



SENAATTI-KIINTEISTÖT

TOIMINTAKERTOMUS JA TILINPÄÄTÖS

1.1. - 31.12.2017

Y-tunnus 1503388-4

Kotipaikka Helsinki

Sennaatti

Teemme tilaa onnistumiselle

1. SISÄLLYSLUETTELO

2.	Toimintakertomus	3
2.1.	Keskeistä vuonna 2017	3
2.2.	Yleistä	3
2.3.	Vuoden 2017 toiminta	4
2.4.	Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehykset	5
2.5.	Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet	6
2.6.	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit	10
2.7.	Rahoitus	11
2.8.	Tutkimus- ja kehitystoiminta	11
2.9.	Henkilöstö	12
2.10.	Tulevaisuuden näkymät	13
2.11.	Vuoden 2017 tulosityhteenvedo	13
3.	Corporate governance -selvitykset	15
3.1.	Hallinnointikoodi ja raportointi	15
3.2.	Hallinto	15
3.3.	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta	15
3.4.	Johdon palkka- ja palkkioselvitys	16
4.	Konsernin tuloslaskelma	17
5.	Konsernin tase	18
6.	Konsernin rahoituslaskelma	19
7.	Liikelaitoksen tuloslaskelma	20
8.	Liikelaitoksen tase	21
9.	Liikelaitoksen rahoituslaskelma	22
10.	Tilinpäätöksen liitetiedot	23
10.1.	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	23
10.2.	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	23
10.3.	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot	27
10.4.	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot	31
10.5.	Vakuudet ja vastuusitoumukset	33
10.6.	Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta	35
10.7.	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä	35
10.8.	Omistukset muissa yrityksissä	36
10.9.	Luettelo kirjanpidoista ja aineistoista tilikaudella 1.1. - 31.12.2017	37
10.10.	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen päiväys sekä allekirjoitukset	38

2. TOIMINTAKERTOMUS

2.1. KESKEISTÄ VUONNA 2017

- Senaatti-kiinteistöjen (jatkossa Senaatti) kokonaistulos 157 milj. euroa ylitti tavoitteen 42 milj. eurolla. Kiinteistöjen myyntien 79 milj. euron tulos ylitti tavoitteen 30 milj. eurolla ja vuokraustoiminnan tulos 78 milj. euroa ylitti tavoitteen 12 milj. eurolla.
- Valtiolle tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen myynti jatkui vahvana: vuoden 2017 toteutuneet myynnit olivat 172 milj. euroa. Erittäin hyvin sujunut kiinteistöjen myynti mahdollistaa 135 milj. euron tuloutuksen, mikä ylittää valtion vuoden 2018 talousarvioesityksen 50 milj. eurolla.
- Valtion toimitilastrategian toimeenpano on edennyt tiiviissä yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Vuoden aikana valmisteltiin toimitilastrategian vahvempaa toimeenpanoa käyttösidonnoissa tiloissa.
- Toimitilasäästöjen toteuttaminen etenee selvästi suunniteltua nopeammin — vuoden aikana sovittiin noin 21 milj. euron uusista vuotuisista säästöistä koko vuoden tavoitteen ollessa 14 milj. euroa. Strategisena tavoitteena on ollut saavuttaa kahdeksassa vuodessa 100 milj. euron säästöt. Tavoite on toteutumassa merkittävästi nopeammin. Reilussa kolmessa vuodessa on sovittu jo noin 77 milj. euron vuosittaisista säästöistä.
- Senaatti on tehnyt aktiivista työtä valtion työnteon tapojen ja tilojen kehittämiseksi. Vuoden 2017 lopussa käynnissä oli 106 tilaratkaisuprojektia.

2.2. YLEISTÄ

Senaatti on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana. Toimitilat ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Senaatin tehtävänä on tuottaa valtionhallinnolle sen toimintaa tukevat ja tehokkaat työympäristöt kustannustehokkaasti valtion kokonaisuuden 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 perustuu valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) ja sen perusteella annettuihin muihin säädöksiin. Senaatti muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 28 tytäryhtiötä.

2.3. VUODEN 2017 TOIMINTA

Uuden vuokrajärjestelmän toimintamallit vakiintuneet

Valtio siirtyi vuoden 2016 alussa uuteen omakustannusperusteiseen vuokrajärjestelmään. Uuden vuokrajärjestelmän toimintamallit ovat vakiintuneet ja vuokrajärjestelmämuutoksen keskeiset, uudenmuotoisiin työnteon tapoihin, uusiin työympäristöihin ja kustannus- sekä tilatehokkuuden parantumiseen liittyvät tavoitteet ovat toteutumassa. Vuoden aikana käynnistettiin valtion vuokrajärjestelmän arviointityö osana valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoimintaa. Työ valmistuu vuoden 2018 alussa.

Strategiapäivityksen keskiössä digitalisaatio ja käyttösidonnaisten tilojen asiakkaat

Alkuvuonna Senaatin strategiaan tehtiin päivitys. Päivityksessä on kaksi osa-aluetta. Ensimmäinen on henkilöstön valmiuksien kasvattaminen digitaalisessa maailmassa toimimiseen. Taustalla on vuoden 2016 aikana valmistunut Senaatin digivisio, jossa kuvattiin toimintaympäristön muutoksia ja niiden vaikutuksia Senaatin palveluihin ja omaan toimintaan. Vuoden aikana henkilöstölle järjestettiin digimurroksen tuomia muutoksia ja niiden vaikutuksia käsittelevä Studia digitalia -luentojen sarja (16 kpl).

Strategian päivityksen toinen osa-alue liittyy Senaatin toiminnan painopisteen siirtymiseen kohti käyttösidonnaisten tilojen asiakkaita. Asiakaspäälliköt tekivät syvähaastatteluja erityiskiinteistöjä käyttävien asiakkaiden kanssa. Tavoitteena oli syventää ymmärrystä asiakkaiden tarpeista sekä lisätä osaamista asiakkaiden ydintoimintojen luonteesta. Pyrkimyksenä oli tunnistaa asiakkaiden ydintoiminnot sekä luoda tilannekuva asiakkaiden digitalisaation nykytilasta, tulevista tavoitteista sekä asiakasorganisaatioiden valmiuksista digimurroksen kohtaamiseen ja arvioida näiden vaikutuksia tuleviin tila- ja palvelutarpeisiin.

Tila muuttuu palveluksi

Senaatin asiakaskunnassa kasvaa kysyntä entistä käyttövalmiimmille avaimet käteen -työympäristöratkaisuille. Senaatilta toivotaan kokonaisvaltaisempaa vastuuta tilan varusteluista, kuten kalusteista, ICT-ratkaisuista ja AV-laitteista, toimitilapalveluiden toimittamista sekä asiakkaan tukemista mm. uudistukseen liittyvässä muutosjohtamisessa ja henkilöstön osallistamisessa. Muuttuvaan asiakastarpeeseen vastaaminen edellyttää työympäristöratkaisuja koskevan palvelutarjoaman ja toimintamallien määrätietoista kehittämistä tiiviissä yhteistyössä asiakkaan ja palvelutoimittajien kanssa sekä oman henkilöstön valmentamista uusiin palvelumalleihin.

Valtion toimitilastrategia ja taloudellisesti tiukat ajat valtion virastoissa ja laitoksissa ovat kiihdyttäneet uusien, tehokkaampien ja taloudellisempien tilaratkaisujen tekemistä. Vuoden aikana sovittiin yhteensä noin 21 milj. euron uusista vuotuisista säästöistä.

Uusien työnteon tapojen käyttöönotto etenee valtiolla hyvin. Voidaankin todeta, että jo noin 14 000 valtion työntekijää työskentelee monitilaympäristössä. Senaatti tekee säännöllisesti työnteon suorituskyvyn tehokkuuden mittauksia yhdessä asiakkaidensa kanssa.

Kasvava edelleenvuokraus nostaa liikevaihtoa

Yksityisiltä markkinoilta vuokrattujen kiinteistöjen edelleenvuokraus valtioasiakkaille kasvaa vahvasti uuden vuokrajärjestelmän periaatteiden mukaisesti. Aikaisemmin virastoilla ja laitoksilla oli mahdollisuus vuokrata tiloja suoraan yksityisiltä markkinoilta, ja nyt ulkoiset vuokrasopimukset tehdään Senaatin toimesta. Tällä hetkellä

vuokrauksen liikevaihdosta noin 12 % on edelleenvuokrausta. Edelleenvuokrauskohteiden liikevaihto 1-12/2017 oli 73 milj. euroa, ja se kasvoi vuodessa 16 %.

Kustannustehokasta hankintaa palvelutaso säilyttäen

Alkuvuoden aikana valmistui KTI Kiinteistötieto Oy:n toteuttama kiinteistön ylläpidon benchmark-tutkimus, jonka mukaan Senaatin kiinteistöjen hoitokustannukset ovat noin 15 - 20 % alle markkinoiden keskiarvon. Samanaikaisesti käyttäjien tyytyväisyys säilyi hyvällä tasolla.

Valtion käytöstä vapautuvien kiinteistöjen myynti on jatkunut vahvana.

Vuoden 2017 aikana tehtiin 123 kiinteistö- tai kiinteistöyhtiökauppaa, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 172 milj. euroa. Vuoden merkittävimmät kiinteistökaupat tehtiin Helsingissä: Topeliuksenkatu 41 b:n kiinteistö myytiin 39 milj. eurolla ja Keski-Pasilan ratapihakorttelin alueita asuntorakentamiseen 36 milj. eurolla.

Maakuntien tilakeskuksen valmistelu käynnissä

Valtioneuvosto valtuutti tammikuussa 2017 Senaatin perustamaan tulevien 18 maakunnan omistukseen siirtyvän toimitila- ja kiinteistöhallinnon palvelukeskuksen. Maakuntien tilakeskus Oy siirtyy maakuntien omistukseen viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä. Palvelukeskuksen tulevaa toimintaa valmistellaan tiiviissä yhteistyössä maakuntien toiminnan valmistelijoiden kanssa.

Senaatille tunnus luonnon monimuotoisuuden edistämisestä

Senaatti voitti yritysvastuuverkosto FIBS:n biodiversiteettipalkinnon kehittämällään toimintamallilla luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Kilpailun järjesti FIBS yhteistyössä ympäristöministeriön ja Suomen ympäristökeskuksen kanssa. Vuoden 2017 aikana Senaatissa on valmistunut noin 30 luontoselvitystä, joista saatuja tietoja hyödynnetään kiinteistöhoidossa, rakennushankkeisissa sekä kiinteistöjen myynneissä.

Ympäristöjärjestelmän uudelleen sertifiointi

Senaatin ympäristöjärjestelmä on uudelleen sertifioitu päivitetyn ISO 14001:2015 standardin mukaiseksi syksyllä 2017. Ympäristöjärjestelmästandardin periaatteita ja menettelytapoja sovelletaan myös yhteiskuntavastuun muilla osa-alueilla. Uusittu standardi ja sertifioitu järjestelmä jatkavat suurelta osaltaan Senaatissa vakiintuneita toimintatapoja, mutta edellyttävät aiempaa vielä syvempää integraatiota Senaatin johtamisjärjestelmään ja vastuullisuusasioiden johtajuuteen.

