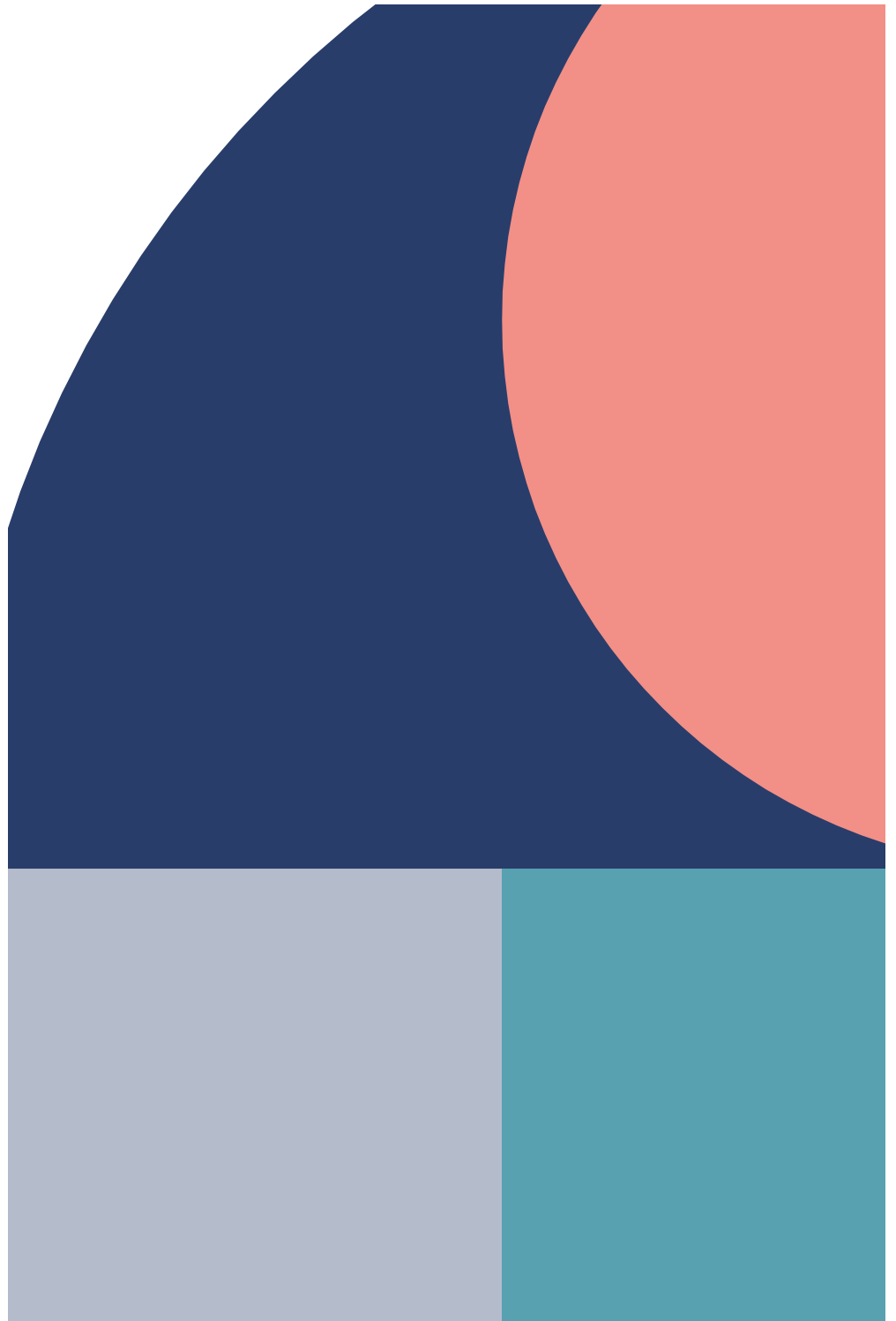


# Senaatti-kiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös

1.1.-31.12.2020

Y-tunnus 1503388-4  
Kotipaikka Helsinki



# 1. Sisällys

1. Sisällys.....	2
2. Toiminnallinen katsaus .....	4
2.1 Keskeistä vuonna 2020.....	4
2.2 Yleistä Senaatti-kiinteistöistä vuonna 2020 .....	5
2.3 Vuoden 2020 toiminta.....	6
2.4 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehykset .....	10
2.5 Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet .....	11
2.6 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit .....	17
2.7 Rahoitus.....	18
2.8 Tutkimus- ja kehitystoiminta.....	19
2.9 Henkilöstö.....	20
2.10 Vuoden 2021 näkymät.....	21
2.11 Tulosityhteenveto .....	22
3. Corporate governance –selvitykset.....	25
3.1 Hallinnointikoodi ja raportointi.....	25
3.2 Hallinto.....	25
3.3 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta.....	25
3.4 Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet .....	26
4. Konsernin tuloslaskelma .....	28
5. Konsernin tase .....	29
6. Konsernin rahoituslaskelma.....	31
7. Liikelaitoksen tuloslaskelma.....	32
8. Liikelaitoksen tase.....	33
9. Liikelaitoksen rahoituslaskelma .....	35
10. Tilinpäätöksen liitetiedot.....	36
10.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot .....	36
10.2 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet .....	36
10.3 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot.....	37
10.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot.....	40

10.5	Taseen vastattavaa kohdistuvat liitetiedot.....	44
10.6	Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	46
10.7	Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta .....	49
10.8	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä .....	49
10.9	Omistukset muissa yrityksissä .....	50
10.10	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset.....	53

## 2. Toiminnallinen katsaus

### 2.1 Keskeistä vuonna 2020

- Puolustushallinnon kiinteistöjärjestelmää kehitettiin hallitusohjelman mukaisesti ja siihen liittyvien muutosten valmistelu eteni suunnitellusti. Eduskunta hyväksyi 9.12.2020 hallituksen esityksen laiksi Senaatti-kiinteistöistä (jäljempänä Senaatti) ja Puolustuskiinteistöistä. Hyvin edenneen valmistelutyön ansiosta uusi organisaatio oli valmis aloittamaan toimintansa 1.1.2021. Puolustuskiinteistöt keskittyvät vastaamaan Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden tiloista ja niihin liittyvistä palveluista. Senaatti-kiinteistöt ja sen tytärikielaitos Puolustuskiinteistöt muodostavat Senaatti-konsernin. Samassa yhteydessä Puolustushallinnon rakennuslaitos lakkautettiin.
- Kiinteistöinvestointeihin ja kunnossapitoon käytettiin vuonna 2020 poikkeuksellisen paljon rahaa, yhteensä noin 420 milj. euroa. Euromääräisesti merkittävimpiä rakennushankkeita olivat ulkoministeriön käytössä olevan Merikasarmien perusparannus, Hämeenlinnan naisvankila, THL:n uudisrakennus Tilkanmäellä, STUK:n uusi toimisto- ja laboratoriorakennus, Oulun uusi oikeustalo sekä Suomalais-venäläisen koulun uudisrakennus.
- Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelma eteni suunnitelman mukaisesti, mikä näkyi muun muassa päättäjätyytyväisyyskyselyn tuloksissa. Asiakkaiden tyytyväisyys Senaatin toimintaan sisäilma-asioissa oli noussut merkittävästi, ja myös tilojen sisäilmaan oltiin aiempaa tyytyväisempiä.
- Työtä asiakaskokemuksen kehittämiseksi jatkettiin. Senaatin kaikkien asiakkaiden eli tilojen käyttäjien kokonaistyytyväisyys oli hyvällä tasolla ja parani edelleen. Kokonaisarvosana oli 3,85 (3,75). Asiakkaista erittäin tai melko tyytyväisiä oli 77% (74).
- Valtionhallinto ml. Senaatti siirtyi koronapandemian vuoksi laajasti etätyöhön. Senaatin tehtävänä oli keskittyä pandemian aikana varmistamaan valtion toimitilojen käytettävyyden ja tukea asiakkaita tilojen turvallisessa käytössä.
- Senaatti ja Senaatin Asema-alueet Oy helpottivat koronapandemian vuoksi vaikeuksiin joutuneiden pienten ja keskisuurten yritysten tilannetta myöntämällä vuokranalennuksia. Vuokranalennuksia annettiin noin 1,2 miljoonaa euroa.
- Suomen hallitus julkaisi Suomen hiilineutraalisuuden tiekartan. Senaatti sai tehtäväkseen huolehtia, että valtion toimitilat muuttuvat hiilineutraaleiksi vuoteen 2035 mennessä ja toimia kiinteistöalalla hiilineutraalisuuden edelläkävijänä.
- Senaatti onnistui yhdessä asiakkaidensa kanssa saavuttamaan 100 milj. euron vuositason säästöt virastojen ja laitosten tilakustannuksissa kaksi vuotta ennen asetettua tavoitetta. Strategian päivityksessä tavoite vuodelle 2022 nostettiin 118 milj. euroon. Vuoden 2020 aikana on sovittu asiakkaiden kanssa 309 toimitilaratkaisuprojektista, joissa asiakkaille toteutetaan nykyaikaiset tilat ja samalla saavutetaan säästöjä virastojen toimitilakustannuksiin. Yhteensä saatiin sovittua 10,4 milj.

euron säästöt vuositason kustannuksissa. Vuodelle 2020 asetettu 7 milj. euron säästötavoite ylitettiin siis selvästi.

- Valtion omakustannusperusteisen vuokrajärjestelmän kehitystyö jatkuu, vuoden 2020 alussa valtioasiakkaiden vuokrat laskivat 6 % Senaatin omistamissa kiinteistöissä. Tämä on johtanut siihen, Senaatin tulos valtioasiakkaiden osalta on lähes nolla.

## 2.2 Yleistä Senaatti-kiinteistöistä vuonna 2020

Eduskunta hyväksyi 9.12.2020 hallituksen esityksen laiksi Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä. Senaatti-kiinteistöjen tytäriyhtiö Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa suunnitellusti 1.1.2021. Puolustuskiinteistöt keskittyy vastaamaan Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden tiloista ja niihin liittyvistä palveluista. Senaatti-kiinteistöt ja Puolustuskiinteistöt muodostavat Senaatti-konsernin. Tässä osiossa käsitellään vuoden 2020 tilannetta.

