



21.3.2025

Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin vuoden 2024 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 konsernitiilinpäätöksen 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 25.2.2025 ja toimittanut sen lain edellyttämällä tavalla valtiovarainministeriölle.

Puolustuskiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen kokouksessaan 24.2.2025. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja vahvistanut Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen kokouksessaan 25.2.2025.

2. Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen arviointi vuodelta 2024

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:

Tilapalvelujen tuottaminen asiakkaiden toiminnan ja rakenteellisten muutosten tueksi

- Senaatti-kiinteistöt tukee valtion virastoja ja laitoksia tilasäästöjen toteuttamisessa. Vuoden aikana konsernissa sovittiin yhdessä asiakkaiden kanssa yhteensä 28,8 milj. euron vuotuisista säästöistä virastojen tilakustannuksiin. Koko vuodelle 2024 asetettu säästötavoite ylitettiin selvästi. Senaatti-kiinteistöt osallistuu käyntiasioinnin yhteisten asiakaspalvelupisteiden toteuttamiseen. Valtion yhteisten työympäristöjen hankkeita toteutettiin eri puolilla Suomea. Vuoden 2024 aikana on valmistunut yhteiset työympäristöt Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa ja Porissa. Lisäksi Jyväskylässä, Kuopiossa, Mikkelissä ja Rovaniemellä on otettu käyttöön ensimmäiset osat vaiheittain toteutettavista suuremmista kokonaisuuksista.
- 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. Vuonna 2024 jatkettiin valmiuslähtöisen palvelumallin nopeutettua käyttöönottoa ja laajempia kiinteistönhoidon kokonaisuuksia on siirretty palveluntuottajien vastuulle. Toimenpiteillä vastataan aikaisempaa paremmin heikentyneeseen turvallisuustilanteeseen ja varmistetaan Puolustuskiinteistöjen kyky turvata Puolustusvoimien kriittisten tilojen käyttö kaikissa turvallisuustilanteissa. Puolustuskiinteistöt on tukenut puolustushallintoa Nato-investointien rahoitusmallin suunnittelussa ja käytössä. Vuoden 2024 alusta lukien otettiin käyttöön uusi hankeohjausmalli rakennushankkeiden ohjauksessa. Kokemukset käyttöönotosta ovat olleet myönteisiä, ja yhdessä asiakkaan kanssa on löydetty toiminnan tarpeita täyttäviä, kustannustehokkaita ratkaisuja. Hankeohjausmallin keskeisimpänä tavoitteena on toteuttaa hankkeet kooltaan ja kustannuksiltaan optimoidusti ja näin hillitä toimitilakustannusten kasvua. Tilaratkaisusäästöt eivät toteutuneet suunnitellusti, mutta liikelaitos saavutti 3 milj. euron säästötavoitteen ylläpidon rakenteellisen muutoksen ja ylläpidon tarkistetun mitoituksen tuoman tehostumisen avulla.

Yhteiskuntavastuullinen toiminta

- Yhteiskuntavastuu on integroitu osaksi Senaatti-konsernin liiketoimintastrategiaa ja toimintasuunnitelmia. Konsernin vastuullisuustyön perustana toimii yhteiskuntavastuupolitiikka, jonka pääperiaatteet ovat hiilineutraalisuus vuonna 2035, luonnon monimuotoisuuden tukeminen, hankintojen vastuullisuus sekä sosiaalinen vastuu. Vuoden 2024 raportti julkaistaan huhtikuussa 2025.

Varautuminen

- Senaatti-kiinteistöt tukee virastoja ja laitoksia toimitilojen varautumisen tason kehittämisessä vuokrajärjestelmän periaatteiden mukaisesti sekä varmistaa oman johtamis- ja toimintakykynsä poikkeusoloissa.

- Senaatti-kiinteistöt on jatkanut vuonna 2024 omaan toimintaansa liittyvää varautumista ja kehittänyt järjestelmällisesti omaa toimintakykyään normaaliolojen häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa. Tällä varautumistyöllä varmistetaan, että Senaatti-kiinteistöjen keskeisimmät tehtävät ja palvelutuotanto toimivat mahdollisimman hyvin myös häiriötilanteissa sekä poikkeusoloissa. Vuonna 2024 painopisteinä olivat oman henkilöstön koulutus- ja harjoitustoiminta sekä häiriötilanteiden ja poikkeusolojen aikaisen johtamisen edellytyksiä varmistavan tilannekuvatoiminnan kehittäminen.
- Vuonna 2023 käynnistettyä virastovarautumisen hanketta on jatkettu valtiovarainministeriön ohjauksessa. Hankkeen tavoitteena on varmistaa valtion keskeisten viranomaisten kriittisen toiminnan jatkuminen toimitiloissa myös häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa viranomaisten valmiussuunnitelmien mukaisen ajan. Hankkeen puitteissa valtionhallinnon toiminnan kannalta keskeisten kiinteistöjen toimintavarmuutta on parannettu varmentamalla muun muassa sähkön-, veden- ja lämmönsaantia. Senaatti on jatkanut keskeisimpien palvelutoimittajien kanssa tehtävää yhteistoimintaa kriittisen palvelutuotannon varmentamiseksi häiriötilanteissa ja poikkeusoloissa.
- Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2024 on jatkettu ja laajennettu valmiuslähtöisen palvelumallin käyttöönottoa sekä kehitetty edelleen sekä oman että kumppanin palvelutuotannon laatuauditointeja ja kustannustehokkuutta. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskuntakohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Toimitilatieto

- Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seurantatietoa valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Syyskuussa julkaistujen puolivuotisraporttien mukaan toimistotilojen tilankäytön tehokkuus parantui alkuvuonna 2024 noin 4,0 %, ja ennusteena on, että paraneminen jatkui myös loppuvuonna. Keskimääräinen toimistotehokkuus oli alkuvuonna 14,6 m²/HTV (2023: 15,2 m²/HTV). Seurannan piirissä olevat toimistoneliöt vähentyivät noin 25 000 m² (-2,6 %), ja samaan aikaan valtion työntekijämäärä pysyi lähes ennallaan (0,4 %).
- Valtion kokonaistilankäyttö vähentyi noin 57 000 m². Merkittävästä investointimäärästä huolimatta valtion kokonaistilankäyttö vähentyi, koska toimistotiloja pystyttiin vähentämään selvästi. Toimistotilojen määrää onnistuttiin vähentämään varsinkin valtiovarainministeriön hallinnonalalla, jossa toimistoneliöt vähenivät 15 600 m² (-10,6 %). Muuttunut turvallisuustilanne on kasvattanut erityisesti Puolustusvoimien tilantarvetta.
- Puolustuskiinteistöjen toimitilajohtamisen palvelut ja yhtenäinen tilannekuvamalli on vakiinnutettu käyttöön, ja malli on käytössä asiakasyhteistyössä. Tilannekuvan lisäksi Puolustuskiinteistöt toimittaa keskeiset tiedot Puolustusvoimien tilahallinnan vuosiraportointia varten.

Kiinteistöomaisuuden myynnit

- Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan tavoite vuodelle 2024 oli 93 milj. euroa. Haastavasta markkinatilanteesta huolimatta myynti onnistui hyvin ja Senaatti-kiinteistöt ylitti myyntitavoitteen. Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2024 kiinteistömyynnit olivat 95,5 milj. euroa, tulos 59,8 milj. euroa ja kauppoja tehtiin 55 kpl. Merkittävimmät kaupat olivat Helsingin Keski-Pasilan tornialueen keskiosan ja Viikin Maakaarenkujan tonttikaupat. 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 728 milj. euroa. Maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot huomioiden investoinnit olivat kokonaisuudessaan 759 milj. euroa (edellinen vuosi 679 milj. euroa).
- Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakautuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt -toimiala 70 milj. euroa, Erityiskiinteistöt-toimiala 123 milj. euroa ja Turvallisuuskiinteistöt-toimiala 293 milj. euroa sekä konsernin yhteiset palvelut 4 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt investoi vuonna 2024 yhteensä 239 milj. eurolla.
- Vuoden 2024 loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöissä valmistui 31 yli miljoonan euron suuruista hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Vantaan pääpoliisiasema ja poliisivankila, uudishanke (85 milj. euroa), Vantaan vankilan lisärakennus, uudishanke (55 milj. euroa), Valtioneuvoston juhlahuoneiston peruskorjaus ja perusparannus (30 milj. euroa), Valtion vierastalon peruskorjaus ja perusparannus (19 milj. euroa) sekä Geologian tutkimuskeskuksen uudisrakennus Outokummussa (19 milj. euroa). Merkittävimpiä Puolustuskiinteistöjen valmistuneita rakennushankkeita olivat muun muassa asiakkaan tarpeita palvelevat huolto-, varasto- ja kasarmi tilat sekä maanrakennus- ja turvarakennehankkeet.
- Vuoden 2024 loppuun mennessä Senaatti-konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 630 milj. euron suuruiset menot.
- Vuoden aikana uutta lainaa nostettiin 1 450 milj. euroa ja nettomääräinen lainanotto oli 642 milj. euroa (edellinen vuosi 303 milj. euroa).

3. Tulostavoitteen toteutuminen

Valtiovarainministeriö asetti 22.2.2024 raha-asiainvaliokunnan puollon jälkeen Senaatti-konsernin liikelaitosten yhteenlasketuksi vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi vuodelle 2024 yhteensä 25 milj. euroa ja tuloutustavoitteeksi 36 milj. euroa.

Liikelaitoskonsernin liikevaihto oli kertomusvuonna 997,4 milj. euroa (967,4 milj. euroa) ja tilikauden tulos 106,1 milj. euroa (30,1 milj. euroa). Tulos muodostui Senaatti-kiinteistöjen tuloksesta 95 milj. euroa, Puolustuskiinteistöjen tuloksesta 6,5 milj. euroa, Senaatin Asema-alueet Oy:n tuloksesta -1,1 milj. euroa ja muista konserniin yhdisteltävistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä konsernikirjauksista yhteensä 5,6 milj. euroa. Konsernin tuloksesta valtion vuokrauksen osuus oli 23,5 milj. euroa (17,6 milj. euroa). Merkittävä osa liikelaitoskonsernin tuloksesta muodostui kiinteistöjen myynneistä ja muiden kuin valtioasiakkaiden vuokraustoiminnan tuotoista.