2.4. EDUSKUNNAN ASETTAMAT TAVOITTEET JA KEHYKSET

Eduskunta on vuoden 2017 talousarvioesityksen yhteydessä esittänyt Senaatille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja ja lainanottoja koskevat kehykset. 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 talousarvioon otetuilla määrärahoilla.

Investoinnit

Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2017 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. Investointikehitys 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.

Ilman maankäyttömaksuja ja varainsiirtoveroja investoinnit olivat 230,8 milj. euroa ja kokonaisuudessaan 237,6 milj. euroa. Summa jakautui perusparannuksiin ja -korjauksiin 169,8 milj. euroa, uudisinvestointeihin 54,5 milj. euroa sekä rahastusuorituksiin kiinteistöosakeyhtiöille 5,4 milj. euroa ja käyttöomaisuuden ostoihin 7,9 milj. euroa. Vuoden aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 58,8 milj. euron suuruiset menot.

Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: toimistot 89,2 milj. euroa, puolustus ja turvallisuus 88,3 milj. euroa sekä ministeriöt ja erityiskiinteistöt 60,1 milj. euroa.

Vuoden aikana valmistui 34 yli miljoonan euron suuruista investointia, joista suurimmat olivat Espoon Hanasaaren ruotsalais-suomalaisen kulttuurikeskuksen korjaus ja laajennus (35 milj. euroa), Joensuun oikeus- ja poliisitalo (31 milj. euroa), sisäasiainministeriön toimitilat Kirkkokatu 12 Helsinki (20 milj. euroa) sekä Turun akatemiatalon perusparannus (15 milj. euroa).

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

Senaatti ei ole antanut tytäryhtiöilleen lainatakauksia vuoden 2017 aikana.

Lainanotto

Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2017 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 50 miljoonaa euroa.

Senaatin 2017 vuoden lainanotto oli 610,0 milj. euroa. Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Velkoja lyhennettiin tilikauden aikana 781,2 milj. eurolla. Nettomääräinen lainanotto jäi negatiiviseksi, - 171,2 milj. euroon (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnonsiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja). Senaatille tuli 2017 tilikauden aikana hallinnansiirtojen kautta velkaa 2,3 milj. euroa. Senaatti maksoi ennaikaisesti pois rahoituslaitoslainoja 386 milj. eurolla. Lainojen uudelleenrahoitus tehtiin Valtiokonttorin kautta. Ennaikaisesti takaisinmaksettavien lainojen uudelleenrahoitus tuottaa tulevana vuosina merkittäviä säästöjä korkokustannuksissa.

2.5. VALTIOVARAINMINISTERIÖN ASETTAMAT PALVELU-, TULOS- JA TULOUTUSTAVOITTEET

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

Palvelutavoitteet

Toteuttaa valtion vuokrajärjestelmän ja toimitilastrategian tavoitteita ja aikaansaa nopeutetussa aikataulussa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Tavoitteena on 100 miljoonan euron koko valtion hallintoa koskevan vuosittaisen

säästön aikaansaaminen kahdeksassa vuodessa (2015–2022). Vuosina 2015–2016 yhteistyössä virastojen kanssa on sovittu yhteensä 43 milj. euron säästöistä. Vuoden 2017 aikana sovitaan 14 milj. euron säästöistä.

Valtion uusi vuokrajärjestelmä on tukenut tilakustannusten säästötavoitteiden saavuttamista ja valtion työnteon tapojen uudistumista.

Senaatin strategiassa asetetun 100 milj. euron säästötavoitteen toteuttaminen etenee selvästi etuajassa, ja on realistista ennustaa, että asetettu tavoite ylitetään. Vuoden 2017 lopussa käynnissä oli 106 tilaratkaisuprojektia. Vuoden aikana sovituista projekteista syntyy 19,7 miljoonan euron vuosittaiset vuokrasäästöt asiakkaille. Tämän lisäksi Senaatti on myynyt valtion käytöstä poistuneita kiinteistöjä, joiden kautta saavutetaan 1,5 milj. euron vuosisäästöt toimitilakuluissa. Vuoden 2017 tavoitteena oli sopia 14 miljoonan euron säästöistä, eli tavoite ylitettiin selvästi. Kumulatiivisesti vuoden 2017 lopussa on säästöistä sovittu jo noin 77 milj. euron edestä, kun huomioidaan myös ennen vuotta 2015 sovitut noin 10 milj. euron säästöt. Vuoden 2017 aikana säästöjen laskentaperiaatteita päivitettiin, tämä noin 3 milj. euron muutos on huomioitu kumulatiivisessa summassa. Toimistokäytössä olevissa tiloissa Senaatin rooli on merkittävä, ja säästöjen toteuttaminen on ollut odotettua nopeampaa. Jatkossa panostukset kohdistetaan entistä vahvemmin käyttösidonnaisiin tiloihin, joissa säästöjen saavuttaminen on haasteellisempaa.

Jatkaa virastojen ja laitosten tekemien valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmien tehokasta toimeenpanoa yhteistyössä asiakkaidensa kanssa. Valtiolle vapautuvien tilojen myyntitavoite on 140 milj. euroa vuonna 2017.

Valtion toimitilastrategian toimeenpano etenee suunnitelman mukaisesti. Työympäristöprojektien vuosisuunnittelua on edelleen kehitetty ja jatkossa suunnittelussa vahvistetaan talousnäkökulmaa. Vuoden aikana toteutettiin asiakkaiden syvähaastatteluja sekä kysely, jolla mitattiin asiakkaiden sitoutuneisuutta toimitilastrategian tavoitteisiin. Kyselyn tulosten mukaan sitoutuneisuus on vahvistunut, ja esimerkiksi paperittomaan työskentelyyn suhtaudutaan edellistä vuotta positiivisemmin.

Toimitilastrategian toimeenpanoa jatketaan muun muassa kehittämällä erityistilojen konsepteja. Toimistotilojen osalta jatkossa keskitytään esimerkiksi uusien työskentelytapojen edistämiseen sekä virastojen yhteiskäyttöisten tilojen kehittämiseen.

Osana asiakaskokemuksen kehittämistä on otettu käyttöön asiakasta vahvemmin osallistavia toimintamalleja, joiden käyttöä tullaan laajentamaan Senaatin asiakasyhteistyössä.

Vuonna 2017 valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan euro- ja kappalemääräinen vauhti on jatkunut hyvällä tasolla. Kiinteistökehityksen ja -myynnin prosessin tueksi kehitetyt järjestelmät on otettu käyttöön. Senaatin vuoden 2017 toteutuneet kiinteistömyynnit ylittivät haastavan 140 milj. euron tavoitteen ja olivat yhteensä 172 milj. euroa. Myös tulevien vuosien kiinteistömyyntien valmistelu on edistynyt suunnitelmien mukaan.

Panostaa omalta osaltaan uusia työn tekemisen tapoja edistäviin verkostoihin sekä digitalisaation edistämiseen. Tavoitteena on edesauttaa valtio-organisaation suorituskyvyn merkittävää paranemista. Toimintavuonna panostetaan erityisesti käyttösidonnaisten tilojen käytön tehostamismahdollisuuksien selvittämiseen.

Senaatin toiminnan painopiste on siirtynyt kohti käyttösidonnaisten tilojen asiakkaita. Erityistiloissa toimivien asiakkaiden tarpeiden ymmärtäminen edellyttää asiakkaiden ydintoimintojen syvällistä tuntemusta. Tavoitteena on, että jatkossa tilakonseptit johdetaan asiakkaiden ydintoiminnan keskeisistä tavoitteista. Tämä edellyttää asiakkaiden toiminnan prosessien ymmärtämistä ja analyysiosaamista. Syksyllä 2016 Senaattiin perustettu prosessianalytiikan työryhmä on vuoden 2017 aikana kasvattanut prosessianalyysiosaamista Senaatin sisällä. Tavoitteena on saada aikaan toimintamallit, joiden kautta asiakkaiden ydintoimintoja ja niiden vaikuttavuutta osataan arvioida ja haastaa asiakasta kehittämään uusia, parempia toimintatapoja. Työn alla on ollut vankilan toimintakonseptin laaja kehittämishanke. Loppuvuoden aikana on käynnistetty varuskunta- ja laboratorioympäristöjen toiminto- ja vaikutusanalyysit. Ydintoimintojen ja prosessien näkökulmat näkyivät myös vuoden 2017 Senaatti-areena -asiakastilaisuuksien tematiikassa.

Vuoden 2017 alussa Senaatissa selvitettiin, voidaanko käyttösidonnaisille tiloille asettaa yhtenäisiä toimitilastrategian mukaisia tavoitteita. Selvityksen tuloksena todettiin, ettei yleispäteviä hallinnonaloja ylittäviä tavoitteita ole asetettavissa, koska toiminnot ovat niin erilaisia (esim. vankilat, tutkimuslaboratoriot, arkistot, valtion mielisairaalat).

Selvityksessä kuvattiin menetelmiä, joilla käyttösidonnaisten tilojen tukea toiminnalle ja tilatehokkuutta voidaan arvioida ja kehittää.

Digitalisaation tuomaan murrokseen on valmistauduttu päivittämällä Senaatin strategiaa. Senaattilaisten osaamista on toimintavuoden aikana vahvistettu järjestämällä Studia digitalia -luentosarja henkilöstölle. Keväällä järjestettiin SenaattiHack, jossa haettiin startup-yritysten kanssa uusia ideoita ja näkökulmia toimintaan. Asioiden internet ja palvelujen virtualisoituminen sekä robotiikan käyttö tietojen laadunhallinnassa olivat muita osa-alueita vuoden aikana. Senaatin uudet turvallisuuspalvelut ovat keskeinen uusi digitalisaation mahdollistama palvelukokonaisuus. Senaatin uudistetut Helsingin toimitilat tulevat olemaan käytännön digikokeilujen alusta.

Senaatti on ollut aktiivisesti mukana ohjaamassa Työ 2.0 -verkoston toimintaa. Edellisvuonna lanseerattu yhteistyöviikko-tapahtuma laajennettiin valtakunnalliseksi, ja hankkeen markkinointiin panostettiin merkittävästi aiempaa enemmän mm. omien verkkosivujen (www.yhteisotyoviikko.fi) kautta sekä järjestämällä erilaisia tapahtumia ja tempauksia. Muita keskeisiä tekemisiä oli mm. uuden mittauskulttuurin kehittäminen yhteistyönä Työ 2.0 osallistujaorganisaatioiden kanssa. Senaatti järjesti alkuvuonna Senaatti-areena-sidosryhmätapahtuman, joka keskittyi tietotyön suorituskyvyn teemaan. Senaatin tulevaa Sesam-työympäristöä suunniteltiin työpajoissa yhdessä asiakasorganisaatioiden kanssa. Sesam on helmikuussa 2018 Helsingin Lintulahdenkujalla avautuva valtion yhteisöllinen työympäristö ja Senaatin toimipiste, jossa valtionhallinnon työntekijät voivat kokeilla uudenmuotoista työnteon tapaa käytännössä.

