutuksen maksupäiväksi asetetaan 30.6.2024.