Senaatti on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on toimia valtion työympäristö- ja toimitila-asiantuntijana ja huolehtia valtion rakennetusta kiinteistöomaisuudesta valtion kokonaisuuden huomioiden. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. 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 valtion kokonaisedun huomioiden ja 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 asiantuntijapalveluihin. Periaatteena on, että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Senaatti huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista.

Senaatti toimii liikeloudellisten 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 ja asema perustuvat valtion liikelaitoksista annettuun lakiin (1062/2010) ja 1.1.2021 alkaen myös lakiin (1018/2020) Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä sekä edellisten perusteella annettuihin muihin säädöksiin. Senaatti muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 14 tytäryhtiötä. Senaatti käynnisti vuoden 2019 lopulla konsernirakenteensa yksinkertaistamiseksi 12 täysin omistamansa tytäryhtiön omaisuuden ja toiminnan siirtämisen emoliikelaitokselle. Yhtiöt asetettiin tätä varten selvitystilaan

ja omaisuuden luovutukset emoliikelaitokselle ja yhtiöiden purkaminen selvitysmenettelyllä saatettiin loppuun tilikauden 2020 aikana. Edellä sanottujen 12 tytäryhtiön selvitysmenettelyjen lisäksi tilikaudella aloitettiin vielä yhden tytäryhtiön selvitystila ja toteutettiin tämän tytäryhtiön omaisuuden ja toiminnan siirto emoliikelaitokselle. Edellisten lisäksi on myös saatettu loppuun yhden pitkään selvitystilassa olleen tytäryhtiön selvitysmenettely.

Apulaisoikeusasiamies on tammikuussa 2020 tehnyt valtiovarainministeriölle selvitys- ja lausuntopyyntö, joka pääosin koskee valtion vuokrajärjestelmän oikeudellista perustaa ja Senaatin oikeudellista asemaa. Tämän johdosta Senaatti on antanut oman selvityksensä valtiovarainministeriölle helmikuussa 2020 ja valtiovarainministeriö lausuntonsa apulaisoikeusasiamiehelle maaliskuussa 2020. Asian käsittely on toistaiseksi kesken.

Senaatin toiminnan kulmakivenä on vastuullisuus. Senaatti kantaa vastuunsa kestävästä kehityksestä osa-alueista ja ilmastonmuutoksen torjunnasta ottamalla päätöksenteossaan huomioon taloudelliset, sosiaaliset ja ympäristöön liittyvät näkökohdat. Senaatilla on sertifioitu yhteiskuntavastuujärjestelmä. Vuonna 2020 vastuullisuustyön konkreettisina esimerkkeinä ovat muun muassa hiilineutraalisuusohjelman laatiminen, päästölaskennan kehittäminen ja siihen liittyvien päästölaskentapilottien toteuttaminen rakennushankkeissa sekä 16 valmistunutta kiinteistökohtaista aurinkovoimalaa Senaatin aurinko-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

## 2.3 Vuoden 2020 toiminta

### **Koronapandemian vaikutukset pyrittiin minimoimaan, vuokralaisille annettiin helpotuksia vuokriin**

Koronapandemiassa Senaatti keskittyi varmistamaan valtion toimitilojen käytettävyyden ja tukemaan asiakkaitaan tilojen turvallisessa käytössä. Koronan vaikutus puolustuskiinteistöjen valmisteluhankkeeseen, prosesseihin, rakentamishankkeisiin ja tulokseen jäi vähäiseksi. Muun muassa museokohteissa kunnossapitohankkeita pystyttiin käynnistämään suunniteltua aikaisemmin koronapandemian sulkiessa museot. Senaattilaiset siirtyivät joustavasti etätöihin maaliskuussa. Rakennustyömailla pandemia aiheutti arvioita vähemmän ongelmia ja työmailla pystyttiin viemään hankkeita eteenpäin suunnitellusti.

Senaatti ja Senaatin Asema-alueet Oy pyrkivät helpottamaan koronapandemian vuoksi vaikeuksiin joutuneiden pienten ja keskisuurten yritysten tilannetta myöntämällä vuokralaisten hakemuksesta vuokranalennuksia. Vuokranalennuksia annettiin noin 1,2 miljoonaa euroa. Koronapandemia aiheutti epävarmuuksia kiinteistömarkkinoihin, mutta vaikutus Senaatin kiinteistöjen myyntiin vuoden 2020 osalta oli kuitenkin ennakoitua pienempi.

### **Senaatti-kiinteistöjen tytäriikelaitos Puolustuskiinteistöt aloitti toimintansa 1.1.2021**

Valtiovarainministeriö asetti elokuussa 2019 hankkeen, jonka tavoitteena oli valmistella ja toteuttaa hallitusohjelmaan kirjatus tahtotilan mukaisesti Puolustuskiinteistöjen perustaminen. Puolustushallinnon kiinteistöjärjestelmää kehitettiin laajan, eri osapuolia edustavan hankeorganisaation toimesta. Valmisteluhankkeessa valtiovarainministeriö, puolustusministeriö, Puolustusvoimat, Senaatti ja Puolustushallinnon rakennuslaitos valmistelivat yhdessä tytäriikelaitos Puolustuskiinteistöjen perustamista.

Valmistelutyöhön ja siihen liittyviin projekteihin osallistui yhteensä noin 100 henkilöä. Vuoden 2020 aikana valmisteltiin keskeiset toimintamallit, prosessit, organisoituminen, vuokra- ja hankintasopimukset sekä rakennettiin järjestelmien edellyttämät merkittävät muutokset. Puolustushallinnon rakennuslaitoksen ja Senaatin henkilöstöä osallistettiin muutoksen suunnitteluun muun muassa verkkoavovierailuilla, henkilöstötilaisuuksilla ja digitaalisella vuorovaikutusalustalla.

Joulukuussa 2020 Puolustuskiinteistöt liikelaitos saavutti valmiuden aloittaa toimintansa 1.1.2021. Tässä yhteydessä Senaatista siirtyi Puolustuskiinteistöihin noin 15 henkilöä ja Puolustushallinnon rakennuslaitoksesta Senaatti-konsernin yhteisiin palveluihin noin 70 henkilöä.

Uudistuksen tavoitteena on kehittää puolustushallinnon kiinteistöjen hoitoa ja hallintaa palvelemaan puolustushallinnon tarpeita aiempaa paremmin. Tavoitteena on myös hillitä toimitilakustannusten nousua.

### **Strategian toteutus eteni kaikilla painopistealueilla**

Senaatin strategia keskittyy valtion kiinteistöstrategian ja toimitilastrategian käytäntöön viemiseen. Senaatin strategian tavoitteena on sisäolosuhteiden parantaminen, tilakustannusten vähentäminen ja asiakaskokemuksen parantaminen vastuullisuusnäkökulmat huomioiden sekä tilaturvallisuuden palveluiden kehittäminen valtioasiakkaiden tarpeisiin. Vuoden aikana vietiin käytäntöön vuonna 2019 tehty strategian päivitystyö, jossa strategiaan tuotiin tilojen yhteiskäyttöisyys valtiohallinnossa sekä laajennetut turvapalvelut. Senaatti on osallistunut valtion kiinteistöstrategian ja toimitilastrategian uudistamiseen.

Keväällä 2020 käynnistettiin hiilineutraalisuusohjelman suunnittelu valtion hiilineutraalisuustavoitteiden toteuttamiseksi. Suunnitelman mukaan on käynnistetty ja käynnistetään useita hiilipäästöjä pienentäviä toteutus- ja kehitysprojekteja. Lisäksi Senaatti osallistuu useisiin valtakunnallisiin kehityshankkeisiin kuten Green Deal -hankkeeseen.

### **Sisäolosuhteiden parantaminen ja sisäilmaongelmien ehkäisy Senaatin ykköstavoitteena**

Senaatin strategian keskeinen tavoite on sisäolosuhteiden nollatoleranssi. Nollatoleranssiohjelma sisältää noin 30 erilaista kehitysprojektiä, joiden tavoitteena on löytää ratkaisuja sisäolosuhteisiin liittyviin haasteisiin.

Sisäolosuhteiden parantamiseksi investointien ja kunnossapidon määrää kasvatetaan 250 milj. eurolla strategiakauden aikana. Vuoden 2020 aikana edistettiin kehityshankkeita ja vietiin käytäntöön uusia toimintamalleja, joilla ehkäistään sisäilmaongelmien syntyä ja vahvistetaan sisäilma-osaamista ja -resursseja.

Nollatoleranssiohjelman toimenpiteet ovat tuottaneet tulosta. Viimeisimmän tutkimuksen mukaan asiakkaiden tyytyväisyys Senaatin toimintatapaan sisäilma-asioissa on noussut merkittävästi (+0,24) ja on hyvällä tasolla eli 3,64. Asiakkaiden tyytyväisyys sisäilman laatuun oli noussut viidettä vuotta peräkkäin.

Lisätietoja Senaatin [nollatoleranssiohjelmasta](#).

### **Asiakaskokemusta kehitettiin strategian mukaisesti**

Valtion sisäisenä palvelukeskuksena Senaatin tavoitteena on parantaa asiakaskokemusta kaikissa asiakasryhmissä ja erityisesti vähemmän tyytyväisten keskuudessa. Asiakaskokemusta johdetaan ja kehitetään

systemaattisesti ja asiakaskokemuksen kehitystavoitteet on kytketty johtamisjärjestelmän kautta kaikkien senaattilaisten tavoitteisiin. Koronapandemian vuoksi asiakaspalautelaitteet otettiin väliaikaisesti pois käytöstä, mutta muiden kanavien ja keinojen hyödyntämistä palautteen keräämiseen ja asiakasymmärryksen parantamiseen jatkettiin. Vuoden aikana käynnistettiin kehityshankkeita muun muassa Senaatin digitaalisten palveluiden käyttäjäkokemuksen kehittämiseksi sekä asiakasviestinnän ja viestintäkanavien kehittämiseksi.

Senaatin kaikkien asiakkaiden eli tilojen käyttäjien kokonaistyytyväisyys oli hyvällä tasolla ja parani kokonaisarvosanan ollessa 3,85 (3,75). Asiakkaista erittäin tai melko tyytyväisiä oli 77 % (74).

