



1.4.2026

Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin vuoden 2025 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 26.2.2026 ja toimittanut sen lain edellyttämällä tavalla valtiovarainministeriölle.

Puolustuskiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja hyväksynyt Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen kokouksessaan 24.2.2026. Senaatti-kiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja vahvistanut Puolustuskiinteistöjen tilinpäätöksen kokouksessaan 26.2.2026. Lisäksi Senaatti-kiinteistöjen hallitus on käsitellyt ja päättänyt esittää tuloutuksesta luopumista 26.3.2026 kokouksessaan.

2. Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätöksen arviointi vuodelta 2025

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 hyvin sille asetetut palvelu- ja muut toimintatavoitteet.

Eduskunnan Senaatti-kiinteistöille ja Puolustuskiinteistöille talousarviossa asettamien tavoitteiden toteutuminen:

Tilapalvelujen tuottaminen asiakkaiden ja valtion rakenteellisten ja toiminnallisten muutosten tueksi

Valtion toimitilastrategian mukaisiin yhteiskäyttöisiin työympäristöihin siirtyminen on mahdollistanut virastoille ja laitoksille luopumisen vajaakäyttöisistä toimitiloista, mikä on ollut keskeisin keino toimitila- ja energiakustannusten hillitsemiseen.

Senaatti-konsernissa otettiin vuonna 2025 käyttöön yhtenäinen hankeohjausmalli, jonka tavoitteena on parantaa toimitilahankkeiden kustannustehokkuutta, ohjattavuutta ja vaikuttavuutta sekä vahvistaa asiakaskokemusta. Hankeohjauksessa painopisteenä on asiakkaiden johdon kanssa tehtävä kriittinen arvio toimitilahankkeiden tarpeellisuudesta, laajuudesta ja vaihtoehtoisista toteutustavoista. Hankeohjausmallin käyttöönotto tuotti vuonna 2025 merkittäviä tuloksia. Senaatti kiinteistöissä saavutettiin investointikustannusten säästöjä 30 milj. euroa, joka alitti tavoitteen 4 milj. eurolla. Tavoitteen alitus on seurausta hankekannan tarveselvitys- ja/tai hankesuunnitteluvaiheiden siirtymisestä tuleville vuosille. Säästöt syntyivät erityisesti hankkeiden mitoituksen tarkentamisesta, ratkaisuvaihtoehtojen uudelleenarvioinnista sekä kustannustehokkaampien toteutusratkaisujen valinnasta.

Tiloja tehostamalla on jatkettu merkittävien kustannussäästöjen aikaansaamista asiakkaille. Vuonna 2025 sovittiin yhteensä 363 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuovat säästöjä asiakkaille yhteensä 20 milj. euroa. Vuoden 2025 tavoite, 9 milj. euroa, ylitettiin yli kaksinkertaisesti. Yhteisiin työympäristöihin siirtyminen nopeutetulla aikataululla on käynnissä. Vuoden 2025 lopussa yhteisissä työympäristöissä työskenteli yli 14 000 henkilötyövuotta. Kokonaisuudessaan valmistuneet ja käyttöön otetut yhteiset työympäristöt ovat Joensuussa, Kouvolassa, Lahdessa, Lappeenrannassa, Porissa, Jyväskylässä ja Turussa. Kuopiossa, Rovaniemellä ja muutamilla muilla pienemmillä paikkakunnilla on valmistunut ja otettu käyttöön ensimmäiset osat vaiheittain toteutettavista suuremmista kokonaisuuksista tai pienemmistä kahden asiakkaan yhteisistä työympäristöistä. Senaatti-kiinteistöt on vahvasti mukana valtion palvelu- ja toimitilaverkkohankkeen kehittämisessä ja toteuttamisessa.

Muiden säästötavoitteiden osalta Senaatti-kiinteistöillä on hankintojen kehitysohjelma, jonka tarkoituksena on parantaa hankintojen tuloksellisuutta erityisesti tarjoushalukkuutta lisäämällä. Senaatti-kiinteistöjen hankintojen säästötavoite (13 milj. euroa) ei toteutunut (6,4 milj. euroa), vaikka hanke on edennyt hyvin. Syynä olivat erityisesti hankkeissa keho tarjoushalukkuus sekä allianssihankeet, joihin ei ole löydetty sopivaa mittaustapaa. Hallintokulujen säästötavoite saavutettiin ja toteutunut säästö oli Senaatti-kiinteistöissä 3,9 milj. euroa.