Tulosyhteenveto, liikelaitoskonserni

Liikelaitoskonsernin tunnuslukuja, milj. €		2024	2023
Liikelaitoskonserni yhteensä	liikevaihto tulos	997,4 106,1	967,4 30,1
Senaatti-kiinteistöt	liikevaihto tulos	645,5 95	611,0 57,3
Puolustuskiinteistöt	liikevaihto tulos	370,5 6,5	360,5 3,4
Senaatin Asema-alueet Oy	liikevaihto tulos	3,8 -1,1	18,3 2,9
Muut yhteensä ja eliminoinnit	liikevaihto tulos	-22,4 5,6	-22,4 -33,5

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli kertomusvuonna 645 milj. euroa (611 milj. euroa) ja tulos 95 milj. euroa (57,3 milj. euroa). Tulos muodostui kiinteistömyynnin tuloksesta 59,8 milj. euroa ja vuokrauksen tuloksesta 35,2 milj. euroa. Valtio-asiakkaiden tulos oli 19,2 milj. euroa (15,7 milj. euroa). Vuokrauksen tulos sisältää Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osingot 5,6 milj. euroa. Arvon alentumisten määrä oli 44,6 milj. euroa. Tulos ylitti budjetoidun 61 milj. eurolla. Tuloslityksestä merkittävän osan selittää hyvä kiinteistömyynnin tulos. Lisäksi kuluhallinnassa onnistuttiin hyvin, sillä kulut alittivat budjetin useissa kuluryhmissä.

Puolustuskiinteistöjen liikevaihto oli 370,5 milj. euroa (360,5 milj. euroa) ja tulos 6,5 milj. euroa (3,4 milj. euroa). Valtio-asiakkaiden tulos oli 4,4 milj. euroa (1,9 milj. euroa). Budjetoitu tulos ylitettiin 2 milj. eurolla.

Senaatti-kiinteistöjen tunnusluvut

Tunnusluvut		2024	2023
Liikevaihto	M€	645,5	611
Liikevaihdon muutos	%	5,4	9,5
Liikevoitto/-tappio	M€	105,6	66,5
Tilikauden tulos	M€	95	57
Tuloutus valtion talousarvioon	M€	36	38
Sijoitetun pääoman tuotto	%	2,4	1,5
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	1,0	0,8
Omavaraisuusaste	%	51,6	57,7
Taseen loppusumma	M€	5 958	5 233
Henkilöstö	htv	571	553

Puolustuskiinteistöjen tunnusluvut

Tunnusluvut		2024	2023
Liikevaihto	M€	370,5	360,5
Liikevaihdon muutos	%	2,7	14,1
Liikevoitto/-tappio	M€	11,5	7,5
Tilikauden tulos	M€	6,5	3,4
Tuloutus Senaatti- kiinteistöille	M€	3	0
Sijoitetun pääoman tuotto	%	0,8	0,6
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	0,6	0,3
Omavaraisuusaste	%	53,3	59,3
Taseen loppusumma	M€	1 533	1 363
Henkilöstö	htv	693	689

4. Voiton tuloutus

Liikelaitoskonsernin tuloutustavoitteeksi vuoden 2024 tuloksesta asetettiin 36 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin vuoden 2024 tilinpäätös ja sen hallituksen tuloutusesitys sekä asetetut tavoitteet huomioiden valtiovarainministeriö esittää valtioneuvostolle liikelaitoskonsernin tuloutusveloitteeksi valtion talousarvioon 36 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt maksaisi tuloutuksen 30.6.2024.

Tuloutusveloitteessa on huomioitu liikelaitoskonsernin tuloskehitys, osinkotulot, omaisuuden myynneistä kertyneet tulot sekä konsernin taserakenne. Tuloutusveloitetta arvioitaessa on huomioitu konsernin maksuvalmiuden säilyminen hyvänä huomioiden Senaatti-kiinteistöjen liikelaitoskonsernin tarve rahoittaa aiempaa suurempi osuus vuonna 2025 toteutettavista investoinneista tulo-rahoituksella.

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 26.2.2025 allekirjoittaman tilintarkastuskertomuksen mukaan tilintarkastajat ovat tarkastaneet Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2024. 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 noudattaen siihen sovellettavia säännöksiä.

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.

Vuoden 2024 tuloksesta esitetään tuloutettavaksi valtion talousarvioon yhteensä 36 milj. euroa.

Valtiovarainministeriö esittää seuraavaa:

- Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätös vuodelta 2024 vahvistetaan.
- Senaatti-kiinteistöistä siirretään tuloutuksena valtion talousarvioon 36 milj. euroa, josta Puolustuskiinteistöjen osuus on 3 milj. euroa.
- Tuloutuksen maksupäiväksi asetetaan 30.6.2025.