Toteuttaa ne tehtävät, jotka on sille annettu sote- ja maakuntauudistuksen yhteydessä, tavoitteena sujuvoittaa hallinnon rakennemuutosta sekä varmistaa omalta osaltaan toiminnan häiriötön jatkuminen, taloudellinen kestävyys ja tasapuolisuus.

Valtioneuvosto päätti 19.1.2017 valtuuttaa Senaatin perustamaan tulevien 18 maakunnan omistukseen siirtyvän toimitila- ja kiinteistöhallinnon palvelukeskuksen. Maakuntien tilakeskus Oy toimii perustamisvaiheessa Senaatin tytäryhtiönä. Yhtiö siirtyy maakuntien omistukseen viimeistään vuoden 2019 loppuun mennessä. Toimintaa valmistellaan tiiviissä yhteistyössä maakuntien toiminnan valmistelijoiden kanssa. Yhtiö keskittyy alkuvaiheessa tulevien maakuntien mittavan, miljoonia neliometriä kattavan, tila- ja sopimuskannan selvittämiseen, yhtiön toimintamallin sekä keskeisten prosessien ja ICT-järjestelmien rakentamiseen. Ensisijaisena tavoitteena on varmistaa toiminnan häiriötön jatkuvuus muutostilanteessa sekä luoda edellytykset pidemmällä aikavälillä lisätä kiinteistöhallinnan kustannustehokkuutta. Tavoitteena on luoda maakunnille entistä toiminnallisempia tiloja sekä hallita toimitiloihin kohdistuvia muutoksia. Perustamisvaiheessa Senaatti rahoittaa yhtiön toiminnan oman pääoman ehtoisilla sijoituksilla. Sijoitettava oma pääoma on kerätty Senaattiin valtiolle tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen myyntivoitoilla.

Jatkaa toimintaansa edelläkävijänä sisäolosuhteiden parantamisessa, energiankäytön tehostamisessa sekä harmaan talouden torjunnassa yhteistyössä alan toimijoiden ja asiakkaiden kanssa.

Senaatti aloitti vuonna 2015 ennakoivan sisäolosuhdeohjelman, jonka tavoitteena on lisätä valtion työntekijöiden työssä viihtymistä, työn tuottavuutta sekä vähentää sisäolosuhdeongelmien aiheuttamia kustannuksia ja toiminnallisia haittoja. Ohjelmassa on tuotettu sisäolosuhdeasioiden huomioimiseksi ohjeita, malleja ja toimintatapoja rakennuttamis-, ylläpito- ja ratkaisuprosesseille. Tällä hetkellä näitä työkaluja viedään käytäntöön osaksi arkipäivän toimintaa. Osana ennakointiohjelmaa Senaatti on mm. liittänyt noin 100 kohdetta jatkuvaan sisäolosuhdeseurantaan. Tavoitteena on lähivuosina liittää jatkuvaan sisäolosuhdeseurantaan kaikki merkittävimmät kohteet. Vuonna 2016 kehitettyä rakenteiden ja ilmanvaihdon ennakoivaa katsastusmallia on tänä vuonna pilotoitu jo yli 80 kohteessa. Vuoden 2017 aikana on valmisteltu ennakoivan sisäolosuhdetoimintaohjelman viestintämateriaaleja ja sähköisiä koulutuksia. Vuonna 2018 tehdään katsastukset yli 100 kohteeseen ja katsastetaan uudestaan kohteet, joissa havaittiin puutteita 2017 katsastuksissa.

Senaatin sisäympäristötiimi Siti jatkaa sisäolosuhdeasioiden sisäistä linjaamis- ja koordinoituvuutensa sekä keskittyy erityisesti tämän työn tuotosten viestintään. Lisäksi tilojen käyttäjille järjestetään sisäilmaklinikoita, laaditaan asiantuntija-artikkeleita sisäympäristöolosuhteista ja niihin vaikuttamisen mahdollisuuksista sekä kehitetään kiinteistöjen käyttäjille kohdistettavaa sisäolosuhdeviestintää.

Senaatti on osallistunut valtioneuvoston käynnistämään Terveet Tilat 2028 toimenpideohjelman valmisteluun. Hanke etsii ratkaisuja eri syistä aiheutuneisiin julkisten rakennusten (koulut, päiväkodit, hoitolaitokset, toimistot) sisäilmaongelmiin ja keinoja tehostaa sisäilmasta kärsivien ihmisten tukea. Senaatin kehittämiä toimintamalleja hyödynnetään jatkossa myös kuntapuolella.

Senaatti on laatinut omat sisäiset, mm. tilaajavastuulain vaatimuksia tiukemmat toimintaohjeet talousrikollisuuden estämiseksi Senaatin hankinnoissa. Ohjeita päivitetään tarvittaessa sekä lainmuutosten että käytännössä havaittujen tehostamistarpeiden perusteella. Toimintaohjeet kattavat rakennus- ja kunnossapitohankkeet, palveluhankinnat ja ylläpidon.

Senaatti jatkaa edelleen tarkastustoimintaa työmailla, kiinteistökohteissa ja yrityksissä. Vuonna 2017 toteutettiin 45 tarkastusta. Muutamassa kohteessa on talousrikollisuustarkastusten yhteydessä tarkastettu myös työmaan tietoturvallisuuteen liittyvät asiat ja kahdessa kohteessa ympäristöasiat. Tarkastusten yhteydessä ei havaittu oleellisia puutteita verrattuna Senaatin talousrikollisuuden torjunnan sopimusehtoihin.

Energiankäytön vähentämiseen pyritään edelleen aktiivisesti seurannan, valvonnan, sopimusmallien ja ohjeistuksen avulla. Energiasäästö on tavoitteena senaattilaisten henkilökohtaisissa tulokorteissa sekä kiinteistönhoidon palkkio/sanktio-sopimuksissa. Rakennusautomaation etävalvonta on otettu käyttöön lähes kaikissa soveltuvissa kohteissa osana nykyistä kiinteistönhoidon puitesopimusta. Kiinteistöhoitoliikkeiden etävalvontakeskukset parantavat valvomiensa kohteiden sisäolosuhteita ja energiatehokkuutta yhteistyössä paikallisen kiinteistönhoidon kanssa. Senaatti on liittynyt kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksen uuteen toimenpideohjelmaan (TETS) kaudelle 2017–2025. Senaatin edellisen TETS-kauden (2008–2016) energiasäästötavoite oli 29 800 MWh vuodessa ja toteutuneet säästöt olivat sopimuskauden lopussa 54 500 MWh vuodessa. Säästöt ylittivät tavoitteen merkittävästi.

TETS-raportoinnin yhteydessä seurataan myös EU:n energiatehokkuusdirektiivin (EED) 5. artiklan mukaista keskuhallinnon rakennuksissa toteutunutta säästöä. Koko 5. artiklan mukaisesta energiasäästötavoitteesta vuosille 2014–2020 (8 200 MWh) on kahden ensimmäisen vuoden (2014–2016) toimin saavutettu valtaosa.

Tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on huomioon ottaen edellä mainitut palvelutavoitteet sekä vuoden 2016 ennakoitu tulos asettanut Senaatti-kiinteistöjen

1) vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi 60 milj. euroa vuodelle 2017

2) vuoden 2017 tuloksesta vuonna 2018 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 75 milj. euroa, joka valtion 2018 vuoden talousarvioesityksessä täsmentyi 85 milj. euroon

Valtiovarainministeriön asettama vuokraustoiminnan 60 milj. euron tulostavoite ylittyi 17,6 milj. eurolla. Keskeisimmät syyt vuokraustoiminnan tulositylykseen olivat säästöt ylläpidossa ja rahoituksessa. Senaatin 2017 tilikauden onnistunut kiinteistömyynti ja rahoitustilanne mahdollistavat tavoitteita ylittävän tuloutuksen vuonna 2018. Vuoden 2017 tuloksesta vuonna 2018 suoritettavan tuloutuksen määrä esitetään korotettavaksi 135 milj. euroon.

Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamien tavoitteiden ja valtuuksien vertailutaulukko		
Milj. euroa	Tavoite	Toteuma
Vuokraustoiminnan tulos	60,0	77,6
Investoinnit	300,0	237,6
perusparannukset ja -korjaukset	210,0	169,8
uudisinvestoinnit	90,0	54,5
rahastosuoritukset		5,4
omaisuuden ostot		7,9
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille	230,0	58,8
Lainanottovaltuus, netto	50,0	-171,2

Muut raportoitavat asiat

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

Senaatin vuoden 2017 kiinteistömyynnit olivat 171,5 milj. euroa velattomin kauppahinnoin. Ilman ostajille siirtyneitä kiinteistöyhtiöiden velkaosuuksia myynnit olivat 170,3 milj. euroa. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 103,4 milj. euroa ja myyntitappiot 13,9 milj. euroa. Kiinteistöomaisuuden ostot olivat yhteensä 7,9 milj. euroa (sisältää varainsiirtoverot). Kauppahinnaltaan suurimmat kohteet olivat Helsingin Topeliuksenkatu 41 b (39,1 milj. euroa) ja Keski-Pasilan ratapihakorttelin tonttikauppa (36,5 milj. euroa).

Senaatti otti kaiken uuden rahoituksen Valtiokonttorin kautta.

Toimitilojen vajaakäyttöaste oli 6,0 % tilikauden lopussa. Vajaakäyttöaste on laskenut muun muassa myytyjen kohteiden tyhjien tilojen vähentymisen vuoksi.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2017	31.12.2016
Puolustus ja turvallisuus	4,1	4,9
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	8,5	9,9
Toimistot	9,5	9,6
Senaatti-kiinteistöt	6,0	6,8

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokrakohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2017	Keskiarvo 2016	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Puolustus ja turvallisuus	9,98	9,78	2,1	197
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	15,69	15,52	1,1	901
Toimistot	13,01	12,79	1,7	1 022
Senaatti-kiinteistöt	13,86	13,81	0,3	2 119

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrakohteet.

Senaatin vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 6,1 milj. m². Senaatin neliövuokrat nousivat 0,3 % verrattuna vuoden 2016 tilanteeseen (toimitilasopimusten keskimääräinen neliövuokra kokonaisvuokrakohteissa). Neliövuokria nostavat kasvava edelleenvuokraus, investoinnit uusiin tiloihin, uudet tehokkaat monitilaympäristöt sekä kiinteistöihin tehtävät perusparannukset. Puolustus ja turvallisuus -toimialan kuukausineliövuokra oli noin 4,8 euroa, kun mukaan lasketaan myös pääoma- ja jaetun vuokran sopimukset.

Senaatin 2017 toteuttamat toimistokiinteistöjen tilaratkaisuprojektit johtavat tilakustannuksissa keskimäärin noin 16 % säästöön (euroa/htv). Valtion keskimääräinen toimistotilojen vuokrakustannus oli noin 4 500 euroa vuodessa per työntekijä.