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Palvelutuotannon järjestämisessä on otettu huomioon kustannustehokkuus, turvallisuusympäristön muutokset, asiakkaiden asettamat valmius- ja turvallisuusvaatimukset sekä palvelutuotannon kumppanuusmalli. Sekä oman että kumppanin tuottaman palvelun vaikuttavuutta on arvioitu laatu- ja sisäisten auditointien avulla laadun hallintamallin mukaisesti. Puolustuskiinteistöt on osallistunut Puolustusvoimien toimitilastrategian valmisteluun vuosina 2022–2025. Strategia etenee Puolustusvoimien johdon päätöksentekoon, ja sen linjausten toimeenpanoa tukee Puolustuskiinteistöjen ja Puolustusvoimien välinen vuonna 2026 päivitettävä yhteistoimintasopimus. Käyttöön otetun hankeohjausmallin avulla investointihankeita on voitu arvioida systemaattisemmin ja saavuttaa kustannustehokkuushyötyjä. Tilojen käytön tehostaminen on mahdollistanut useista rakennuksista luopumisen.

Yhteiskuntavastuullinen toiminta

Vastuullisina kiinteistönomistajina Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt ovat huolehtineet siitä, että toiminta on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristönäkökulmien osalta kestävä. Vastuullisuuden toteutumista seurataan konsernin yhteisen vastuullisuusohjelman tavoitteiden kautta, ja siitä raportoidaan vuosittain julkaistavassa vastuullisuusraportissa. Vuoden 2025 vastuullisuusraportti toteutettiin ensimmäistä kertaa EU:n kestävyysraportointidirektiivin mukaisena kestävyysraporttina.

Ilmastotavoitteista pääosa saavutettiin vuoden 2025 aikana. Vuoden 2025 lopulla konsernissa asetettiin uudet rakennuttamisen vastuullisuutta ohjaavat sisäiset hiilijalanjäljen raja-arvot sekä vähähiilisyttä tukevat vakiotoimenpiteet. Luonnon monimuotoisuuden edistämistä jatkettiin

useilla konsernin luontotiekartan mukaisilla toimenpiteillä ja toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti.

Puolustuskiinteistöissä vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energiasilienssin ja kriisinsietokyvyn kehittämiseksi eteni suunnitellusti. Vuoden 2025 aikana käynnistettiin pilottihanke aurinkoenergian tuotannon ja varastoinnin mahdollistamiseksi Puolustusvoimien toiminnan läheisyydessä.

Varautuminen

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 on toteutettu valtionhallinnon kriittisimpien kohteiden varautumisen tasoa parantavia sähkön-, veden- sekä lämmönsaantia varmentavia hankkeita niihin liittyvän investointiohjelman mukaisesti ja siinä aikataulussa kuin ne on yhteistyössä asiakkaiden kanssa sovittu toteutettaviksi. Virastovarautumisen hankkeessa valmistui tavoitellut 10 hanketta.

Senaatti-kiinteistöt on jatkanut oman varautumisensa kehittämistä erillisen toimenpideohjelman mukaisesti. Senaatti-kiinteistöissä on järjestelmällisesti jatkettu henkilöstön osaamisen kehittämistä koulutus- ja harjoitustoiminnalla, poikkeusolojen ICT- ja johtamisvalmiuksia kehittämällä sekä syventämällä tähän liittyvää yhteistoimintaa keskeisten palvelutoimittajien kanssa.

Toimitilatieto

Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa seurantatietoa valtion tilankäytöstä ja tilatehokkuuden kehittymisestä. Syyskuussa julkaistujen puolivuotisraporttien mukaan toimitilojen tilankäytön tehokkuus heikentyi alkuvuonna 2025 noin 5 %, mutta ennusteena on, että paraneminen jatkuu loppuvuonna. Keskimääräinen toimistotehokkuus oli alkuvuonna 15 m²/htv (2024: 14,2 m²/htv). Seurannan piirissä olevat toimistoneliöt vähentyivät noin 62 000 m² (-6,9 %). Valtion työntekijöiden määrä väheni tilojen tehostumista nopeammin (työntekijämäärän vähennys rakennemuutoksien takia 6,4 %).