Asiakastyytyväisyys on kokonaisuutena kehittynyt positiivisesti, mutta vielä on muutamia virastoja, joiden tyytyväisyys ei ole riittävällä tasolla. Olennaista on, että näille asiakkaille turvattaisiin jatkossa riittävä toimintamenojen rahoitus, jotta heidän käytössään olevat tilat saadaan ajanmukaiselle tasolle.

### **Toimitilasäästöjä yli kolmensadan toimitilaprojektin kautta**

Toimitilasäästöissä Senaatin tavoitteena on ollut 100 milj. euron vuositason säästöjen aikaansaaminen virastojen ja laitosten tilakustannuksiin vuosina 2015 - 2022. Tämä tavoite saavutettiin jo vuonna 2019, kaksi vuotta tavoitetta nopeammin. Strategian päivityksessä tavoite vuoteen 2022 mennessä saavutettaviksi säästöiksi nostettiin 118 milj. euroon.

Vuoden 2020 aikana on sovittu 309 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Tyypillisesti näissä projekteissa viraston työympäristöt uudistetaan nykyaikaisiksi monitilatoimistoiksi. Projektit tuovat 7,8 milj. euron vuotuiset säästöt virastojen toimitilakustannuksiin. Lisäksi kiinteistömyyntien kautta on saatu uusia säästöjä 2,6 milj. euroa muun muassa myytyjen kiinteistöjen säästyneistä ylläpitokustannuksista. Yhteensä saatiin sovittua 10,4 milj. euron säästöt. Vuodelle 2020 asetettu 7 milj. euron säästötavoite ylitettiin siis selvästi.

### **Turvallisuuspalveluja kehitettiin vastaamaan kysyntää**

Toimitiloihin ja työympäristöihin liittyvien turvallisuuspalvelujen kysyntä on viime vuosina kasvanut merkittävästi. Senaatin turvallisuuspalveluiden asiantuntijaosaamista on lisätty ja toimintaa on organisoitu kattamaan paremmin asiakkaiden tarpeita valtakunnallisesti ja entistä kokonaisvaltaisemmin. Vuoden aikana toimintansa aloitti Senaatin turvallisuuspalvelukeskus, jonka kapasiteettia ja palvelutarjontaa kasvatetaan vaiheittain. Tavoitteena on siirtyä 24/7 palveluun vuoden 2021 aikana.

### **Valtion toimitilojen rakentaminen eteni suunnitellusti koronapandemiasta huolimatta**

Koronapandemiasta huolimatta valtion toimitilojen rakentaminen eteni suunnitelmien mukaan. Vuoden 2020 aikana valmistui 40 yli miljoonan euron suuruista hanketta, joista suurimmat olivat Hämeenlinnan naisvankila (32 milj. euroa), Keravan avovankila (22 milj. euroa), Puolustusvoimien Haapajärven varaston vaihe 3 (13 milj. euroa) ja vaihe 2 (10 milj. euroa) sekä Lappeenrannan uusi oikeustalo (9 milj. euroa).

Suurimmat käynnissä olleet rakennushankkeet olivat Suojelupoliisin uudet toimitilat, Oulun uusi oikeustalo, ulkoministeriön käytössä olevan Merikasarmen perusparannus, THL:n uudisrakennus Tilkanmäellä, STUK:n uusi toimisto- ja laboratoriorakennus sekä Suomalais-venäläisen koulun uudisrakennus.



### **Kiinteistöjen kehitys- ja myyntiprojektit jatkuivat markkinoiden epävarmuudesta huolimatta**

Senaatti kehittää valtion kiinteistöstrategian mukaisesti valtion käytöstä poistunutta kiinteistövarallisuutta siten, että se olisi myytävissä ja soveltuisi kiinteistömarkkinoille. Myös työnteon lisääntyvä digitaalisuus ja mobiililyöskentely muuttavat työnteon tapoja ja tilatarpeita valtionhallinnossa. Näin valtiolta vapautuu kiinteistöjä kehitettäväksi ja myyntiin.

Senaatti on julkinen toimija, joka noudattaa myynneissä avointa ja syrjimätöntä menettelyä. Kohteet myydään käypään hintaan pääsääntöisesti tarjousten perusteella sen jälkeen, kun myynnistä on ilmoitettu julkisuusperiaatetta noudattavilla tavoilla.

Senaatin kiinteistöjen kehitys- ja myyntiprojektit jatkuivat vuoden aikana keskeytyksettä koronapandemian aiheuttamasta markkinoiden epävarmuudesta huolimatta ja kauppvoja tehtiin lähes myyntisuunnitelman tavoitteiden mukaisesti. Vuoden 2020 aikana tehtiin valtion kiinteistöomaisuuden myynneistä 83 kauppaa, joiden yhteenlaskettu kauppahinta oli 59,2 milj. euroa. Vuoden suurimmat kaupat olivat Helsingin Mariankatu 23 virastotalo (13,6 milj. euroa), Kaartin lasaretti (11,5 milj. euroa) ja Helsingin Vuorikatu 24 virastotalo (7,4 milj. euroa). Senaatin vuoden 2020 kiinteistömyynnit jäivät asetetusta 80 milj. euron tavoitteesta 20,8 milj. euroa.

### **Valtion vuokrajärjestelmää kehitettiin edelleen**

Valtiovuokralaisten vuokria laskettiin Senaatin omistamissa kiinteistöissä vuoden 2020 alusta kuudella prosentilla. Vuokrien alennus ja panostukset kunnossapitoon johtavat siihen, että valtioasiakkaiden vuokraustoiminnan tulos on jatkossa lähellä nollaa. Valtion vuokrajärjestelmässä vuokrilla katetaan vain kiinteistöistä aiheutuneet kustannukset, kuten investointi- ja ylläpitokustannukset, eikä Senaatti tee käytännössä voittoa valtioasiakkaiden vuokrilla.

Valtion vuokrakäsikirjan sisältöä on laajennettu ja täsmennetty yhteistyössä asiakkaiden kanssa. Päivitetty käsikirja tuli valtiovarainministeriön määräyksenä voimaan vuoden 2020 alusta.

### **VTV tarkasti valtion rakennusomaisuuden elinkaarenhallintaa**

Valtiontalouden tarkastusviraston (VTV) julkaisi marraskuussa 2020 tuloksellisuustarkastuskertomuksen 14/2020 "Valtion rakennusomaisuuden elinkaaren hallinta". VTV:n mukaan Senaatissa on edellytykset rakennusomaisuuden hyvälle elinkaaren hallinnalle. Rakennusomaisuuden elinkaaren ohjaus on ollut pääosin riittävää ja organisaation nykyiset toimintatavat tukevat rakennusomaisuuden hyvää elinkaaren hallintaa. Investointipäätöksissä otetaan vaatimusten mukaisella tavalla huomioon elinkaaren mittaiset hyödyt ja kustannukset. Lisäksi VTV totesi, että Senaatti valmistelelee kiinteistökauppansa määrämuotoisesti ja Senaatti on noudattanut kiinteistökehityksen ja -myynnin yleisperiaatteita hyvin. Tarkastuskertomuksen suositukset eivät kohdistuneet Senaattiin. Voidaankin siis katsoa, että kiinteistöjen elinkaaren hallinta on Senaatissa hyvällä tasolla.

### **Kokonaistulos ylitti budjetin**

Senaatin kokonaistulos 49,6 milj. euroa ylitti tavoitteen 23,0 milj. eurolla. Vuokrauksen tulos 33,2 milj. euroa ylitti tavoitteen 20,7 milj. eurolla. Keskeisin syy vuokrauksen tulositylykseen oli tytäryhtiöiden purkamisesta

johtuvat 12,4 milj. euron suuret kertaluonteiset nettoluovutusvoitot. Muita syitä olivat odotettua paremmin toteutunut vuokrauksen liikevaihto sekä budjetoitua pienempinä toteutuneet kiinteistöjen ylläpitokulut. Myös nettorahoituskulut jäivät budjetoitua alhaisemmiksi. Tulosta rasittivat toteutuneet 37,8 milj. euron kiinteistöomaisuuden arvonalentumiset. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos oli lähes nolla ja oman pääoman tuotto oli 0,0 % joka alitti hieman tavoitteen 0,4 %. Valtioasiakkaiden tuloksessa ei ole huomioitu tytäryhtiöiden purkamisesta aiheutuneita nettoluovutusvoittoja. Senaatin kiinteistömyynnit olivat 59,2 milj. euroa velattomin kauppahinnoin. Kiinteistömyynnin tulos oli 16,4 milj. euroa, ja se ylitti tavoitteen 2,4 milj. eurolla, vaikka bruttomyyntitavoitteeseen ei päästykään.

## 2.4 Eduskunnan asettamat tavoitteet ja kehykset

Eduskunta on vuoden 2020 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Senaatille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet sekä investointeja ja lainanottoja koskevat valtuudet. 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 2020 enintään 472 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 330 milj. euroa.*

*Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin peruskorjausinvestointeihin sekä toimitilalahokkuutta kasvattaviin investointeihin. Investointivaltuus ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.*

Yleinen taloudellinen tilanne on ohjannut valtion virastojen ja laitosten toimintaa siten, että pääsääntöisesti vain välttämättömät ja tilalahokkuutta lisäävät investoinnit ovat edenneet päätöksenteossa.

Investointivaltuuteen laskettavien investointien määrä vuoden lopussa oli 423 milj. euroa. Huomioiden myös investointivaltuuteen kuulumattomat erät, maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot, vuoden 2020 investoinnit olivat kokonaisuudessaan 436 milj. euroa. Summa jakautui perusparannuksiin ja -korjauksiin 233 milj. euroa, uudisinvestointeihin 99 milj. euroa, rahastosuorituksiin kiinteistöosakeyhtiöille 4 milj. euroa sekä käyttöomaisuuden ostoihin ja tytäryhtiöiden pääomituksiin 5 milj. euroa.

Lisäksi investointivaltuudessa huomioidaan Musiikkitalon lainan konvertointi omaksi pääomaksi 59 milj. euroa ja tytäryhtiöiden purun vaikutukset, 23 milj. euroa. Kiinteistöyhtiöiden purkuun varattu investointivaltuus oli 60 milj. euroa, joten investointivaltuuden alitus aiheutui pääosin tästä erästä.

Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: toimistot-toimiala 66 milj. euroa, puolustus ja turvallisuus -toimiala 172 milj. euroa, ministeriöt ja erityiskiinteistöt -toimiala 194 milj. euroa sekä 4 milj. euroa tytäryhtiöiden pääomitusta.