2.6. MERKITTÄVIMMÄT KÄYNNISSÄ OLEVAT OIKEUDENKÄYNNIT

Senaatilla oli vuoden lopussa vireillä yksi hankinta-asia markkinaoikeudessa. Riita-asioita oli vireillä hovioikeudessa yksi ja käräjäoikeudessa joitain yksittäisiä riita-asioita.

Hovioikeudessa vireillä oleva riita-asia oli Senaatin ja Sähköarina Oy:n (entinen LVI-Arina Oy) välinen urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 400 000 euroa lisättyä viivästyskoroilla. Käräjäoikeus oli ratkaissut asian Senaatin eduksi, mutta Sähköarina Oy oli hakenut hovioikeudelta jatkokäsittelylupaa. Luvan myöntämisestä ei vuoden

loppuun mennessä ollut päätetty. Muut tuomioistuimissa vireillä olevat asiat ovat taloudelliselta merkitykseltään vähäisiä.

Käräjäoikeudessa olevista riita-asioista merkittävimpiä on Senaatin ja YIT Rakennus Oy:n sekä Caverion Oy:n välinen erästä urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 1,5 miljoonaa euroa. Vuoden lopussa oikeudenkäynti oli kirjallisen valmistelun loppuvaiheessa.

2.7. RAHOITUS

Liikelaitoksen omavaraisuusaste nousi kertomusvuoden aikana 65 %:iin (62 %) vieraan pääoman vähentymisen johdosta.

Korolliset velat (valtio- ja rahoituslaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 520,7 milj. euroa (1 689,7). Lainoista valtionlainaa oli 1 153,3 milj. euroa (859,3) ja lainaa rahoituslaitoksilta 367,4 milj. euroa (830,3). Senaatti lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 318,3 milj. euroa (289,1) ja muita lainoja 462,9 milj. euroa (245,9). Valtionlainojen korkoja maksettiin 10,6 milj. euroa ja rahoituslaitoksen lainojen korkoja 4,2 milj. euroa, yhteensä 14,8 milj. euroa (21,0). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 3,0 milj. euroa (4,9). Vuoden aikana otettiin Valtiokonttorin kautta uutta lainaa 610 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste laski myös vieraan pääoman vähentymisen myötä 50 %:iin (53 %). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 4,0 (4,4) vuotta.

Vuoden 2017 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

-6,8 milj. euroa (-10,1). Negatiivinen markkina-arvo johtuu alhaisesta markkinakorkotasosta. Korkosuojausten nettokulut olivat kertomusvuonna 3,5 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 5,3 (4,0) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojausaste oli 82 % (55 %).

Suojauskustannukset ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatin lainojen keskimääräinen korko oli 1,3 % (1,7 %) ja rahoituslaitosten lainojen keskimääräinen korko 1,8 %.

Valtiokonttorin kautta otettujen lainojen keskimääräinen korko oli 1,1 %.

Rahoituskuluissa 2017 näkyy myös ennenaikaisesti takaisinmaksettujen lainojen järjestelykulut 1,6 milj. euroa.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 60,3 milj. euroa (157,5).

2.8. TUTKIMUS- JA KEHITYSTOIMINTA

Vuonna 2017 Senaatti oli mukana yhdessä EU-konsortiohankkeessa sekä vajaassa kymmenessä tutkimus- ja kehityshankkeessa, joiden toteutuksesta vastasi ulkopuolinen taho, esimerkiksi yliopisto. Pääosa kehitystoiminnasta tehdään sisäisissä projekteissa, joihin useimmiten liittyy tietotyökalujen ja toimintatapojen kehittämistä. Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin kertomusvuonna 1,0 milj. euroa (1,3), mikä on 0,2 % (0,2) liikevaihdosta.

Senaatin tutkimus- ja kehitystoiminta suuntautui toimintavuonna vahvasti digitalisaatioon liittyviin palveluihin ja työkaluihin, tietotyöhön ja uusiin työn tekemisen tapoihin sekä sisäolosuhteiden ennakoivaan laadunhallintaan. Esimerkkinä on sähköisen allekirjoituksen käyttöönotto vuokrasopimuksissa. Prosessianalytiikan osaamista kehitettiin yhdessä asiakkaiden kanssa. Prosessianalytiikkaa käytetään asiakkaiden toiminnallisten muutosten vaikutusten

arvioimiseen. Hämeenlinnan naisvankilan suunnittelu on esimerkki hankkeesta, jossa on hyödynnetty prosessianalytiikan ja toimintakonseptoinnin tuotoksia. Toimintavuonna uudistettiin myös keskeisiä tiedonhallinnan kokonaisuuksia sekä tehtiin turvapalvelujen lanseeraukseen liittyviä valmisteluja. Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat rakennushankkeiden uuden ympäristöluokitusvälineen käyttöönotto, sisäolosuhteiden hallinta sekä suojeltujen arvorakennusten korjausmenetelmien kehittäminen. Lisäksi tehtiin luontoselvityksiä ja kehitettiin niiden käyttökelpoisuutta kiinteistöjen johtamisessa.

2.9. HENKILÖSTÖ

Corporate Spirit Oy myönsi alkuvuodesta Senaatille Suomen innostavimmat työpaikat 2017 -tunnustuksen. Senaatti on yksi vuoden 2016 henkilöstötutkimuksessaan parhaimpiin tuloksiin yltäneistä suomalaisorganisaatioista. Henkilöstötutkimuksen mukaan Senaatissa kuunnellaan henkilöstön näkemyksiä ja senaattilaiset ovat innostuneita, motivoituneita ja omistautuneita työskentelemään yhteisten tärkeiden päämäärien puolesta. Senaattilaisten omistautuneisuutta lisäävät kokemus Senaatin palveluiden korkealaatuisuudesta, hyvät osallistumis- ja aloitteentekomahdollisuudet sekä työyksikön toiminnan tehokkuudesta huolehtiminen.

Vuoden aikana Senaatille rakennettiin strategiasta johdettu osaamispuu, johon kuvattiin strategian kannalta keskeisimmät tavoitteet osaamisen näkökulmasta. Osaamispuun valmistumista edelsivät johdon haastattelut, yhteiset työstöpajat johtoryhmän ja esimiesten kanssa sekä pilotointi, johon osallistui kattavasti henkilöstöryhmiä ja yksiköitä. Osaamispuuhun kuvattiin strategisen tason osaamiset ja jokaiselle osaamiselle laadittiin sisältökuvaus. Osaamiskartoitusta varten tehtiin Senaatin osaamisen johtamisjärjestelmään kartoitustyökalu, jonka avulla jokainen senaattilainen arvioi omat osaamisensa yhdessä esimiehensä kanssa. Kaikkien senaattilaisten osaamiskartoitus saatiin tehtyä vuoden loppuun mennessä ja seuraavana askeleena on osaamisaukkojen analysointi ja kehittämis-toimenpiteiden valinta.

Lisääntyvä asiakaskysyntä entistä kokonaisvaltaisemmille, avaimet käteen -työympäristöratkaisuille muuttaa Senaatin roolia entistä palvelukeskeisempään suuntaan. Senaatissa käynnissä oleva asiakaskokemusohjelma tukee Senaatin roolimutosta mm. luomalla edellytyksiä asiakaskokemuksen tiedolla johtamiselle, kehittämällä asiakkaan polkua sekä tukemalla henkilöstöä entistä palvelullisemman asiantuntijarooliin omaksumisessa. Vuoden 2017 aikana senaattilaisten joukosta valikoitui 23 asiakaskokemuslähettilästä, jotka valmentautuivat rooliinsa asiakaskeskeisen organisaatiokulttuurin edistäjinä. Vuoden lopulla käynnistettiin koko henkilöstölle suunnatut asiakaskokemusvalmennukset.

Vuoden aikana henkilöstölle järjestettiin digimurroksen tuomia muutoksia ja niiden vaikutuksia käsittelevä Studia digitalia -luentojen sarja (16 kpl). Luennoilla oli tarkoitus parantaa henkilöstön valmiuksia johtaa digitaalista muutosta ja luoda uusia palvelu- ja toimintatapoja.

Henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2017 lopussa 348 (318). Henkilötyövuosien määrä vuonna 2017 oli 320 (303). Henkilöstön lukumäärän kasvu johtui pääasiassa siitä, että Senaatin vahvistuva rooli valtion palvelukeskuksena on tuonut mukaan uusia tehtäviä. Merkittävin henkilöstön kasvu oli turvallisuuspalveluissa. Lisäksi ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen itse tehtäväksi jatkui. Luvuissa on mukana myös viisi Maakuntien tilakeskus Oy:lle töitä tekevää henkilöä, joille maksettiin Senaatti-kiinteistöjen kautta palkkaa vuonna 2017. Yli 90 prosenttia Senaatin työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 223 ja muualla Suomessa 125. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96 % (96 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 46,3 vuotta (46,7). Henkilöstöstä naisia oli 48,6 % ja miehiä 51,4 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 73 % (73 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuuraporttia.

Henkilöstön sitoutuneisuutta ja organisaation toimivuutta on tutkittu jo pitkään. Senaatin henkilöstö on selvästi vertailuryhmää sitoutuneempi työnantajansa ja tyytyväisempi työtehtäviinsä.

2.10. TULEVAISUUDEN NÄKYMÄT

Senaatin kuluvan strategiakauden 2015–2018 päätavoitteena on säästöjen aikaansaaminen valtion toimitilakustannuksissa uusilla työn tekemisen tavoilla sekä vastuullisella verkostojohtamisella. Alkava vuosi 2018 on strategiakauden viimeinen ja sen päättävä vuosi. Vuonna 2018 valmistellaan ja päätetään seuraavan nelivuotiskauden strategiset linjaukset. Strategian uudistustyötä tehdään laajapohjaisesti osallistamalla henkilöstö mukaan uudistustyöhön. Senaatin toiminnan perusteet löytyvät valtion toimitilastrategian toimeenpanosta. Hyvät sisäolosuhteet tulevat olemaan entistä keskeisemmässä roolissa uudessa strategiassa.

Valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelmien käytäntöön pannaan jatketaan yhdessä asiakkaiden kanssa. Toimeenpanosuunnitelmilla asiakkaat pystyvät luomaan pidemmän aikavälin suunnitelman tilojen optimaalisesta käytöstä. Samalla syntyy yhteinen näkemys tulevaisuuden tilatarpeesta ja mahdollistetaan säästöjen aikaansaaminen. Vuoden 2018 aikana tavoitteena on sopia vähintään 10,5 milj. euron uusista tilakustannussäästöistä.

Vuoden 2018 toiminnassa korostuu avaimet käteen -periaatteella toteuttavien tilaratkaisujen toimittaminen asiakkaille, mikä edellyttää Senaatilta ja Senaatin toimittajaverkostolta toiminnan vahvaa kehittämistä. Palveluiden kasvava kysyntä vaatii Senaatilta suunnitelmallista palvelutarjonnan laajentamista.