Valtion kokonaistilankäyttö vähentyi hieman (-1,8 %) merkittävästä investointimäärästä huolimatta. Toimistotilatehokkuutta on onnistuttu parantamaan kuudella hallinnonalalla. Hyviä esimerkkejä ovat oikeusministeriön hallinnonala ja ministeriökampuksen kokonaisuus. Muuttunut turvallisuustilanne tulee kuitenkin kasvattamaan erityisesti Puolustusvoimien tilantarvetta.

Tilankäytön tietoja hyödynnetään muun muassa Senaatti-konsernin asiakasyhteistyössä, kun toimitilojen käyttöä ja tilaratkaisuja suunnitellaan, sekä valtion toimitilastrategian tavoitteiden toteutumisen seurannassa. Valtion tilankäytön ja tilakustannusten vuosittaiset tiedot julkistetaan osana Tutkihallintoa.fi-sivustoa.

Puolustuskiinteistöt vastaa Puolustusvoimien toimitiloihin liittyvän tiedon tuottamisesta ja ylläpidosta päätöksenteon, seurannan ja johtamisen tueksi osana Senaatti-konsernin keskitettyä toimitilajohtamista. Toimitilajohtamisen palvelut on vakiinnutettu, ja yhtenäistä tilannekuvaa hyödynnetään aktiivisesti Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välisessä asiakasyhteistyössä. Tilannekuvan kehittämiseksi on käynnistetty digitaalisen asiakasyhteistyön kehityshanke. Hankkeella parannetaan tiedon saatavuutta, läpinäkyvyyttä ja hyödynnettävyyttä erityisesti investointien ohjauksessa ja hankekokonaisuuksien johtamisessa. Tavoitteena on vahvistaa yhteistä tilannekuvaa siten, että toimitilatietoa voidaan hyödyntää systemaattisesti Puolustusvoimien suorituskyvyn kehittämisessä.

Kiinteistöomaisuuden myynnit

Valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan tavoite vuodelle 2025 oli 78 milj. euroa ja toteuma haastavasta markkinatilanteesta johtuen 44,7 milj. euroa. Kauppoja tehtiin yhteensä 45 kpl. Myyntihinnaltaan suurin kauppa, 16 milj. euroa, oli Helsingin Eteläesplanadi 10 toimistotalo. Puolustuskiinteistöt myi asuinkerrostaloja 15,9 milj. euron kaupalla Kruunuasunnot Oy:lle.

Investoinnit ja lainanotto

Senaatti-konsernin liikelaitosten investoinneista sai aiheutua menoja vuonna 2025 enintään 850 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-konsernin liikelaitokset saivat tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 850 milj. euroa. Investointivaltuuteen luettavien investointien määrä vuoden 2025 lopussa Senaatti-konsernissa oli noin 756 milj. euroa. Maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot huomioiden investoinnit olivat kokonaisuudessaan noin 763 milj. euroa (edellinen vuosi 759 milj. euroa).

Konsernin investointivaltuuteen laskettavat investoinnit jakautuivat eri toimialojen ja liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöjen Valtioneuvosto ja toimistokiinteistöt -toimiala noin 78 milj. euroa, Erytyskiinteistöt-toimiala noin 132 milj. euroa ja Turvallisuuskiinteistöt-toimiala 187 milj. euroa sekä konsernin yhteiset palvelut noin 3 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt investoi vuonna 2025 yhteensä noin 356 milj. eurolla.

Vuoden 2025 loppuun mennessä Senaatti-kiinteistöissä valmistui 34 yli miljoonan euron hanketta. Näistä suurimmat rakennushankkeet olivat Suojelupoliisin toimitilat (uudishanke, 185 milj. euroa), Oulun pääpoliisiasema (uudishanke, 69 milj. euroa), Vantaan vankilan lisärakennus (uudishanke, 63 milj. euroa), Oulun vankila (uudishanke, 51 milj. euroa) sekä Säätytalon peruskorjaus (48 milj. euroa). Puolustuskiinteistöissä vuoden 2025 loppuun mennessä valmistui myös 34 yli miljoonan euron hanketta. Puolustuskiinteistöjen suurimmat rakennusinvestointihankkeet liittyvät pääosin F-35-hävittäjähankkeen edellyttämään infrastruktuurin rakentamiseen.

Vuoden 2025 loppuun mennessä Senaatti konsernissa tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 497 milj. euron suuruiset menot.