Vuoden 2020 aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuvat seuraavina varainhoitovuosina 314 milj. euron suuruiset menot.

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

Senaatin hallitus päätti 16.12.2020 kokouksessa 15,1 milj. euron suuruisen omavelkaisen takaussitoumuksen antamisesta tytäryhtiö KOY Ratamestarinkatu 9:lle.

### **Lainanotto**

*Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2020 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 120 milj. euroa.*

Vuoden 2020 aikana nostettiin uutta lainaa 150 milj. euroa. Lainat otettiin Valtiokonttorin kautta. Hallinnansiirtojen kautta ei tullut uutta velkaa. Velkoja lyhennettiin vuoden aikana 84 milj. eurolla. Lisäksi hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa lyhennettiin 19 milj. euroa. Nettomääräinen lainanotto oli 85,3 milj. euroa (nettomääräiseen lainanottoon ei lasketa mukaan hallinnansiirtojen kautta tullutta velkaa eikä emissiovoittoja).

## **2.5 Valtiovarainministeriön asettamat palvelu-, tulos- ja tuloutustavoitteet**

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

### **Palvelutavoitteet**

*1. Toteuttaa valtion vuokrajärjestelmän ja toimitilastrategian tavoitteita ja aikaansaa nopeutetussa aikataulussa säästöjä valtion toimitilamenoihin. Tavoitteena on 100 milj. euron koko valtionhallintoa koskevan vuosittaisen säästön aikaansaaminen vuosina 2015 - 2022 ja 50 milj. euron lisäsäästö vuosina 2023 - 2029. Vuoden 2020 aikana sovitaan uusista 7 milj. euron säästöistä. Valtion vapautuvien tilojen myyntitavoite oli 80 milj. euroa vuonna 2020.*

Senaatin saavutettua 100 milj. euron säästötavoitteen ennenaikaisesti vuonna 2019 painopiste on nyt 50 miljoonan euron lisäsäästötavoitteen saavuttamisessa. Valtionhallinnossa koronapandemian myötä merkittävästi lisääntynyt etätyö sekä valtion suuntautuminen kohti monipaikkaista työntekoa ja virastojen yhteisiä työympäristöjä luovat pohjaa lisäsäästötavoitteen saavuttamiselle. Vuoden 2020 aikana on sovittu 309 ratkaisuprojektin toteuttamisesta. Projektit tuovat 7,8 milj. euron vuotuiset säästöt. Lisäksi kiinteistömyyntien kautta on saatu uusia säästöjä 2,6 milj. euroa. Yhteensä saatiin sovittua 10,4 milj. euron säästöt. Vuodelle 2020 asetettu 7 milj. euron säästötavoite ylitettiin siis selvästi.

Muiden kuin toimistotilojen osalta säästöjen saavuttaminen on vaikeaa, koska investointien yhteydessä tehdään tiloihin virastojen toiminnan kannalta tärkeitä vuokraaikutteisia muutoksia ja perusparannuksia. Näihin käyttösidonnaisiin tiloihin tehtävien merkittävien investointien vuoksi koko valtion toimitilakustannusten odotetaan nousevan maltillisesti tulevina vuosina.

Vuonna 2020 valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntitoiminnan volyyymi toteutui kappalemääräisesti, mutta 80 milj. euron myyntitavoitteesta jäätiin. Toteutunut myynti oli 59,2 milj. euroa. Kiinteistömyynnin volyymit toteutuivat kuitenkin kohtalaisen hyvin huomioiden muun muassa vuoden 2020 alusta voimaan tulleen valtion kiinteistöluovutuksia koskevan lainsäädäntöuudistuksen aiheuttamat muutokset viranomaisprosesseissa, viivästykset vuodelle suunniteltujen merkittävimpien myyntiprojektien kaavoitusprosesseissa ja koronapandemian aiheuttamat epävarmuudet kiinteistömarkkinoissa.

Vuonna 2020 Senaatin kiinteistökehityksen ja -myynnin toiminnan kehittämisen painopisteenä oli asemalueiden sekä laajojen aluekehityskohteiden kehittäminen. Tulevien vuosien kiinteistömyyntien valmistelu on jatkunut keskeytyksettä ja edistynyt suunnitelmien mukaan. Koronapandemian mahdolliset vaikutukset tuleviin kiinteistömyynteihin ovat vielä arvioitavana.

*2. Jatkaa sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelmaa ja vie omalta osaltaan eteenpäin valtion tavoitteita sisäolosuhdeongelmien ratkaisemiseksi. Senaatti-kiinteistöt vie loppuun ennakoivat rakennuskatsastukset ja vie suunnitelmallisesti eteenpäin asiakkaiden kanssa yhteistyössä laadittuja korjausohjelmia. Ennakoivassa sisäolosuhteiden hallinnassa otetaan käyttöön innovatiivisia menetelmiä.*

Senaatin strategian 2019 - 2022 keskeinen tavoite on sisäolosuhteiden nollatoleranssi. Strategiakauden aikana peruskorjauksiin ja kunnossapitoon on suunniteltu tehtäväksi pääosin sisäolosuhteiden parantamiseen tarkoitettu 250 miljoonan euron lisäpanostus. Esimerkiksi Poliisin ja Rajavartiolaitoksen kanssa on tehty hyvässä yhteistyössä pidemmän aikavälin yhteinen investointiohjelma, jonka suunnitelmallisen toteuttamisen myötä em. virastojen keskeisimmät sisäolosuhdeongelmat saadaan ratkaistua. Ohjelman toteuttaminen edellyttää riittävää rahoitusta usean vuoden ajaksi sekä Senaatin investointivaltuuteen, että virastojen vuokratuottoon.

Nollatoleranssiohjelma keskittyy ennakoiviin toimenpiteisiin sisäolosuhdeongelmien ehkäisemiseksi sekä nopeaan reagointiin tilankäyttäjien ilmoittamiin sisäolosuhdeongelmiin. Senaatin kehitystyön tulokset jaetaan avoimesti, jotta niitä voidaan hyödyntää kiinteistö- ja rakennusala laajemminkin. Tavoitteena on myös kehittää sisäilma-asioiden ympärillä käytävää keskustelua rakentavammaksi ja ratkaisukeskeisemmäksi. Nollatoleranssiohjelma sisältää noin 30 erilaista kehitysprojektia. Projektikonaisuuteen sisältyvät muun muassa rakennuskatsastusten suorittaminen merkittävimpiin kohteisiin, jatkuvan sisäolosuhdeseurannan tekninen laajentaminen, koiraryhmä K9:n toiminta, alueellisten sisäolosuhdeasiantuntijoiden verkoston

rakentaminen, asiakas kohtaisten sisäolosuhdetoimintamallien määrittely, sisäolosuhdeasioihin liittyvät koulutukset ja lisäresursoinnit sekä sisäolosuhteisiin liittyvän viestinnän ja vuorovaikutuksen kehittäminen.

Senaatin toimesta on tehty ennakoiva rakennuskatsastus yli 400 rakennukseen, eli valtion merkittävimmät rakennukset on nyt katsastettu. Vuonna 2020 aloitettiin uusi katsastuskierros vuonna 2017 katsastettujen kohteiden osalta.

Asiakkaiden tyytyväisyys Senaatin toimintatapaan sisäilma-asioissa oli viimeisimmän tutkimuksen mukaan 3,64. Arvosana oli tutkituista osa-alueista noussut eniten ja myös sisäilman laatuun ollaan aiempaan tyytyväisempiä.

### *3. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa sille annetut tehtävät liittyen Puolustuskiinteistöt-tytärliikelaituksen perustamiseen.*

Puolustuskiinteistöt valmisteluhankkeen tavoitteet ja tehtävä kirjattiin valtiovarainministeriön ja puolustusministeriön yhteiseen asettamispäätökseen 14.8.2019. Sen mukaisesti syksyllä 2019 toteutettiin hankkeen valmisteluvaihe, joka loi yhteisen raamin toteuttamiselle. Vuoden 2020 alussa siirryttiin toteuttamisvaiheeseen, jonka vastuutahona on ollut Puolustuskiinteistöjen valmisteluhankkeen hanketoimisto ja osa-aluekohtaiset projektiryhmät. Hanketoimistoon ja projektiryhmiin koottiin asiantuntijoita valtiovarainministeriöstä, puolustusministeriöstä, Senaatista, Rakennuslaitokselta ja Puolustusvoimista. Osapuolten sitoutuminen hankkeeseen on ollut vahvaa ja noin sadan asiantuntijan työpanos työryhmissä on tuottanut hyvän pohjan Puolustuskiinteistöjen toiminnan käynnistämiseksi.

Hanketoimisto jakoi toteutusvaiheen viiteen osaan: siirtymävaiheen kuvaaminen, tavoitetilan kuvaaminen, toimintoprosessien kuvaaminen, toimintakyvyn luominen ja Puolustuskiinteistöjen toiminnan käynnistäminen. Vuoden 2020 ensimmäisellä puoliskolla hanke eteni hanketoimiston suunnitelmien mukaisesti ja siirtymävaihe, tavoitetila ja prosessikuvaukset valmistuivat aikataulussa. Henkilöstö on ollut mukana muutoksessa ja valmisteluhankkeessa on viestitty aktiivisesti suunnittelun etenemisestä henkilöstölle. Henkilöstön osallistamisesta ja viestinnästä sovittiin yhteistyössä henkilöstöjärjestöjen kanssa syksyllä 2019. Vuoden 2020 jälkimmäisellä puoliskolla Puolustuskiinteistöt valmisteluhanke on keskittynyt toiminnan käynnistämisen valmisteluun. Puolustuskiinteistöihin sijoittuville henkilöille järjestettiin koulutuskokonaisuus, jossa perehdytettiin henkilökunta uusiin tehtäviin. Tämän jälkeen hankkeen aikana tuotetut toimintaprosessit testattiin yhdessä Puolustusvoimien kanssa. Joulukuussa 2020 Puolustuskiinteistöt liikelaitos saavutti valmiuden aloittaa toimintansa 1.1.2021.