2.11. VUODEN 2017 TULOSYHTEENVETO

M€		2017			2016
		KUM TOT	KUM BUD	ERO	KUM EDV
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	620,8	605,7	15,1	598,5
	Liiketoiminnan muut tuotot	101,2	66,0	35,2	128,2
	Tulos	157,5	115,6	41,9	175,0
Vuokraus	Liikevaihto	602,6	588,8	13,7	582,2
	Tulos *)	77,6	65,4	12,2	66,8
Kiinteistöjen myynti	Myyntit **)	171,5	140,0	31,5	201,5
	Myyntivoitot/-tappiot	89,6	58,0	31,6	120,2
	Tulos	79,2	49,1	30,0	107,6
Palvelut	Liikevaihto	18,2	16,9	1,4	16,4
	Tulos	0,7	1,1	-0,4	0,6
Organisaatiokulut		41,1	42,0	-0,9	38,9
Investoinnit		237,6	300,0	-62,4	257,7

*) Tulos sisältää Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n osinkotuotot

**) Kiinteistömyynnit velattomin myyntihinnoin

Senaatin 2017 vuoden tulos oli 157,5 milj. euroa (2016: 175,0 milj. euroa). Tulos muodostui vuokraustoiminnan tuloksesta 77,6 milj. euroa sisältäen yliopistokiinteistöyhtiöltä saadut osinkotuotot 4,9 milj. euroa, kiinteistöjen myyntitoiminnan tuloksesta 79,2 milj. euroa ja palveluliiketoiminnan tuloksesta 0,7 milj. euroa.

Tilikauden budjetoitu tulos oli 115,6 milj. euroa. Budjetoitu tulos ylitettiin 41,9 milj. eurolla johtuen erityisesti kiinteistöjen myyntien hyvästä tuloksesta, joka ylitti budjetin 30,0 milj. eurolla. Vuokraustoiminnan tulos ylitti 2017 vuoden budjetin 12,2 milj. eurolla.

Kiinteistöjen myyntitoiminnan tulokseen vaikuttivat merkittävästi Helsingissä sijaitsevan Keski-Pasilan ratapihakorttelista saatu 30,2 milj. euron myyntivoitto sekä Topeliuksenkatu 4b:n myynnistä saatu 20,8 milj. euron myyntivoitto. Vuokraustoiminnan liikevaihto ylitti budjettitavoitteen 13,7 milj. eurolla. Tämä johtui pääosin edelleenvuokrauksen kasvusta, kun aikaisemmin virastojen ja laitosten suoraan yksityisiltä markkinoilta vuokraamat tilat ovat siirtyneet Senaatin hallinnoimiksi. Vuokraustoiminnan suurimmat säästöt syntyivät kiinteistöjen ylläpitokuluista ja nettorahoituskuluista.

In-house-vuokraustoiminnan oman pääoman tuotto nousi 2,1 %:iin, valtion vuokrajärjestelmän tavoitteen ollessa 1,5 %. Keskeisin syy tähän ylitykseen olivat alhaisen korkotason vuoksi syntyneet säästöt nettorahoituskuluissa, jotka alittivat budjetin 9,8 milj. eurolla. Hyvä tulostaso mahdollistaa lisäpanostukset sisäolosuhdelähtöiseen kunnossapitoon. Vuoden 2018 budjetissa päätettiinkin lisätä kiinteistöjen kunnossapitoa 15 milj. eurolla. Vuoden 2018 budjetin mukaan in-house-vuokrausliiketoiminnan oman pääoman tuotto tulee laskemaan valtion vuokrajärjestelmän linjaamaan tasoon.

Vuokraustoiminnan liikevaihdon jakautuminen, milj. euroa		
Toimiala	Liikelaitos	Osuus-%
Puolustus ja turvallisuus	222,2	37
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	194,8	32
Toimistot	185,6	31
Yhteensä	602,6	100

Keskeiset tunnusluvut

Milj. euroa	2017	2016	2015
Liikevaihto	620,8	598,5	622,1
Liikevoitto	186,4	206,6	162,2
Liikevoitto-%	30,0	34,5	26,1
Vuokraustoiminnan vuokrakate	325,0	318,6	358,8
Vuokraustoiminnan vuokrakate-%	53,9	54,7	59,2
Oman pääoman tuotto-%	5,4	6,1	6,8
Oman pääoman tuotto-%, in-house-vuokraus	2,1	1,7	2,4
Omavaraisuusaste-%	65,2	62,4	62,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ed. 12 kk, Senaatti	4,3	4,7	5,4
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraustoiminta	2,5	2,4	2,9

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100
- Vuokrakate-% = vuokrakate / vuokraustoiminnan liikevaihto x 100
- Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100
- Oman pääoman tuotto-% = 2017 vuoden nettotulos / oma pääoma 2017 vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- Sijoitetun pääoman tuotto-% = 2017 vuoden (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma 2017 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 31.12.2017. Hallituksen puheenjohtajana toimi agronomi, MML, ekonomi Jarmo Vaittinen ja varapuheenjohtajana DI Kari Ruuhonen. Jäseninä toimivat budjettineuvos Riku Jylhänkangas, Independent Senior Advisor Riitta Laitasalo ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana investointipäällikkö Sini Kössi, henkilövarajäsenenään erityisasiantuntija Joni-Marko Laine. Hallitus piti vuoden aikana 13 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamina tilintarkastusyhteisöinä Senaatissa on toiminut vuonna 2017 PricewaterhouseCoopers Oy ja PwC Julkistarkastus Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Juha Tuomala sekä JHT-, KHT-tilintarkastaja Outi Koskinen varatilintarkastajanaan JHT-, KHT-tilintarkastaja Juha Huuskonen.

3.3. RISKIENHALLINTA JA SISÄINEN VALVONTA

Senaatin riskienhallinnasta ja riskienhallintapolitiikasta päättää hallitus. Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumisesta 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 lakiasiainpäällikkö. 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. Vakuutusturva on kilpailutettu siten, että uudet vakuutukset ovat tulleet voimaan vuoden 2017 alkupuolella. Omaisuusvakuutusten omavastuuosuutta nostettiin uusissa vakuutuksissa ja siten vakuutusturvaa on supistettu. Samalla suojeltujen rakennusten vakuutusta laajennettiin siten, että suojellut kohteet ovat jatkossa vakuutettuina suojeluluokasta riippumatta.

Vuoden 2017 aikana laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma ja seuranta. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaiset toimenpiteet ja riskit raportoidaan suunnitellusti vuoden 2018 maaliskuussa hallitukselle.

Vuoden 2017 aikana on toteutunut sisäolosuhdehallintaan liittyviä riskejä. Nämä ovat aiheuttaneet merkittävästi ylimääräistä hallinnollista työtä sekä haastaneet Senaatin ja Poliisihallinnon asiakassuhdetta. Taloudellisesti vaikutukset riskin toteutumisesta ovat toistaiseksi muodostuneet mm. keskeytyneen työmaan aiheuttamista kustannuksista sekä väistötilaratkaisujen aiheuttamista lisäkustannuksista.

Keskeisimmät riskit sekä niiden riskienhallinnan toimenpiteet ja toteuttaminen raportoidaan tarkemmin yhteiskunta-vastuuraportissa.

3.4. JOHDON PALKKA- JA PALKKIOSELVITYS

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 lomarahat. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2017 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	2017 EUROA
Senaatti-kiinteistöjen hallitus	
Jarmo Vaittinen (osallistunut 13/13 kokoukseen)	17 050
Kari Ruohonen (osallistunut 13/13 kokoukseen)	13 570
Riitta Laitasalo (osallistunut 13/13 kokoukseen)	13 570
Riku Jylhänkangas (osallistunut 13/13 kokoukseen)	13 570
Sini Kössi (osallistunut 13/13 kokoukseen)	13 570
Senaatti-kiinteistöjen johto	
Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa	244 090
Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa	54 000
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa	1 848 020
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa	118 920
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy ja PwC Julkistarkastus Oy)	
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	29 657
Muut palvelut	21 366

4. KONSERNIN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.	2017	2016
LIIVEVAIHTO	624 752 468	603 378 080
Liiketoiminnan muut tuotot	101 228 226	128 171 989
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	49 560 888	50 959 049
Ulkopuoliset palvelut	107 346 391	108 504 984
	156 907 280	159 464 033
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	21 511 931	19 741 390
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	3 263 065	3 187 759
Muut henkilösivukulut	685 007	896 637
	25 460 003	23 825 785
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	195 900 408	197 097 887
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	32 139 820	26 770 196
	228 040 228	223 868 083
Liiketoiminnan muut kulut	133 390 425	120 238 787
LIIVEVOITTO	182 182 759	204 153 381
Rahoitustuotot ja -kulut		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	8 892 518	7 819 254
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä	0	736 419
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	2 237 488	1 675 296
Muut korko- ja rahoitustuotot	3 431 433	3 291 654
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-3 928 139	-5 420
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-29 026 358	-34 588 174
	-18 393 058	-21 070 971
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	163 789 701	183 082 412
Tuloverot	1 830 587	1 651 040
TILIKAUDEN VOITTO	161 959 114	181 431 371

5. KONSERNIN TASE

	2017-12-31	2016-12-31
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	34 725	5 833
Muut pitkävaikutteiset menot	2 640 261	1 976 577
	2 674 986	1 982 410
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	515 177 644	532 151 399
Rakennukset ja rakennelmat	3 293 279 227	3 321 794 231
Koneet ja kalusto	4 801 376	4 239 546
Muut aineelliset hyödykkeet	106 239 651	108 229 162
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	145 220 692	173 033 297
	4 064 718 590	4 139 447 635
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	216 182 578	212 162 060
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	64 000 000	66 000 000
Muut osakkeet ja osuudet	8 810 564	11 637 089
	288 993 142	289 799 149
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	99 750 968	91 887 494
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	5 243 482	5 223 308
Muut saamiset	26 551 351	16 329 787
Siirtosaamiset	562 708	1 093 949
	32 357 541	22 647 045
Saamiset yhteensä	132 108 509	114 534 539
Rahat ja pankkisaamiset	64 606 678	159 608 466
	4 553 101 905	4 705 372 199
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 528 446 134	1 529 491 134
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	583 027 945	526 596 574
Tilikauden voitto	161 959 114	181 431 371
Oma pääoma yhteensä	2 946 184 899	2 910 270 785
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	4 038 389	3 930 320
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	1 018 563 083	637 692 421
Lainat rahoituslaitoksilta	331 726 180	722 938 098
Muut velat	402 094	529 437
	1 350 691 357	1 361 159 956
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	144 338 338	229 121 793
Lainat rahoituslaitoksilta	70 499 613	145 835 082
Saadut ennakot	3 488 227	4 318 208
Ostovelat	6 144 455	38 934 698
Muut velat	5 736 975	2 063 139
Siirtovelat	21 979 652	9 738 219
	252 187 261	430 011 138
Vieras pääoma yhteensä	1 602 878 617	1 791 171 094
	4 553 101 905	4 705 372 199

6. KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

	2017	2016
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	182 182 759	204 153 381
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-92 675 628	-117 575 478
Poistot ja arvonalentumiset	228 040 228	223 868 083
Pakolliset varaukset	108 069	-1 809 125
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-20 695 366	-26 725 401
Verot, netto	-1 830 587	-1 651 040
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	295 129 476	280 260 420
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	939 152	1 994 971
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	4 842 643	964 974
Yhteensä	5 781 795	2 959 945
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	300 911 271	283 220 365
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-250 880 704	-237 070 395
Pysyvien vastaavien myynnit	151 832 501	115 141 340
Investointiavustukset	0	0
Investointien rahavirta	-99 048 203	-121 929 055
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-391 338 998	-231 503 508
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	296 087 207	246 647 354
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-76 613 065	-32 932 047
Voiton tuloutus valtiolle	-125 000 000	-120 000 000
Rahoituksen rahavirta	-296 864 856	-137 788 200
RAHAVAROJEN MUUTOS	-95 001 788	23 503 110
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	159 608 466	136 105 356
Rahavarat tilikauden lopussa	64 606 678	159 608 466

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

7. LIIKELAITOKSEN TULOSLASKELMA

1.1.-31.12.	2017	2016
LIIKEVAIHTO	620 824 444	598 523 137
Liiketoiminnan muut tuotot	101 228 226	128 171 989
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	47 208 235	49 225 731
Ulkopuoliset palvelut	103 581 107	106 038 110
	150 789 341	155 263 840
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	21 321 785	19 624 791
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	3 233 822	3 164 327
Muut henkilösivukulut	672 868	894 419
	25 228 475	23 683 537
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	189 628 614	191 486 852
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	32 139 820	26 320 196
	221 768 435	217 807 048
Liiketoiminnan muut kulut	137 828 057	123 299 535
LIIKEVOITTO	186 438 363	206 641 165
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista saman liikelaitoskons. yrityksissä	0	991 233
Tuotot osuuksista omistusyhteisyriksissä	4 872 000	4 569 600
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	2 237 488	1 675 296
Muut korko- ja rahoitustuotot	4 719 251	4 728 736
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-5 309 234	-2 305 420
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-33 927 825	-39 660 251
	-27 408 321	-30 000 806
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	159 030 042	176 640 360
Tuloverot	1 554 543	1 617 896
TILIKAUDEN VOITTO	157 475 499	175 022 464

8. LIIKELAITOKSEN TASE

	2017-12-31	2016-12-31
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	34 725	5 833
Muut aineettomat hyödykkeet	2 624 611	1 953 879
	2 659 335	1 959 712
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	526 531 757	543 240 488
Rakennukset ja rakennelmat	3 196 791 182	3 212 862 662
Koneet ja kalusto	2 770 156	1 857 373
Muut aineelliset hyödykkeet	90 894 803	91 526 565
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	143 321 105	172 827 454
	3 960 309 003	4 022 314 543
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	75 871 044	82 564 400
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	10 690 000	11 440 000
Osuudet omistusyhteisyrietyksissä	195 458 883	195 458 883
Saamiset omistusyhteisyrietyksiltä	64 000 000	66 000 000
Muut osakkeet ja osuudet	8 811 170	11 637 695
	354 831 098	367 100 978
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	99 750 968	91 887 494
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	4 807 181	5 208 758
Muut saamiset	25 727 281	16 071 139
Siirtosaamiset	453 619	1 044 401
	30 988 081	22 324 298
Saamiset yhteensä	130 739 049	114 211 792
Rahat ja pankkisaamiset	60 316 228	157 464 229
	4 508 854 713	4 663 051 254
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma	1 528 446 134	1 529 491 134
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	579 910 590	529 888 126
Tilikauden voitto	157 475 499	175 022 464
	2 938 583 929	2 907 153 430
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	4 038 389	3 930 320
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	1 018 563 083	637 692 421
Lainat rahoituslaitoksilta	298 625 000	686 511 905
Muut velat	402 094	529 174
	1 317 590 177	1 324 733 500
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	144 338 338	229 121 793
Lainat rahoituslaitoksilta	68 750 000	143 797 619
Saadut ennakot	3 483 585	4 310 944
Ostovelat	4 747 915	38 437 839
Muut velat	5 527 419	1 999 833
Siirtovelat	21 794 961	9 565 975
	248 642 218	427 234 004
Vieras pääoma yhteensä	1 566 232 395	1 751 967 504
	4 508 854 713	4 663 051 254

9. LIKELAITOKSEN RAHOITUSLASKELMA

	2017	2016
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	186 438 363	206 641 165
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-92 675 428	-117 533 412
Poistot ja arvonalentumiset	221 768 435	217 807 048
Pakolliset varaukset	108 069	-1 809 125
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-24 309 015	-30 360 396
Verot, netto	-1 554 543	-1 617 896
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	289 775 880	273 127 383
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	1 985 866	1 039 537
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	3 786 885	1 747 017
YHTEENSÄ	5 772 751	2 786 554
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	295 548 632	275 913 938
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-251 277 141	-244 475 126
Pysyvien vastaavien myynnit	151 832 501	115 141 340
Investointiavustukset	0	0
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-99 444 640	-129 333 786
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-388 013 985	-217 384 825
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	296 087 207	246 647 354
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-76 325 215	-30 259 944
Voiton tuloutus valtiolle	-125 000 000	-120 000 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-293 251 993	-120 997 414
RAHAVAROJEN MUUTOS	-97 148 001	25 582 737
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	157 464 229	131 881 492
Rahavarat tilikauden lopussa	60 316 228	157 464 229

10. TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

10.1. TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISPERIAATTEET

1. Arvostus/jaksotusperiaatteet 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.

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.

Konserniyhtykset, joissa Senaatti-kiinteistöt hallitsee yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on yhdistetty hankintamenomenetelmällä. Osakkuusyhtiöistä on yhdistelty vain Suomen Yliopistokiinteistöt Oy. 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. Kohdistettu konserniaktiiva/passiiva poistetaan ao. omaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

10.2. TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

3. Liikevaihdon jakautuminen

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Vuokraus	606 508 121	587 017 543	602 580 096	582 162 600
Palvelut	18 244 348	16 360 537	18 244 348	16 360 537
Yhteensä	624 752 468	603 378 080	620 824 444	598 523 137

4. Vuokraustoiminnan liikevaihto toimialoittain

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Toimistot	184 416 782	179 432 729	184 777 154	179 004 571
Ministeriöt ja kulttuuri	195 572 308	194 328 906	194 893 326	193 317 084
Puolustus ja turvallisuus	226 519 031	213 255 909	222 909 616	209 840 946
Yhteensä	606 508 121	587 017 543	602 580 096	582 162 600

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. Olennaiset muutokset hyödykkeiden tulonodotuksissa on huomioitu yksittäisten hyödykkeiden poistosuunnitelman muutoksilla. Näistä muutoksista aiheutuneita poistoja sisältyy suunnitelman mukaisiin poistoihin yhteensä 0,3 M€.

Edelleenvuokraohteisiin 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 sisään vuokraamissa 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
Kasarmit, koulut, oppilasarunnot	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	
	2017	2016	2017	2016
Aineettomat oikeudet	7 919	6 992	7 919	6 992
Liittymismaksut	50 624	71 914	50 624	67 331
Muut aineettomat hyödykkeet	1 197 608	1 520 411	1 197 608	1 520 411
Rakennukset ja rakennelmat	183 198 360	184 883 934	178 698 149	180 981 380
Koneet ja kalusto	1 095 131	960 100	744 179	643 756
Muut aineelliset hyödykkeet	10 350 767	9 654 536	8 930 136	8 266 983
Yhteensä	195 900 408	197 097 887	189 628 614	191 486 852
Arvonalent. pysyvien vastaavien hyödykkeistä	32 139 820	26 770 196	32 139 820	26 320 196
Yhteensä	32 139 820	26 770 196	32 139 820	26 320 196

Arvonalentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Ministeriöt- ja erityiskiinteistöt toimialalle 16,4 M€, Puolustus ja turvallisuus toimialalle 4,7 M€ ja Toimistot -toimialalle 11 M€.

7. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	108 069	-1 809 125	108 069	-1 809 125

8. Rahoitustuotot ja rahoituskulut

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Tuotot osuuksista muissa yrityksissä				
Osinkotuotot omistusyhteisyryityksistä	0	0	4 872 000	4 569 600
Osinkotuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	27 559	1 519	27 559	1 519
Yhteensä	27 559	1 519	4 899 559	4 571 119
Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista				
Myyntivoitot osuuksista tytäryhtiöissä	0	736 419	0	991 233
Myyntivoitot muista pysyvien vast. sijoituksista	2 209 928	1 673 777	2 209 928	1 673 777
Yhteensä	2 209 928	2 410 196	2 209 928	2 665 010
Korkotuotot				
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	1 278 634	1 410 642
Tilisaamisista	84 110	128 464	83 757	128 461
Pankkitall. ja sijoituksista	3 260 127	3 130 961	3 258 824	3 128 974
Muut rahoitustuotot	87 196	32 229	98 036	60 660
Osuus osakkuusyhtiöiden tuloksesta	8 892 518	7 819 254		0
Yhteensä	12 323 951	11 110 908	4 719 251	4 728 736
Arvon alentumiset sijoituksista				
Arvon alent.pysyvien vast.sijoituksista	0	0	0	2 300 000
Sijoitusten myyntitappiot	3 928 139	5 420	5 309 234	5 420
Yhteensä	3 928 139	5 420	5 309 234	2 305 420
Sijoitusten myyntitappiot koostuvat pääasiassa Töölön urheilu- ja terveystalo Oy:n ja Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Lyseonkulman myynneistä.				
Rahoituskulut				
Korkokulut valtion lainasta	10 633 244	14 012 364	10 633 244	14 012 364
Muut korkokulut	5 962 121	7 808 314	4 635 110	7 017 210
Valtion takausmaksut	2 977 697	4 907 726	2 977 697	4 907 726
Muut rahoituskulut	9 453 296	7 859 770	15 681 774	13 722 951
Yhteensä	29 026 358	34 588 174	33 927 825	39 660 251

10.3. TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

9. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Pitkäaikainen				
Muut saamiset	99 750 968	91 887 494	99 750 968	91 887 494
Yhteensä	99 750 968	91 887 494	99 750 968	91 887 494
Lyhytaikainen				
Myyntisaamiset	5 243 482	5 223 308	4 566 779	5 208 758
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0	240 401	0
Muut saamiset	26 551 351	16 329 787	25 727 281	16 071 139
Siirtosaamiset	562 708	1 093 949	453 619	1 044 401
Yhteensä	32 357 541	22 647 045	30 988 081	22 324 298
Siirtosaamiset				
Tulojäämät	463 816	847 474	453 619	841 281
Muut siirtosaamiset	98 892	246 475	0	203 120
Yhteensä	562 708	1 093 949	453 619	1 044 401

10. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Aineettomat oikeudet				
Hankintamenot 1.1.	871 702	871 702	870 468	870 468
Lisäykset tilikaudella	36 810	0	36 810	0
Hankintameno 31.12.	908 512	871 702	907 278	870 468
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-865 869	-858 877	-864 635	-857 643
Tilikauden poisto	-7 919	-6 992	-7 919	-6 992
Kertyneet poistot 31.12.	-873 788	-865 869	-872 553	-864 635
Kirjanpitoarvo 31.12.	34 725	5 833	34 725	5 833
Muut aineettomat hyödykkeet				
Hankintamenot 1.1.	18 222 292	17 333 634	17 950 243	17 061 585
Lisäykset tilikaudella	1 868 340	1 364 719	1 868 340	1 364 719
Vähennykset tilikaudella	-651 598	-476 061	-644 550	-476 061
Siirrot erien välillä	0	0		
Hankintameno 31.12.	19 439 034	18 222 292	19 174 033	17 950 243
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-16 245 715	-15 201 365	-15 996 364	-14 952 015
Vähennysten kertyneet poistot	644 550	476 061	644 550	476 061
Tilikauden poisto	-1 197 608	-1 520 411	-1 197 608	-1 520 411
Kertyneet poistot 31.12.	-16 798 774	-16 245 715	-16 549 422	-15 996 364
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 640 261	1 976 577	2 624 611	1 953 879
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	2 674 985	1 982 410	2 659 335	1 959 712

AINEELLISET HYÖDYKKEET

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Maa- ja vesialueet				
Hankintamenot 1.1.	533 247 335	567 701 019	544 318 091	579 020 770
Lisäykset tilikaudella	14 656 761	4 707 398	14 656 761	4 314 646
Vähennykset tilikaudella	-31 584 295	-39 276 816	-31 319 271	-39 133 059
Siirrot erien välillä	-7 500	115 734	-7 500	115 734
Korjaukset erien välillä	3 329 053		3 329 053	
Hankintameno 31.12.	519 641 354	533 247 335	530 977 134	544 318 091
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-336 655	-275 098	-318 322	-261 348
Vähennysten kertyneet poistot	11 903	10 357	11 903	10 357
Tilikauden poisto	-50 624	-71 914	-50 624	-67 331
Korjaukset erien välillä	70 117	0	70 117	0
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-305 259	-336 655	-286 926	-318 322
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-759 281	-687 438	-759 281	-687 438
Korjaukset erien välillä	-3 399 170	-71 843	-3 399 170	-71 843
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-4 158 451	-759 281	-4 158 451	-759 281
Kirjanpitoarvo 31.12.	515 177 644	532 151 399	526 531 757	543 240 488

Rakennukset ja rakennelmat

Hankintamenot 1.1.	5 678 198 830	5 529 637 867	5 458 502 437	5 319 274 009
Lisäykset tilikaudella	232 159 960	228 841 067	232 159 960	207 472 754
Vähennykset tilikaudella	-94 664 442	-80 280 104	-89 287 007	-68 244 326
Korjaukset erien välillä	6 157 119	0	6 157 119	0
Siirrot erien välillä	13 166	0	13 166	0
Hankintameno 31.12.	5 821 864 633	5 678 198 830	5 607 545 675	5 458 502 437
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 197 905 361	-2 053 189 410	-2 111 723 012	-1 970 909 615
Vähennysten kertyneet poistot	51 880 370	40 167 983	51 880 370	40 167 983
Korjaukset erien välillä	-12 144 948	0	-12 144 948	0
Tilikauden poisto	-183 198 360	-184 883 934	-178 698 149	-180 981 380
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-2 341 368 300	-2 197 905 361	-2 250 685 740	-2 111 723 012
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-161 065 116	-134 366 763	-133 916 763	-107 668 410
Arvonalentumiset tilikaudella	-32 139 820	-26 698 353	-32 139 820	-26 248 353
Korjaukset erien välillä	5 987 830	0	5 987 830	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-187 217 107	-161 065 116	-160 068 754	-133 916 763
Arvonkorotukset 1.1.	2 565 878	2 565 878	0	0
Arvonkorotukset 31.12.*	0	2 565 878	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 293 279 227	3 321 794 231	3 196 791 182	3 212 862 662

*Arvonkorotus oli tehty Töölön urheilu- ja terveystalon rakennuksiin. Yhtiö on myyty tilikaudella, joten arvonkorotus purkautunut.

Koneet ja kalusto

Hankintamenot 1.1.	9 663 108	9 015 529	4 075 803	3 607 545
Lisäykset tilikaudella	1 656 961	647 579	1 656 961	468 258
Hankintameno 31.12.	11 320 069	9 663 108	5 732 764	4 075 803
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-5 423 562	-4 463 461	-2 218 430	-1 574 674
Tilikauden poisto	-1 095 131	-960 100	-744 179	-643 756
Kertyneet poistot 31.12.	-6 518 693	-5 423 562	-2 962 608	-2 218 430
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 801 376	4 239 546	2 770 156	1 857 373

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Muut aineelliset hyödykkeet				
Hankintamenot 1.1.	187 438 120	175 718 511	164 277 645	156 061 475
Lisäykset tilikaudella	8 399 190	12 712 983	8 334 848	9 209 544
Vähennykset tilikaudella	-727 943	-993 375	-726 484	-993 375
Siirrot erien välillä	-5 666	0	-5 666	0
Korjaukset erien välillä	-9 707	0	-9 707	0
Hankintameno 31.12.	195 093 994	187 438 120	171 870 637	164 277 645
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-77 759 802	-68 725 661	-71 301 924	-63 655 336
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	695 676	620 396	695 676	620 396
Tilikauden poisto	-10 350 767	-9 654 536	-8 930 136	-8 266 983
Korjaukset erien välillä	9 548		9 548	
Kertyneet poistot 31.12.	-87 405 345	-77 759 802	-79 526 836	-71 301 924
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-1 449 156	-1 449 156	-1 449 156	-1 449 156
Korjaukset erien välillä	159	0	159	0
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-1 448 997	-1 449 156	-1 448 997	-1 449 156
Kirjanpitoarvo 31.12.	106 239 651	108 229 162	90 894 803	91 526 565

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat

Kirjanpitoarvo 1.1.	173 033 297	168 824 049	172 827 454	168 824 915
Lisäykset tilikaudella	143 314 229	139 954 088	141 620 486	139 747 379
Vähennykset tilikaudella	-171 126 834	-135 744 840	-171 126 834	-135 744 840
Kirjanpitoarvo 31.12.	145 220 692	173 033 297	143 321 105	172 827 454

Aineelliset hyödykkeet yhteensä	4 064 718 590	4 139 447 635	3 960 309 003	4 022 314 543
--	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

SIJOITUKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Osuudet saman konsernin yrityksissä				
Hankintamenot 1.1.	0	0	109 457 432	85 818 432
Lisäykset			3 000 000	23 939 000
Vähennykset	0	0	-12 944 833	-300 000
Korjaukset erien välillä			-8 210 557	
Hankintameno 31.12.	0	0	91 302 042	109 457 432
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-26 893 032	-24 593 032
Arvonalentumiset	0	0	0	-2 300 000
Vähennyksiin kohd. Arvonalennukset			3 251 478	
Korjaukset erien välillä			8 210 557	
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-15 430 997	-26 893 032
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	75 871 044	82 564 400
Saamiset saman konsernin yrityksiltä				
Hankintamenot 1.1.	0	0	11 440 000	14 139 000
Vähennykset	0	0	-750 000	-2 699 000
Hankintameno 31.12.	0	0	10 690 000	11 440 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	10 690 000	11 440 000

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Osuudet omistusyhteisyrityksissä				
Hankintamenot 1.1.	221 016 660	217 788 339	204 313 483	204 334 815
Vähennykset				-21 332
Korjaukset erien välillä	5 210 258	0	5 210 258	0
Osakkuusyhtiöstä saadun osingon eliminointi	-4 872 000	-4 590 932	0	0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	8 892 518	7 819 253	0	0
Hankintameno 31.12.	230 247 436	221 016 660	209 523 740	204 313 483
Arvonalentumiset 1.1.	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Korjaukset erien välillä	-5 210 258	0	-5 210 258	0
Arvonalentumiset 31.12.	-14 064 858	-8 854 600	-14 064 858	-8 854 600
Kirjanpitoarvo 31.12.	216 182 578	212 162 060	195 458 883	195 458 883
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä				
Hankintamenot 1.1.	66 000 000	68 022 736	66 000 000	68 022 736
Vähennykset	-2 000 000	-2 022 736	-2 000 000	-2 022 736
Hankintameno 31.12.	64 000 000	66 000 000	64 000 000	66 000 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	64 000 000	66 000 000	64 000 000	66 000 000
Muut osakkeet ja osuudet				
Hankintamenot 1.1.	12 085 951	12 920 848	12 086 557	12 721 454
Lisäykset	165 000	149 000	165 000	149 000
Vähennykset	-2 991 525	-983 897	-2 991 524,72	-783 897,25
Korjaukset erien välillä	534 331	0	534 331	0
Hankintameno 31.12.	9 793 757	12 085 951	9 794 363	12 086 557
Arvonalentumiset 1.1.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Korjaukset erien välillä	-534 331	0	-534 331	0
Arvonalentumiset 31.12.	-983 193	-448 862	-983 193	-448 862
Kirjanpitoarvo 31.12.	8 810 564	11 637 089	8 811 170	11 637 695
Sijoitukset yhteensä	288 993 142	289 799 149	354 831 098	367 100 978

11. Selvitys omaisuuteen kohdistuvista investointiavustuksista

Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2012	820 000
Rakennukset ja rakennelmat	2013	0
Rakennukset ja rakennelmat	2014	0
Rakennukset ja rakennelmat	2015	4 557 152
Rakennukset ja rakennelmat	2016	0
Rakennukset ja rakennelmat	2017	0
Avustus yhteensä 2012-2017		5 377 152

10.4. TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

12. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
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.	1 529 491 134	1 529 356 134	1 529 491 134	1 529 356 134
VM:lle luovutettu/ vast.otettu omaisuus	-1 045 000	135 000	-1 045 000	135 000
Muu oma pääoma 31.12	1 528 446 134	1 529 491 134	1 528 446 134	1 529 491 134
Edellisten tilikausien voitto				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	526 596 574	457 952 797	529 888 126	451 038 212
Ed.tilikauden tuloksen siirto	181 431 371	188 643 777	175 022 464	198 849 914
Tuloutus VM:lle	-125 000 000	-120 000 000	-125 000 000	-120 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	583 027 945	526 596 574	579 910 590	529 888 126
Tilikauden voitto				
Tilikauden voitto 31.12.	161 959 114	181 431 371	157 475 499	175 022 464
Oma pääoma yhteensä 31.12.	2 946 184 899	2 910 270 785	2 938 583 929	2 907 153 430