Senaatti-konsernin liikelaitokset oikeutettiin ottamaan vuoden 2025 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 450 milj. euroa. Vuoden 2025 aikana uutta lainaa nostettiin 1 080 milj. euroa (edellinen vuosi 1 450 milj. euroa). Nettomääräinen lainanotto oli 444 milj. euroa (edellinen vuosi 642 milj. euroa).

Konsernikestävyysraportti

Konsernikestävyysraportti on laadittu ensimmäisen kerran toimintavuodesta 2025. Senaatti-konserniin kuuluvat emoliikelaitoksena toimiva Senaatti-kiinteistöt ja sen tytärliikelaitos Puolustuskiinteistöt. Liikelaitoskonserniin kuuluvat lisäksi Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiöinä Senaatin Asema-alueet Oy ja 5 kiinteistöosakeyhtiötä. Yksi kiinteistöosakeyhtiö on purettu vuoden 2025 aikana.

Senaatti-kiinteistöjen laatima, vuosittain julkaistava konsernikestävyysraportti on laadittu kirjanpitolain 7 luvun, ESRS- kestävyysraportointistandardien ja EU:n taksonomia-asetuksen mukaisesti. Raportti kattaa tiedot liiketoimintaa harjoittavista Senaatti-konsernin liikelaitoksista sekä Senaatin Asema-alueet Oy:stä. Vertailutietojen esittäminen ensimmäisenä raportointivuotena on vapaaehtoista eikä esitettyjä vertailutietoja ole varmennettu

kestävyysselvityksen yhteydessä. Kestävyysselvityksestä on jätetty pois turvallisuusluokitellut ja arkaluonteiset tiedot. Raportointijakso on sama kuin tilinpäätöksessä eli tilikausi 1.1.2025–31.12.2025.

Senaatin olennaiset kestävyysaiheet liittyvät hiilineutraalisuuteen, energiatehokkuuteen, pilaantuneisiin maa-alueisiin, luonnon monimuotoisuuteen, kiertotalouteen, yhdenvertaisuuteen ja työoloihin, vastuullisiin hankintoihin, terveyteen ja turvallisuuteen, valtion kiinteistöihin ja kulttuuriympäristöön sekä hyvään hallintoon.

Senaatin olennaiset kestävyysaiheet		
Teema	Aihe	Osa-aihe
E - YMPÄRISTÖ		
1. Hiilineutraalisuus 2. Energiatehokkuus 3. Vastuu pilaantuneista maa-alueista 4. Luonnon monimuotoisuus 5. Kiertotalous	E1 Ilmastonmuutos	Ilmastonmuutoksen hillintä Ilmastonmuutokseen sopeutuminen Energia
	E2 Pilaantuminen	Maaperän pilaantuminen Biologisen monimuotoisuuden vähenemisen suorat vaikutustekijät
	E4 Biologinen monimuotoisuus ja ekosysteemit	Vaikutukset lajien tilaan Vaikutukset ekosysteemien laajuuteen ja tilaan
	E5 Resurssien käyttö ja kiertotalous	Resurssien sisäänvirtaukset, mukaan lukien resurssien käyttö Jäte
	S - SOSIAALINEN VASTUU	
6. Yhdenvertaisuus ja työolot 7. Vastuulliset hankinnat 8. Terveys ja turvallisuus 9. Valtion kiinteistöt ja kulttuuriympäristö	S1 Oma työvoima	Työolot Yhdenvertainen kohtelu ja yhtäläiset mahdollisuudet kaikille
	S2 Arvoketjun työntekijät	Työolot Muut työhön liittyvät oikeudet
	S4 Kuluttajat ja loppukäyttäjät	Tietoihin liittyvät kuluttajiin ja loppukäyttäjiin kohdistuvat vaikutukset Kuluttajien ja loppukäyttäjien henkilökohtainen turvallisuus Kuluttajien ja loppukäyttäjien sosiaalinen inklusio
	Yhteisökohtaiset lisätiedot: Valtion kiinteistöt ja kulttuuriympäristö	Valtion tilakustannusten hillintä Rakennussuojelu
G - HYVÄ HALLINTOTAPA JA YRITYSKULTTUURI		
10. Hyvä hallinto	G1 Liiketoiminnan harjoittaminen	Yrityskulttuuri Suhteet tavarantoimittajiin, mukaan lukien maksukäytännöt Korruptio ja lahjonta

Tarkastelu kattoi sekä liikelaitoskonsernin oman toiminnan että sen arvoketjun, ja siinä huomioitiin liikelaitoskonsernin harjoittaman liiketoiminnan kaikki osat.