### *4. Varmistaa Senaatin Asema-alueet Oy:n asema-alueiden kehitysprojektien edistymisen kestävän kaupunki-kehityksen ja toimivien matkaketjujen periaatteet huomioiden. Luo Maakuntien tilakeskus Oy:lle sellaiset toimintaedellytykset, että yhtiölle asetetut uudet tavoitteet voidaan toteuttaa.*

Senaatin Asema-alueet Oy:llä oli asema-alueita kehitettävänä yhteensä 22 eri paikkakunnalla. Asema-alueiden kiinteistöomaisuuden kiinteistökehitysprojektit olivat käynnissä ja useita asema-alueiden kehittämisen yhteistyösopimuksia oli valmisteilla. Syksyllä 2020 toteutettiin ensimmäinen esisopimuksen kautta kiinteistökauppaan tähtäävä avoin kilpailu. Vuoden 2020 aikana käynnistettiin vastaavien kilpailuiden valmistelut usealla eri paikkakunnalla. Yhtiön tehtävänä on kehittää asema-alueita ja lopulta myydä kehitetty

kiinteistöomaisuus. Lisätietoja ja ajankohtaista yhtiön toiminnasta sekä projekteista on luettavissa osoitteessa [Senaatin Asema-alueet](#).

Pääministeri Sipilän hallituksen Maakunta- ja sote-uudistuksen valmistelun loputtua Maakuntien tilakeskus Oy ajettiin hallitusti valmiustilaan, jossa sen päätehtävänä oli valtiovarainministeriöltä saadun toimiohjeen mukaan ylläpitää kuntien ja kuntayhtymien sote-tiloista ja pelastustoimen tiloista kerättyä kiinteistötietoa. Lokakuussa 2019 valtiovarainministeriö antoi Senaatille Maakuntien tilakeskuksen omistajana uuden toimiohjeen. Toimiohjeen mukainen kaksivuotinen palvelusopimus valtionvarainministeriön ja Maakuntien tilakeskuksen välille laadittiin tammikuussa 2020. Palvelusopimuksella Maakuntien tilakeskuksen tehtäväksi annettiin sosiaali- ja terveydenhuollon, pelastustoimen sekä kuntien rakennus- ja toimitilatiedon kokoaminen kansallisesti kattavaksi tietokannaksi. Hallitusohjelman mukaisesti tarkoituksena on tukea julkisen rakennuskannan hallintaa ja syventää tietopohjaa. Yhtiö etenee palvelusopimuksen toteuttamisessa suunnitelmien mukaan ja sen toimintaa rahoitetaan palvelusopimuksen mukaisilla tuotoilla.

Perustamisvaiheessa Senaatti on rahoittanut yhtiön toiminnan oman pääoman ehtoisilla sijoituksilla. Sijoitettava oma pääoma on kerätty Senaattiin valtiolle tarpeettomaksi jääneiden kiinteistöjen myyntivoitoilla. Senaatti on sijoittanut yhtiöön yhteensä 19 milj. euroa.

*5. Senaatti-kiinteistöt osallistuu kiinteistö- ja toimitilastrategioiden uudistamiseen ja tukee monipaikkaisen ja paikkariippumattoman työnteon mahdollistamista.*

Valtiovarainministeriön käynnistämä valtion kiinteistöstrategian päivitystyö on loppusuoralla. Strategia astuu voimaan valtioneuvoston vahvistettua sen periaatepäätökseksi. Senaatti fasilitoi kevään ja syksyn aikana virtuaaliset työpajat, teetti kansainvälisen vertailun muutaman eurooppalaisen valtion kiinteistöstrategioista päivityksen taustaksi sekä osallistui sihteeristön työskentelyyn. Valtiovarainministeriö on käynnistänyt valtion toimitilastrategian päivitystyön loppuvuodesta sidosryhmien kuulemisilla. Senaatti osallistuu toimitilastrategian päivitystyöhön ja muun muassa järjestää kevään työpajatyöskentelyn. Tavoitteena on, että toimitilastrategian päivitys valmistuu vuoden 2021 kesään mennessä.

Yhteiskäyttöisyys liittyy useampaan valtiovarainministeriössä käynnissä olevaan kehityshankkeeseen ja strategiatyöhön. Yhteisen työympäristön konseptointityötä pohjustettiin joulukuussa 2020 useiden virastojen ylimmälle johdolle pidetyssä työpajasarjassa, jossa luotiin yhteinen ymmärrys ja tavoitteet yhteiselle työlle ja työympäristöille valtiolla. Taustalla oli "Töissä valtiolla - yhteisissä tiloissa"-ajatus. Senaatissa työstettiin lisäksi sisäisenä työnä yhteisten työympäristöjen ratkaisuprojektien yhdenmukaisia toimintamalleja muun muassa prosessiin ja organisoitumiseen liittyen. Yhteisten työympäristöjen hankkeita lähti vuoden 2020 aikana liikkeelle useita muun muassa Vaasassa ja Joensuussa.

Koronapandemian seurauksena merkittävä etätyön lisääntyminen vaati valtionhallinnon organisaatioilta tuntuvaa digiloikkaa, jota pohdittiin yhdessä konsernitoimijoiden (Valtiokonttori, Senaatti, Valtori, Haus, Hansel, Palkeet, Digi- ja väestötietovirasto, Valtioneuvoston kanslia sekä valtiovarainministeriö) johdolle pidetyssä työpajasarjassa touko-kesäkuussa 2020. Työpajojen pohjalta koottiin koronapandemian jälkeiset työnteon tavat valtiolla -raportti, joka käsittelee muun muassa valtion yhteisiä työnteon tapoja, niiden asettamia edellytyksiä fyysiselle, digitaaliselle ja sosiaaliselle työympäristölle sekä etätyön lisääntymisen vaikutuksia tilankäyttöön valtion toimitiloissa. Raportissa muun muassa suositellaan etätyön näkemistä tasa-arvoisena vaihtoehtona toimistossa tehtävälle työlle ja yhteisten työympäristöjen painottamista valtion

virastojen toimitilaratkaisuna. Raportissa nähdään myös potentiaalia tilankäytön merkittävälle tehostamiselle valtion toimitiloissa.

*6. Senaatti-kiinteistöt toteuttaa suunnitellut hiilineutraalisuustoimenpiteet valtion omistamissa kiinteistöissä. Senaatti-kiinteistöt toimii esimerkkinä kiinteistöalalla kokonaistaloudellisesti ja yhteiskunnallisesti kestävästä toiminnasta.*

Vuoden 2020 alussa maan hallitus julkaisi hiilineutraalisuuden tiekartan. Sen mukaan Suomi aikoo olla hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä ja saavuttaa tavoitteet ensimmäisenä hyvinvointivaltiona maailmassa. Keskeiset teollisuuden alat ovat laatineet toimialakohtaiset hiilitiekartat. Senaatti on ollut aktiivisesti RAKLI ry:n kokoamassa kiinteistö- ja rakennusalan hiilitiekartassa, jonka tulokset julkaistiin kesäkuun alussa.

Senaatin tavoitteena on olla alan edelläkävijöitä sekä painottaa valtion rakennuskannan kehittämisessä, käytössä ja ylläpidossa vähähiilisyttä ja energiatehokkuutta. Senaatti on perustanut hiilineutraalisuus-ohjelman, joka tulee suunnittelemaan ja ohjaamaan hiilineutraalisuustoimenpiteiden toteutusta. Ohjelman toiminta on aloitettu selvittämällä valtion omistamien rakennusten nykyiset päästöt ja suunnittelemalla päästöjen vähennystoimenpiteitä.

Senaatin ylläpitämien kiinteistöjen hiilidioksidipäästöjä on onnistuttu vähentämään merkittävästi parantamalla energiatehokkuutta ja tilatehokkuutta sekä kasvattamalla uusiutuvien energianlähteiden käyttöä. Senaatilla on aurinko-ohjelma vuosille 2020 - 2022, jossa tavoitteena on kasvattaa aurinkosähkön tuotantoa vuoteen 2022 mennessä 20-kertaiseksi nykytasosta. Tämä tarkoittaa noin 50 uuden aurinkovoimalan hankkimista. Vuonna 2020 uusia voimaloita asennettiin tavoitteen mukaisesti 16 eri rakennukseen eri puolilla Suomea.

*7. Senaatti-kiinteistöt osallistuu konsernipalveluiden kehittämiseen yhdessä muiden konsernipalveluiden tuottajien ja valtiovarainministeriön kanssa. Konsernipalveluiden tavoitteena on asiakasnäkökulman huomioivat nykyaikaiset, sujuvat ja tulokselliset palvelut koko valtionhallinnolle.*

Valtion konsernipalveluiden tuottajien systemaattinen ja ohjattu yhteistyö yhteisessä palvelukehittämisessä jatkui palvelun tuottajien johdon sekä kehittäjäverkoston säännöllisillä kokoontumisilla. Kehittäjäverkostossa pohdittiin vuoden aikana muun muassa mikä on konsernitoimijoiden rooli valtion etätöissä ja miten tätä roolia on mahdollista kehittää edelleen.

Senaatin tilaamisen ja laskujen käsittelyn järjestelmät korvattiin koko valtionhallinnon yhteisellä tilaamisen- ja laskujen käsittelyjärjestelmällä, Handi-palvelulla. Senaatti aloitti vuonna 2019 yhdessä Palkeiden kanssa projektin, joka saatiin päätökseen keväällä 2020, kun Handi-palvelu otettiin Senaatissa käyttöön. Valtionhallinnon yhteinen järjestelmäratkaisu helpottaa Senaattia talousprosessien asiakasnäkökulman kehittämisessä. Esimerkkinä kehityksestä on viime vuonna käyttöönotettu Senaatin vuokralaskujärjestelmän ja Palkeiden Handi-järjestelmän välinen integraatio, joka automatisoi Senaatin ja virastojen välistä laskuliikennettä. Vuoden 2020 aikana rakennettiin yhdessä Palkeiden kanssa palkanlaskenta- ja työajanhallintajärjestelmät Senaatin tytäriyksiköille Puolustuskiinteistöjen käyttöön.

Yhteistyö Hansel Oy:n kanssa on jatkunut tiiviinä jo useita vuosia. Yhteistyö Valtion tieto- ja viestintä-tekniikkakeskus Valtorin kanssa on tiivistynyt ja toimii hyvin. Valtorin rooli erityisesti yhteiskäyttöisten tilaratkaisujen tuottamisessa yhdessä Senaatin kanssa on olennainen.

### Tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on, huomioon ottaen edellä mainitut palvelutavoitteet, asettanut Senaatti-kiinteistöjen

- 1) vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi 13 milj. euroa vuodelle 2020
- 2) vuoden 2020 tuloksesta vuonna 2021 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 35 milj. euroa.

Vuokrauksen tulos oli 33,2 milj. euroa ja sitä paransi merkittävästi kiinteistöyhtiöiden purkamisesta aiheutuvat nettoluovutusvoitot 12,4 milj. euroa ja 12,5 milj. euroa budjetoitua suurempi liikevaihto sekä 10,4 milj. euroa budjetoitua pienempinä toteutuneet kiinteistökulut. Budjetoitua suuremmat kiinteistöomaisuuden arvonalentumiset puolestaan heikensivät tilikauden tulosta 17,8 milj. euroa.

Senaatti suoritti vuoden 2020 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 35 milj. euron tuloutuksen kesäkuussa 2020.

Eduskunnan ja valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko		
Milj. euroa	Tavoite	Toteuma
<b>Vuokrauksen tulos</b>	<b>13,0</b>	<b>33,2</b>
<b>Investoinnit yhteensä</b>	<b>472,0</b>	<b>423,2</b>
Rakennusinvestoinnit *)	-	336,1
Omaisuuksien ostot	-	0,7
Tytäryhtiöiden pääomitus	-	4,0
Tytäryhtiöiden purkaminen	-	23,4
Lainojen uudelleenjärjestely, KOY Helsingin Mannerheimintie 13a	-	59,0
<b>Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille</b>	<b>330,0</b>	<b>314,0</b>
<b>Lainanottovaltuus, netto</b>	<b>120,0</b>	<b>85,3</b>

\*) Peruskorjaukset, -parannukset, uudisinvestoinnit ja rahastosuoritukset

### Muut raportoitavat asiat

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

Senaatin vuoden kiinteistömyynnit olivat 59,2 milj. euroa velattomin kauppahinnoin. Ilman ostajille siirtyneitä kiinteistöyhtiöiden velkaosuuksia myynnit olivat 59,1 milj. euroa. Kiinteistömyyntien myyntivoitot olivat 31,9 milj. euroa ja myyntitappiot 7,5 milj. euroa. Myyntihinnaltaan suurimmat kaupat olivat Helsingin Mariankatu 23 (13,6 milj. euroa), Helsingin Kaartin lasaretti (11,5 milj. euroa) ja Helsingin Vuorikatu 24 (7,4 milj. euroa).



Senaatin vuokravastuut edelleenvuokrakohteista olivat 2020 tilinpäätöksessä 498,8 milj. euroa. Näistä sitoumuksista eräännty seuraavan vuoden aikana 16,6 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste pysyi edellisen vuoden tasolla ja oli vuoden lopussa 4,7 %. Yleinen toimisto-kiinteistöjen vajaakäyttöaste esim. pääkaupunkiseudulla on keskimäärin 17 %.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2020	31.12.2019
Puolustus ja turvallisuus	3,5	3,0
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	8,3	8,4
Toimistot	5,5	6,7
<b>Senaatti-kiinteistöt</b>	<b>4,7</b>	<b>4,7</b>

Toimitilojen todellinen käyttöaste saadaan laskemalla mukaan myös ei-vuokrattavat tilat. Toimitilojen käyttöaste oli siten 91,8 %. Ei vuokrattavien tilojen osuus tilakannasta on noin 4 %, nämä tilat ovat poissa käytöstä esim. peruskorjauksen takia.

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokrakohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain.

Neliövuokrat, euro/m <sup>2</sup> /kk *)	Keskiarvo 2020	Keskiarvo 2019	Muutos-%	Laajuus (1 000 m <sup>2</sup> )
Puolustus ja turvallisuus	12,20	12,26	-0,5	221
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	16,50	16,57	-0,4	861
Toimistot	14,29	14,36	-0,4	963
<b>Senaatti-kiinteistöt</b>	<b>15,00</b>	<b>15,07</b>	<b>-0,4</b>	<b>2 046</b>

\*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrakohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Vuoden lopussa Senaatin vuokrattava pinta-ala oli yhteensä 5,7 milj. m<sup>2</sup>.

Senaatin neliövuokrat laskivat 0,4 % verrattuna vuoteen 2019. Senaatin omistamien kiinteistöjen valtiokäytössä olevien kiinteistöjen vuokrat laskivat keskimäärin 2,6 %, mikä johtui valtioasiakkaille annetusta 6 %:n vuokra-alennuksesta 1.1.2020. Monitilaympäristöt ovat neliövuokriltaan kalliimpia kuin perinteiset toimistot, mutta kokonaisuudessaan edullisia tiloja. Senaatin toteuttamat toimistokiinteistöjen tilaratkaisuprojektit, joissa siirrytään perinteisestä huonetoimistosta monitilaympäristöön, ovat johtaneet viimevuosina noin 15 % tilakustannussäästöön työntekijää kohden. Tilasäästöjen saavuttaminen on entistä haastavampaa, koska tehotomimpiin tiloihin on jo aikaisemmin löydetty ratkaisut. Valtion keskimääräinen vuokrakustannus oli noin 4 400 euroa vuodessa työntekijää kohden.

Vuonna 2020 Senaatin valtion sisäisen vuokrauksen liikevaihdon osuus oli 86,7 % ja huomioiden myös liikelaitoslain mukaiset valtion pääosin rahoittamat yhteisöt 92,2 %.

## 2.6 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Vuodenvaihteessa 2020 - 2021 oli käräjäoikeudessa vireillä Senaatin osalta kolme riita-asiaa, joista yhteen asiaan on yhdistetty käsiteltäväksi kahdeksan eri kantajan nostamat kanteet. Käräjäoikeudessa vireillä olevissa asioissa Senaatille esitetyt vaatimukset ja Senaatin vastavaatimukset jäävät kussakin tapauksessa selvästi alle

puolen miljoonan euron. Vireillä olevat riita-asiat koskevat kahdessa asiassa urakkasopimuksia ja kolmas, yhdistetty asia koskee sähköliittymien irtisanomisia. Edellä sanottujen oikeudenkäyntien lisäksi on useampia selvittely- tai reklamaatiovaiheessa olevia erimielisyyksiä, jotka koskevat pääasiassa urakkasopimuksia ja kiinteistökauppojen vastuita.

Tilikauden aikana kymmenkunta pienempää asiaa päättyi joko tuomioon tai sovintoon. Merkittävin yleisten tuomioistuinten ratkaisema riita koski Kaaritalon synergialaboratorion suunnittelutoimeksiantoa, jossa Senaatti veloitettiin suorittamaan kantajalle noin 170 000 euroa sekä oikeudenkäyntikulut 49 000 euroa. Senaatin vastavaatimus 209 000 euroa hylättiin.

Hallinto-oikeusprosessissa on vireillä Ylitorniossa sijaitsevan Senaatin omistaman kiinteistön maaperän kunnostusta ja kunnostuksen toteutustapaa koskeva asia, josta Vaasan hallinto-oikeus antoi tilikauden aikana ratkaisunsa. Senaatti on hakenut ratkaisuun valituslupaa korkeimmalta hallinto-oikeudelta. Arvioidut kyseisen kiinteistön maaperän kunnostamisesta aiheutuvat kustannukset ovat noin 400 000 euroa ja riippuen korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisusta kunnostuskustannukset voivat nousta arviolta noin 930 000 euroon. Tilinpäätöksen on kirjattu vastuusta 930 000 euron pakollinen varaus.

Markkinaoikeudessa oli vuodenvaihteessa vireillä yhdeksän hankinta-asiaa. Tilikauden aikana korkein hallinto-oikeus ratkaisi Rakennusliike Omera Oy:n hankinta-asian Senaatin hyväksi. Markkinaoikeus ratkaisi kolme hankinta-asiaa Senaatin hyväksi ja yhden valittajan hyväksi. Lisäksi markkinaoikeudessa raukesi tilikauden aikana kymmenen hankinta-asiaa Senaatin keskeytettyä hankinnan. Merkittävin yksittäinen markkinaoikeuden ratkaisu oli HTH-Tilahallinnan kilpailutusta koskeva asia, jossa Senaatin tekemä hankintapäätös keskeytettiin.

Tilikauden päättyessä ratkaisematta oli neljä Senaatille esitettyä hankintaoikaisuvaatimusta. Tilikauden aikana Senaatti hankintayksikkönä teki päätökset yhteensä 26 hankintaoikaisuvaatimukseen. Päätösten perusteella yhtä hankintapäätöstä oikaistiin.

Oikeudenkäyntejä ja merkittäviä reklamaatiovaiheessa olevia erimielisyyksiä on Senaatin toiminnan laajuuteen nähden kohtalaisesti ja erimielisyyksien määrät ovat pysyneet jotakuinkin ennallaan. Valitukset hankinnoista ovat tilikauden 2020 aikana kasvaneet ja erityisesti hankintaoikaisuvaatimuksia esitettiin tilikauden aikana aiempia vuosia enemmän. Riita-asiat painottuvat pääasiassa urakkasopimuksia ja kiinteistökauppoja koskeviin erimielisyyksiin.

## 2.7 Rahoitus

Liikelaitoksen omavaraisuusaste pysyi kertomusvuoden aikana korkeana 65 % (66 %).

Korolliset velat (valtio- ja rahoituslaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 491,6 milj. euroa (1 425,8). Lainoista valtionlainaa oli 1 322,5 milj. euroa (1 191,9) ja lainaa rahoituslaitoksilta 169,1 milj. euroa (233,9). Senaatti lyhensi kertomusvuoden aikana valtionlainoja yhteensä 19,4 milj. euroa (332,2) ja muita lainoja 64,8 milj. euroa (64,8). Valtionlainojen korkoja maksettiin 10,1 milj. euroa ja rahoituslaitosten lainojen korkoja 1,4 milj. euroa, yhteensä 11,5 milj. euroa (11,7). Takausmaksuja valtiolle maksettiin 1,2 milj. euroa (1,4). Vuoden aikana

otettiin Valtiokonttorin kautta uutta lainaa kokonaisuudessaan 150 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste pysyi vakaana 46 % (45 %). Lainojen keskimääräinen laina-aika oli vuoden vaihteessa 5,8 (4,3) vuotta.