13. Vieraan pääoman erät

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Pitkäaikainen				
Lainat valtiolta	125 491 387	146 043 420	125 491 387	146 043 420
Lainat Valtiokonttorilta	885 000 000	485 000 000	885 000 000	485 000 000
Emissiovoitto	8 071 696	6 649 001	8 071 696	6 649 001
Lainat rahoituslaitoksilta	331 726 180	722 938 098	298 625 000	686 511 905
Muut velat	402 094	529 437	402 094	529 174
Yhteensä	1 350 691 357	1 361 159 955	1 317 590 177	1 324 733 500
Lyhytaikainen				
Lainat valtiolta	22 849 033	68 304 488	22 849 033	68 304 488
Lainat Valtiokonttorilta	120 000 000	160 000 000	120 000 000	160 000 000
Emissiovoitto	1 489 305	817 305	1 489 305	817 305
Lainat rahoituslaitoksilta	70 499 613	145 835 082	68 750 000	143 797 619
Saadut ennakot	3 488 227	4 318 208	3 483 585	4 310 944
Ostovelat	6 144 455	38 934 698	4 747 915	38 437 839
Muut velat	5 736 975	2 063 139	5 527 419	1 999 833
Siirtovelat	21 979 652	9 738 219	21 794 961	9 565 975
Yhteensä	252 187 261	430 011 138	248 642 218	427 234 004
Vieras pääoma yhteensä	1 602 878 617	1 791 171 094	1 566 232 395	1 751 967 504

14. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2022 jälkeen

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Lainat valtiolta	536 001 568	554 348 362	536 001 568	554 348 362
Lainat rahoituslaitoksilta	63 029 894	202 173 123	55 125 000	192 750 000
Yhteensä	599 031 463	756 521 485	591 126 568	747 098 362

15. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Siirtovelat				
Lomapalkkavelka	5 454 832	4 730 099	5 454 832	4 730 099
Muut siirtovelat	16 524 820	5 008 119	16 340 129	4 835 876
Yhteensä	21 979 652	9 738 219	21 794 961	9 565 975

16. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Pakolliset varaukset				
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	4 038 389	3 930 320	4 038 389	3 930 320
Yhteensä	4 038 389	3 930 320	4 038 389	3 930 320

17. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Kiinteistökiinnitykset ja takaukset	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Kiinteistökiinnitykset	9 918 292	9 918 292	0	0
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	76 200 000	76 200 000	76 200 000	76 200 000

Leasingvastuut	Konserni	Liikelaitos
Vuonna 2018 erääntyvät leasingvastuut	1 887 000	1 887 000
Vuoden 2018 jälkeen erääntyvät	8 690 598	8 690 598

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Senaatti-kiinteistöillä oli 31.12.2017 kuusi voimassa olevaa koronvaihtosopimusta ja yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus, ks. 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 suojausasteen tulee olla vähintään 50 % ja nettovelan keskimääräinen korkosidonnaisuustavoite on 4 vuotta (+/- 2 vuotta). Suojaus toteutetaan joko kiinteäkorkoisten lainojen tai korkosuojausinstrumenttien kautta.

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 1 244 241 387 € joka vastaa 82 % koko velkapääomasta. Osa lainoista on rahoituspolitiikan mukaisesti suojattava riskiltä. Vaihtuvakorkoisista lainoista suurin osa on sidottu 6 kk euriboriin, velkapääomasta yhteensä 79 625 000 €. Vaihtuvakorkoinen osuus koko velkapääomasta on 18 %.

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 suojauskustannukset huomioiden. Alkuperäinen 20 milj. euron valuuttalaina on kruunumääräinen 10 vuoden vaihtuvakorkoinen laina, joka on valuuttariskiltä 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 7 milj. euroa 31.12.2017.

Kunkin rahoitusjohdannaisen osalta on tässä tilinpäätöksen liitetietona esitetty johdannaisten käypä arvo sekä tiedot niiden käytön laajuudesta ja luonteesta (KPA 2:5a 2 §), ks. taulukko Lainat ja suojausinstrumentit. Senaatti-kiinteistöjen suojauslaskentadokumentaatioissa tämä suojaustehokkuus on dokumentoitu yksityiskohtaisemmin. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 3,5 milj. euron kustannukset 2017.

Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2017 vuoden lopussa yhteensä -6,8 milj. euroa.

Taulukko: Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Koronvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Alku-peräinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymis-pvm	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja koronvaihtosopimuk-sen viitekorko	Johdannaiset markkina-arvo
Handelsbanken	60 000 000	27.12.2021	60 000 000	24 000 000	6 kk euribor/kiinteä	-968 063 €
Skandinaviska Enskilda Banken	50 000 000	27.6.2022	50 000 000	22 500 000	6 kk euribor/kiinteä	-880 623 €
Handelsbanken	25 000 000	26.6.2023	25 000 000	13 750 000	6 kk euribor/kiinteä	-589 316 €
Handelsbanken	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	55 250 000	6 kk euribor/kiinteä	-1 586 562 €
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	25.6.2024	85 000 000	55 250 000	6 kk euribor/kiinteä	-1 474 327 €
Handelsbanken	170 000 000	24.11.2024	85 000 000	59 500 000	6 kk euribor/kiinteä	-852 395 €

Valuutanvaihtosopimukset

Lainaja pankki	Lainan valuutta	Alku-peräinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymis-pvm	Suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja valuutta-swapin viitekorko	Johdannaiset markkina-arvo
Danske	SEK	20 000 000	24.6.2021	20 000 000	7 000 000	1 kk stibor / 6 kk euribor	-457 196,00 €

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 3,5 milj. euron kustannukset vuonna 2017. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkinaarvo oli 2017 vuoden lopussa yhteensä - 6,8 milj. euroa.

Vuokravastuut

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimuksiin liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 379,3 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 13,0 milj. euroa erääntyy vuoden 2018 aikana.

Muut vastuut

Kiinteistöinvestointien arvonnisäverovastuut

Liikelaitos on hakeutunut arvonnisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraustoimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonnisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2008-2017 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 196 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonnisäveroä on seurannassa 6,5 milj. euroa. Keskenäisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonnisäveroä noin 33,2 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia. Tytäryhtiöiden vuosina 2008-2017 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 7,6 milj. euroa.

Sitoumukset tuleville vuosille

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2017 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 58,8 milj. euroa.

PIMA-vastuut

Senaatti-kiinteistöt kartoittaa pilaantuneisiin maa-alueisiin (PIMA) liittyviä riskejä säännöllisesti. Senaatti-kiinteistöllä on pilaantuneita maa-alueita koskeva riskirekisteri, johon kirjataan kaikki tunnistetut riskit. Riskien taloudellinen vaikutus on arvioitu erikseen jokaisessa riskikohteessa. Kun pakollisen varauksen edellytykset täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena.

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.

10.6. LIITETIEDOT TILINTARKASTAJAN PALKKIESTA

18. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	29 657
Muut palvelut	21 366
YHTEENSÄ	51 022

10.7. LIITETIEDOT HENKILÖSTÖSTÄ JA TOIMIELINTEN JÄSENISTÄ

19. Henkilöstö

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
Henkilöstön lukumäärä *)				
Johto ja sisäinen tark.	6	4	4	4
Toimialat	54	49	52	47
Palveluyksiköt	130	107	130	107
Alueet	162	160	162	160
Yhteensä	352	320	348	318

*) Henkilöstön lkm vuoden lopussa, sis. osa-aikaiset. Liikelaitoksen luvuissa on mukana myös viisi Maakuntien tilakeskus Oy:lle töitä tekevää henkilöä, joille maksettiin Senaatti-kiinteistöjen kautta palkkaa vuonna 2017.

Henkilöstökulut

Palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajan palkat ja palkkiot	298 091	285 200	298 091	285 200
Muun henkilöstön palkat	21 213 840	19 456 190	21 023 694	19 339 591
Eläkekulut	3 263 065	3 187 759	3 233 822	3 164 327
Muut henkilösivukulut	685 007	896 637	672 868	894 419
Yhteensä	25 460 003	23 825 785	25 228 475	23 683 537
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	150 530	72 330	71 330	72 330

10.8. OMISTUKSET MUISSA YRITYKSISSÄ

20. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet

	Konserni		Liikelaitos	
	2017	2016	2017	2016
OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRIT.				
Osuudet saman liikel.konsernin yrit.	0	0	75 871 044	82 564 400
Yhteensä	0	0	75 871 044	82 564 400
OSUUDET OMISTUSYHTEYS YRIT.				
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	216 182 578	212 162 060	195 458 883	195 458 883
Yhteensä	216 182 578	212 162 060	195 458 883	195 458 883
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET				
Kiinteistöosakkeet	5 012 815	6 662 007	5 012 815	6 662 007
Asunto-osakkeet	3 076 824	4 145 956	3 076 824	4 145 956
Muut osakkeet ja osuudet	720 926	829 126	721 531	829 731
Yhteensä	8 810 564	11 637 089	8 811 170	11 637 695

21. Tiedot tytäryrityksistä

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.17
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku	100,00 %
Kiint. Oy Altor	Nurmijärvi	100,00 %
Kiint. Oy Helsingin Kulttuuritalo	Helsinki	100,00 %
Kiint. Oy Kuopion Asemakatu 38-40	Kuopio	100,00 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan Poliisitalo	Hämeenlinna	100,00 %
IP-Kiinteistöt 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 Rakentajantie 10-13	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 5-7	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 3	Kirkkonummi	100,00 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 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 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan lyseonkulma	Hämeenlinna	74,50 %
Kiint. Oy Orimattilan virastotalo	Orimattila	72,98 %
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 valtionalo	Karttula	56,43 %
Lieksan Virastotalo Oy	Lieksa	52,02 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,74 %

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

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma	Tilikauden tulos
			31.12.2016	2016
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	47,97 %	76 552 602,09	2 153 075,34
As. Oy Asulantie	Alavus	46,32 %	220 364,95	17,33
Kiint. Oy Antti Korpintie	Helsinki	45,32 %	2 117 748,49	-0,97
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32 %	791 922,79	-5 704,13
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	42,87 %	699 011,80	55 555,00
Kiint. Oy Kauppa-Suvanto	Joensuu	42,12 %	2 250 435,80	1 613,41
Kiint. Oy Hangon kirjasto- ja virastotalo	Hanko	40,00 %	3 993 818,29	-696,48
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46 %	2 444 706,03	7 476,15
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10 %	808 785,04	0,07
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71 %	1 652 316,19	134,75
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37 %	4 935 970,91	128,26
Kiint. Oy Ilomantsin virastotalo	Ilomantsi	25,99 %	5 813 269,11	2,45
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	23,98 %	4 000 706,86	16 550,27
Tikkurilan Asemakeskus	Vantaa	23,79 %	8 595,12	0,00
Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9	Helsinki	22,00 %	16 492 831,50	-38,35
Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33 %	590 200 317,98	22 561 863,16

10.9. LUETTELO KIRJANPIDOISTA JA AINEISTOISTA TILIKAUDELTA 1.1. - 31.12.2017**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

10.10. HALLITUKSEN ESITYS VOITON KÄYTTÄMISESTÄ, TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN PÄIVÄYS SEKÄ ALLEKIRJOITUKSET

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan valtiolle 135.000.000 euroa tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 15. päivänä helmikuuta 2018



Jarmo Vaittinen
puheenjohtaja



Kari Ruuhonen




Mari Walls

Markus Siltanen



Sonja Nybonn



Jari Sarjo
toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Helsingissä 16. päivänä helmikuuta 2018



Heikki Lassila
KHT
PricewaterhouseCoopers Oy



Outi Koskinen
JHT, KHT
PwC Julkistarkastus Oy