3. Tulostavoitteen toteutuminen

Valtiovarainministeriö asetti 6.2.2025 raha-asiainvaliokunnan puollon jälkeen Senaatti-konsernin liikelaitosten yhteenlasketuksi vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi vuodelle 2025 yhteensä 19 milj. euroa ja tuloutustavoitteeksi 26,4 milj. euroa.

Liikelaitoskonsernin liikevaihto oli kertomusvuonna 1 021,5 milj. euroa (edellinen vuosi 997,4 milj. euroa) ja tilikauden tulos 42,1 milj. euroa (edellinen vuosi 106,1 milj. euroa). Tulostavoitteen muodostui Senaatti-kiinteistöjen tuloksesta 32,4 milj. euroa, Puolustuskiinteistöjen tuloksesta 14,6 milj. euroa, Senaatin Asema-alueet Oy:n tuloksesta -5,2 milj. euroa ja muista konserniin yhdisteltävistä kiinteistöosakeyhtiöistä sekä konsernikirjauksista yhteensä 0,3 milj. euroa. Konsernin tuloksesta vuokrauksen osuus oli 40,3 milj. euroa (edellinen vuosi 23,5 milj. euroa).

Tulosyhteenveto, liikelaitoskonserni

Liikelaitoskonsernin tunnuslukuja, milj. €		2025	2024
Liikelaitoskonserni yhteensä	liikevaihto	1021,5	997,4
	tulos	42,1	106,1
Senaatti-kiinteistöt	liikevaihto	651,0	645,5
	tulos	32,4	95
Puolustuskiinteistöt	liikevaihto	387,4	370,5
	tulos	14,6	6,5
Senaatin Asema-alueet Oy	liikevaihto	4,5	3,8
	tulos	-5,2	-1,1
Muut yhteensä ja eliminoinnit	liikevaihto	-21,4	-22,4
	tulos	0,3	5,6

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto oli kertomusvuonna 651 milj. euroa (645 milj. euroa) ja tulos 32,4 milj. euroa (95 milj. euroa). Tulos muodostui kiinteistömyynnin tuloksesta 2,8 milj. euroa ja vuokrauksen tuloksesta 29,6 milj. euroa. Valtio-asiakkaiden tulos oli 24,5 milj. euroa (19,2 milj. euroa). Arvonalentumisten määrä oli 49,8 milj. euroa. Tulos alitti budjetoidun 1,5 milj. eurolla. Tulosalituksen merkittävin osa johtui budjetoitua suuremmista arvonalentumisista sekä kiinteistömyyntien jäämisestä alle budjetoidun tason. Vuokraustoiminnan tulos ylitti budjetoidun. Kulut alittuivat budjettiin nähden useissa kuluryhmissä.

Puolustuskiinteistöjen liikevaihto oli 387,4 milj. euroa (370,5 milj. euroa) ja tulos 14,6 milj. euroa (6,5 milj. euroa). Puolustuskiinteistöjen kulujen hallinta onnistui hyvin muun muassa vähälumisen ja lämpimän vuoden vuoksi.

Senaatin Asema-alueet Oy teki tappiollisen 5,2 milj. euron tuloksen. Yhtiö teki merkittäviä kohteiden alaskirjauksia sekä kiinteistö myynti oli odotettua pienempää heikon kiinteistömarkkinatilanteen vuoksi.

Senaatti-kiinteistöjen tunnusluvut

Tunnusluvut		2025	2024
Liikevaihto	M€	651,0	645,5
Liikevaihdon muutos	%	0,9	5,6
Liikevoitto/-tappio	M€	54,6	105,6
Tilikauden tulos	M€	32,4	95
Tuloutus valtion talousarvioon	M€	36	36
Sijoitetun pääoman tuotto	%	1,3	2,4
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	1,2	1,0
Omavaraisuusaste	%	46,6	51,6
Taseen loppusumma	M€	6 165	5 958
Henkilöstö	htv	585	571