Vuoden 2020 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 -3,3 milj. euroa (-4,8). Negatiivinen markkina-arvo johtuu alhaisesta markkinakorkotasosta. Korkosuojausten nettokulut olivat kertomusvuonna 1,9 milj. euroa. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 5,7 (5,6) vuotta. Vuoden lopussa korkosuojausaste oli 93 % (92).

Suojauskustannukset ja valtion takausmaksut huomioiden Senaatin lainojen keskimääräinen korko oli 0,7 % (1,0) ja rahoituslaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 1,6 %. Valtiokonttorin kautta otettujen lainojen keskimääräinen korko oli 0,7 %.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 148,8 milj. euroa (115,7). Likvidien varojen määrä on suuri, rahoituksessa varauduttiin muun muassa Puolustuskiinteistöjen käynnistymiseen aiheuttamiin mahdollisiin kassavirtahaasteisiin.

## 2.8 Tutkimus- ja kehitystoiminta

Senaatin kehitystoiminta tehdään lähtökohtaisesti sisäisissä hankkeissa, joihin useimmiten liittyy tietotyökalujen ja toimintatapojen kehittämistä. Senaatti on valikoiden osallistunut myös kehittämishankkeisiin, joissa on muita osapuolia, kuten sisäilmaongelmien ennustamisen parantamiseen tähtäävä hanke yhteistyössä CSC – tieteen tietotekniikan keskuksen kanssa.

Senaatin tutkimus- ja kehitystoiminta painottui vuonna 2020 älykkäiden työympäristöjen kehittämiseen, digitalisaatioon ja turvallisuuteen liittyviin palveluihin sekä sisäolosuhteiden laadun varmistamiseen. Ohjelmistorobotiikan ja tekoälyn käyttö on vakiintunut osaksi arkea, jossa pääosassa on tiedon laadun parantaminen ja rutiinitehtävien automatisointi. Vuonna 2020 jatkettiin panostuksia asiakkaan tilankäytön suunnittelu- ja optimointityökalujen rakentamiseen sekä älykkäiden työtilojen tukemiseen tarkoitettujen työkalujen kehittämiseen, kuten navigointi-, kalustehallinta-, tilavaraus- ja kulunhallintajärjestelmät. Rakennusten ylläpitoa tukevien olosuhdemallien kehittämistä jatkettiin.

Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat ympäristönministeriön Green Deal -hankkeisiin osallistuminen (päästöttömät työmaat, vähämuovisuus, kestävä purkaminen), rakennus-hankkeiden RTS-ympäristöluokitusvälineen jalkauttaminen toimintaan, sisäolosuhdeongelmien hallinnan toimintamallit ja mittarit. Lisäksi jatkettiin suojeltujen arvorakennusten korjausmenetelmien kehittämistä ja luontoselvityksien ja hoito-ohjeiden tekemistä.

Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin vuonna 2020 1.0 milj. euroa (0,9), mikä on 0,2 % (0,1) liikevaihdosta.

## 2.9 Henkilöstö

Koronasta johtuen Senaatin henkilöstö siirtyi pääasiallisesti etätyöskentelyyn maaliskuussa 2020 ja helmikuussa 2020 turvallisuusryhmä käynnisti tilanteeseen liittyvän tilannearvion ja skenaariotarkastelun sekä tarvittavien varautumistoimenpiteiden määrittämisen. Samassa yhteydessä tuotettiin ohjeistukset asiakasrajapinnassa työskenteleville senaattilaisille ja sisäiset ohjeistukset muun muassa matkustamiseen ja työnteekoon. Henkilöstölle järjestettiin säännöllisesti viikoittaisia henkilöstöinfoja ja keskeisten yksiköiden edustajista koostettiin valmiusryhmä, joka piti viikoittaisia tilannekatsauksia. Syksyllä 2020 ryhmä kokoontui tarvittaessa ja suositusta etätyöskentelyyn jatkettiin maaliskuulle 2021 asti. Työtiloissa karsittiin käytettävissä olevien työpisteiden määrää, rajoitettiin neuvottelutilojen käyttöä, lisättiin käsidesi ja suojavälineiden saatavuutta, tehostettiin siivousta ja kovennettiin maskisuositusta loppuvuodesta 2020. Henkilöstön etätyöskentelyyn siirtymistä tuettiin irtinäytöjen ja tuolien lainaamismahdollisuudella toimistoista, virtuaalityöskentelyä tukevilla luennoilla ja valmennuksilla, työterveyshuollon korotetusta valmiudesta koronatestauksiin sekä henkiseen tukeen ja virtuaalityöntekoa tukevilla työvälineillä.

Senaatti-kiinteistön vuosittaisen henkilöstötutkimuksen vastausprosentti oli 76,5% koko henkilöstöstä. Vastausprosentti antaa hyvän ja luotettavan pohjan tutkimuksesta tehtäville johtopäätöksille. Vuoden 2020 kyselytutkimuksessa kaikki henkilöstötutkimuksen mittarit ovat kehittyneet aiempiin tutkimuksiin verrattuna positiiviseen suuntaan ja nousseet edellisvuodesta. People Power –indeksi (76,8), joka kuvastaa henkilöstön kokonaistyytyväisyyttä, on noussut AA+ eli Hyvä+ -tasolle. Senaatti-kiinteistöt nousi Innostavimmat työnantajat tunnustuksen piiriin, jonne yltää vain 9% kaikista tutkimukseen osallistuvista yrityksistä Suomessa.

Tämän vuoden kokonaistulosta nostavina asiakokonaisuuksina nousevat tutkimuksessa esiin erityisesti yhtiön johtamis- ja toimintakulttuuri sekä työnantajakuva. Myös työyksiköiden tehokkuus ja joustavuus kuuluvat Senaatin vahvuuksien joukkoon. Henkilöstö arvioi ulkoiseen vertailunormiin verrattuna suhteellisesti parhaiten Senaatissa toimiviksi asioiksi työtilojen tarkoituksenmukaisuuden sekä henkilöstön työhyvinvointiin panostamisen. Nämä osa-alueet on koettu tutkimuksessa varsin hyvälle tasolle myös edellisinä vuosina. Erittäin positiivisena asiana nähtiin myös aiempien osa-alueiden rinnalla organisaatiossa liikkuvien huhujen vähäisyys sekä byrokratian kokemus väheni entisestään. Myös yhtiön suositteluhaluus on selvästi kasvanut ja tulevaisuus nähdään aiempaa valoisampana.

Vuonna 2020 kyselytutkimuksessa oli mukana myös kaksi ylimääräistä kysymystä liittyen Puolustuskiinteistöt-hankeeseen: hanketta johdetaan määrätietoisesti ja siitä viestitään riittävästi. Molempien kysymysten vastauksissa positiivisten ja erittäin positiivisten vastausten osuus oli erittäin korkea ja ylitti kummassakin 88% annetuista vastauksista.

Kolmas laatuaan oleva kaksivuotinen rakennuttamisen trainee -ohjelma käynnistyi syksyllä 2020.

Vuosi 2020 oli koko henkilöstön osalta mittava Puolustuskiinteistöt-hankeeseen osallistumisen ja valmistautumisen vuosi. Satakunta senaattilaista oli mukana hankkeen projektiryhmissä ja hanketoimistossa.

Muutosjohtamisen osalta järjestettiin mittavia ja säännönmukaisia henkilöstöinfoja hankkeen etenemisestä ja osallistettiin niin Senaatin kuin Rakennuslaitoksen henkilöstöä kyselyillä ja työstöillä yhteisellä virtuaalialustalla ja esimiehiä valmennettiin muutosjohtamisesta. Rakennuslaitoksen keskeisille henkilöstöryhmillä

suunniteltiin ja toteutettiin mittava kiinteistöliiketoiminnan verkkokoulutuspaketti ja koko henkilöstölle perehdyttämispaketti verkko-oppimisympäristöön.

Henkilöstön lukumäärä oli vuoden 2020 lopussa 445 (405). Henkilötyövuosien määrä vuonna 2020 oli 413 (379). Henkilöstön lukumäärän kasvu johtui pääasiassa siitä, että Senaatin vahvistuva rooli valtion palvelukeskuksena on tuonut mukaan uusia tehtäviä. Merkittävin henkilöstön kasvu oli strategian linjausten mukaisesti rakennuttamisessa ja turvallisuuspalveluissa, jonkin verran oli myös korvausrekrytointeja. Lisäksi ydintehtäviin kuuluvien tehtävien kotiuttaminen omaksi tehtäväksi jatkui. Elokuun lopussa aloitti seitsemän uutta rakennuttajainsinööriä eri alueilla. Lisäksi kiinteistöpäällikköjen määrä kasvoi. Edelleen noin 90 % Senaatin työtehtävistä ostetaan toimittajakumppaneilta.

Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 272 ja muualla Suomessa 173. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96,9 % (96,5 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä pysyi samana kuin edellisenä vuonna ja oli 46,2 vuotta (46,2). Henkilöstöstä naisia oli 44,9 % ja miehiä 55,1 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita oli 73 % (69 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana yhteiskuntavastuuraporttia.

## 2.10 Vuoden 2021 näkymät

Senaatin suurin ja merkittävin muutos on vuoden 2020 aikana valmisteltu ja vuoden 2021 alusta toteutunut Senaatti-konsernin uudistus, jossa perustettiin Puolustusvoimia ja sen strategisia kumppaneita palveleva Puolustuskiinteistöt-tytärliikelaitos. Uudistuksen tavoitteena on kehittää puolustushallinnon kiinteistöjen hoitoa ja hallintaa palvelemaan puolustushallinnon tarpeita aiempaa paremmin. Tavoitteena on myös hillitä toimitilakustannusten nousua. Vuoden 2021 aikana viedään käytäntöön hankkeen valmisteluvaiheessa eri tahojen kanssa yhteistyössä suunnitellut toimintamallit, jotta muutokselle asetetut tavoitteet pystytään saavuttamaan.

Puolustuskiinteistöt-uudistuksen läpiviennin lisäksi vuoden 2021 aikana keskitytään Senaatin nykyisen strategian mukaisten, käynnissä olevien projektien ja hankkeiden toteutukseen. Asiakaskokemuksen parantaminen ja sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toimeenpano jatkuvat suunnitellusti.