Puolustuskiinteistöjen tunnusluvut

Tunnusluvut		2025	2024
Liikevaihto	M€	387,4	370,5
Liikevaihdon muutos	%	4,6	2,8
Liikevoitto/-tappio	M€	22,7	11,5
Tilikauden tulos	M€	14,6	6,5
Tuloutus Senaatti-kiinteistöille	M€	3	3
Sijoitetun pääoman tuotto	%	1,4	0,8
Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto	%	1,3	0,6
Omavaraisuusaste	%	50,1	53,3
Taseen loppusumma	M€	1 869	1 533
Henkilöstö	htv	671	693

4. Voiton tuloutus

Liikelaitoskonsernin tuloutustavoitteeksi vuoden 2025 tuloksesta asetettiin 26,4 milj. euroa. Senaatti-konsernin investointitaso on ollut poikkeuksellisen suuri viime vuodet ja volyyymi on edelleen kasvamassa. Investoinneista vain osa voidaan rahoittaa vuokraustoiminnan operatiivisen kassavirran kautta. Konsernin omavaraisuusaste on laskenut vuoden 2021 62 prosentista 47 prosenttiin vuonna 2025. Konsernin vieraan pääoman määrä on kasvanut samalla ajanjaksolla 1,8 mrd. eurosta 3,4 mrd. euroon. Erityisesti puolustussektorin rakentaminen kasvaa edelleen voimakkaasti. Lisäksi kiinteistömyynnit ja niistä saatavat voitot ovat laskeneet selvästi vaikean markkinatilanteen johdosta. Voimakkaasti kohonneen investointitason ja siitä aiheutuvan Senaatti-konsernin voimakkaan velkaantumisen vuoksi liikelaitosten tuloutukset toteutettaisiin tosiasiasa velkarahoituksella, mitä ei voida pitää perusteltuna ratkaisuna.

Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin vuoden 2025 tilinpäätös ja sen hallituksen tuloutusesitys sekä asetetut tavoitteet huomioiden valtiovarainministeriö esittää valtioneuvostolle, että liikelaitoskonsernin tuloutuksesta valtion talousarvioon vuonna 2026 luovutaan.

5. Kestävyyseraportoinnin varmennuskertomus

Kestävyyseraportoinnin varmentajan 26.2.2026 allekirjoittaman kestävyyseraportoinnin varmennuskertomuksen mukaan varmentajat ovat suorittaneet rajoitetun varmuuden antavan toimeksiannon, jonka kohteena on Senaatti-kiinteistöt -nimisen valtion liikelaitoksen toimintakertomukseen sisältyvä kirjanpitolain 7 luvun mukainen konsernikestävyyseraportti tilikaudelta 1.1.–31.12.2025.

Kestävyyseraportoinnin varmentajan lausunnon mukaan suoritettujen toimenpiteiden ja hankitun evidenssin perusteella kestävyyseraportoinnin varmentajan tietoon ei ole tullut seikkaa, joka antaisi syyä uskoa, että konsernikestävyyseraportissa ei ole kaikilta olennaisilta osiltaan noudatettu kirjanpitolain 7 luvussa säädettyjä vaatimuksia ja kestävyyseraportointistandardeja (ESRS), sekä kestävä sijoittamista helpottavasta kehyksestä ja asetuksen (EU) 2019/2088 muuttamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) 2020/852 artiklassa 8 säädettyjä vaatimuksia (EU-taksonomia).

6. 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 26.2.2026 allekirjoittaman tilintarkastuskertomuksen mukaan tilintarkastajat ovat tarkastaneet Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2025. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että liikelaitoksen taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

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. Tilintarkastajien kyseinen lausunto ei kata

niitä kestävyysraporttia koskevia tietoja, joista säädetään kirjanpitolain 7 luvussa ja kestävyysraportointistandardeissa.

Liikelaitoksen hallintoa on hoidettu lain ja asetusten sekä eduskunnan, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätösten sekä muiden ohjauspäätösten mukaisesti.

7. 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 2025 tuloksesta ei esitetä toteutettavaksi tuloutusta valtion talousarvioon.

Valtiovarainministeriö esittää seuraavaa:

- Senaatti-kiinteistöjen ja liikelaitoskonsernin tilinpäätös vuodelta 2025 vahvistetaan; ja
- Senaatti-konsernin tuloutuksesta valtion talousarvioon vuonna 2026 luovutaan.