Parhaillaan käynnissä on valtiovarainministeriön johdolla valtion kiinteistöstrategian ja toimitilastrategian päivitykset. Näiden pohjalta käynnistetään vuoden 2021 aikana Senaatin uuden strategian työstäminen, johon osallistuu monipuolisesti omaa henkilöstöä, asiakkaita sekä sidosryhmiä. Tulevassa strategiassa huomioitavia keskeisiä teemoja ovat muun muassa koronapandemian vauhdittamat työntekemisen muutokset, julkisen sektorin tiukka taloustilanne sekä ilmastonmuutoksen torjunta. Koronapandemia on kiihdyttänyt kehitystä, jossa mobiili- ja monipaikkainen työ lisääntyy. Samalla tilantarve toimistoissa vähenee ja muuttaa tarvetta erityyppisille tiloille. Valtion tavoitteena on hiilineutraalius vuonna 2035 ja Senaatin roolina on vastata toimenpiteistä, joilla tavoitteet saavutetaan valtion toimitilojen osalta.

Tarve toimitilakustannusten nousun hillitsemiseksi jatkuu. Säästötavoitetta on nostettu aiemmin asetetusta 100 miljoonasta, ja se on nyt 118 milj. euroa vuoteen 2022 mennessä. Strategiatyön yhteydessä säästötavoitteet päivitetään.

Koronapandemian vaikutukset kiinteistöjen myynteihin ovat olleet toistaiseksi varsin vähäisiä. Mahdollisia pysyvämpiä vaikutuksia kiinteistö- ja toimitilamarkkinoihin ei vielä pystytä arvioimaan. Toimistotilojen kysyntä tulee pitkällä aikavälillä kuitenkin laskemaan. Senaatin vuoden 2021 strategiatyön yhteydessä arvioidaan tarkemmin toimistotyön muutoksien vaikutuksia valtion tiloihin.

Senaatti-konsernin investointivaltuus vuodelle 2021 on nostettu 480 miljoonaan euroon. Valtuudessa on huomioitu vuonna 2020 päätettyjen elvytyshankkeiden käynnistäminen. Näiden hankkeiden kautta valtio haluaa osaltaan vahvistaa talouden toipumista koronakriisistä. Senaatin investoinnit työllistävät arviolta 7200 henkilötyövuotta vuonna 2021. Näköpiirissä on myös tuleville vuosille mittavia investointitarpeita erityisesti turvallisuussektorin toimijoiden kuten Puolustusvoimien, Poliisin ja Rajavartiolaitoksen tiloihin. Terveellisten ja turvallisten tilojen toteuttamiseksi valtion toimitilojen investointien määrä jatkuu tulevinakin vuosina korkealla tasolla. Investointivaltuuden tason pitää nousta usean vuoden ajalla yli 500 miljoonan euron, jotta välttämättömät investoinnit pystytään toteuttamaan.

Alkuvuonna 2021 Senaatti on sopinut ns. Munkkiniemen koulutustalon kiinteistökauppaa koskevan alustavan sovintosopimuksen kauppahinnan alennuksesta. Alustavan sovinnon mukaan Senaatti suorittaa hinnanalennuksena ostajataholle enintään noin 1,4 miljoona euroa, mikä tulee rasittamaan tulosta vuonna 2021.

## 2.11 Tulosityhteenvedo

M€		Toteuma	Vuosi- budjetti	Edellisen vuoden toteuma
<b>Senaatti-kiinteistöt yhteensä</b>	<b>Liikevaihto</b>	<b>634,4</b>	<b>622,0</b>	<b>646,6</b>
	<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>29,6</b>	<b>34,0</b>	<b>67,2</b>
	<b>Tilikauden tulos</b>	<b>49,6</b>	<b>26,6</b>	<b>114,4</b>
<b>Vuokraus</b>	<b>Liikevaihto</b>	<b>634,4</b>	<b>622,0</b>	<b>646,6</b>
	<b>Tulos</b>	<b>33,2</b>	<b>12,6</b>	<b>67,4</b>
Suoravuokraus	Liikevaihto	514,6	509,1	538,1
	Tulos	32,4	10,3	65,8
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	97,9	92,1	88,3
	Tulos	0,0	1,2	0,3
Palvelut	Liikevaihto	21,9	20,7	20,1
	Tulos	0,9	1,1	1,3
<b>Kiinteistömyynti</b>	<b>Myynnit</b>	<b>59,2</b>	<b>80,0</b>	<b>107,1</b>
	<b>Myyntivoitot/-tappiot</b>	<b>24,5</b>	<b>24,4</b>	<b>57,8</b>
	<b>Tulos</b>	<b>16,4</b>	<b>14,0</b>	<b>47,0</b>

Senaatin vuoden tulos oli 49,6 milj. euroa (2019: 114,4 milj. euroa). Tulos muodostui vuokrauksen tuloksesta 33,2 milj. euroa ja kiinteistömyynnin tuloksesta 16,4 milj. euroa. Vuokrauksen tulos sisältää kiinteistötytär-yhtiöiden purkamisesta johtuvat 12,4 milj. euron suuriset kertaluonteiset nettoluovutusvoitot sekä yliopisto-kiinteistöyhtiöltä saadut osinkotuotot 6,3 milj. euroa.

Tilikauden budjetoitu tulos oli 26,6 milj. euroa, mikä ylitettiin 23,0 milj. eurolla. Kiinteistömyynnin tulos ylitti budjetin 2,4 milj. eurolla. Vuokrauksen tulos ylitti budjetin 20,6 milj. eurolla. Keskeisin syy vuokrauksen tulosbudjettiylitykseen olivat budjetoitua suurempi liikevaihto, kiinteistöyhtiöiden purkamisesta aiheutuneet luovutusvoitot sekä budjetoitua pienempänä toteutuneet kiinteistökulut. Tulosta heikensi budjetoitua merkittävästi suuremmat arvonalentumiset.

Kiinteistömyynnin toteuma oli 59,2 milj. euroa, kun tavoite oli 80 milj. euroa. Kiinteistömyynnin volyymit toteutuivat kuitenkin kohtalaisen hyvin huomioiden muun muassa vuoden 2020 alusta voimaan tulleen valtion kiinteistöluovutuksia koskevan lainsäädäntöuudistuksen aiheuttamat muutokset viranomaisprosesseissa, viivästykset vuodelle suunniteltujen merkittävimpien myyntiprojektien kaavoitusprosesseissa ja koronapandemian aiheuttamat epävarmuudet kiinteistömarkkinoissa.

Vertailukauteen verrattuna merkittävimmät tuloserot syntyivät valtioasiakkaiden 6 %:n vuokrien alennuksesta, kiinteistöjen myyntivoittojen merkittävästä pienentymisestä ja vertailukautta suuremmista arvonalennuksista.

Valtioasiakkaiden vuokrauksen oman pääoman tuotto oli 0,0 % (2019: 2,0 %), valtion vuokrajärjestelmän tavoitteen ollessa 0,4 % vuonna 2020.

<b>Vuokrauksen liikevaihdon jakautuminen milj. euroa</b>		
<b>Toimiala</b>	<b>Liikelaitos</b>	<b>osuus-%</b>
Puolustus ja turvallisuus	228,1	36
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	197,5	31
Toimistot	207,3	33
Palvelut tytäryhtiöille	1,6	-
<b>Yhteensä</b>	<b>634,4</b>	<b>100</b>

Keskeiset tunnusluvut:

<b>Milj. euroa</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Liikevaihto	634,4	646,6	638,5
Liikevoitto	44,4	139,0	76,4
Liikevoitto-%	7,0	21,5	12,0
Vuokrauksen käyttökate	272,9	309,2	286,0
Vuokrauksen käyttökate-%	43,0	47,8	44,8
Oman pääoman tuotto-%, edellinen 12 kk	1,7	3,9	2,2
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat edellinen 12 kk	0,0	2,0	0,7
Omavaraisuusaste-%	64,5	65,7	64,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%, ed. 12 kk	1,5	3,1	2,0
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus, ed. 12 kk	1,2	2,1	1,5

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100
- Käyttökate-% = vuokrauksen käyttökate / vuokrauksen liikevaihto x 100
- Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100

- Oman pääoman tuotto-% = vuoden nettotulos / oma pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- Sijoitetun pääoman tuotto-% = vuoden (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo



## 3. Corporate governance –selvitykset

### 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 31.12.2020. Hallituksen puheenjohtajana toimi oikeustieteen tohtori Hannele Pokka ja varapuheenjohtajana diplomi-insinööri Kari Ruohonen. Jäseninä toimivat ylijohtaja Raimo Jyväsjärvi, johtaja Ulla Hiekkänen-Mäkelä, finanssineuvos Markus Siltanen ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana asiakaspäällikkö Jari Auer, henkilövarajäsenenään erityisasiantuntija Joni-Marko Laine. Hallitus piti vuoden aikana 12 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamina tilintarkastusyhteisönä Senaatissa on toiminut vuonna 2020 PricewaterhouseCoopers Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet KHT-tilintarkastaja Heikki Lassila varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Hannu Sohlman sekä JHT-, KHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan JHT-, KHT-tilintarkastaja Outi Kirvesoja.

### 3.3 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Senaatin riskienhallinnasta ja riskienhallintapolitiikasta päättää hallitus. Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumista 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 lakiasiaintoiminnan johtaja. Toiminnon päätarkoituksena on organisaation toiminnan laillisuuden ja säännönmukaisuuden tukeminen sekä toimitusjohtajan ja muun johdon päätöksenteon säädösten ja sisäisten hallinnon ohjausasiakirjojen mukaisuuden varmentaminen.

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 vuokratulo-keskeytysvakuutuksella ja lisäksi Senaatilla on toiminnan vastuuvakuutus.

Vuoden 2020 aikana laadittiin riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2021 sekä arvioitiin vuoden 2019 riskienhallintatoimenpiteiden ja riskien toteutumista. Edellä mainitut on raportoitu ja hyväksytty Senaatin hallituksessa. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja riskien toteuma vuoden 2020 osalta raportoidaan suunnitellusti vuoden 2021 keväällä hallitukselle.

Vuoden 2020 Senaatti-tasoisien riskirekisterin mukaiset riskienhallintatoimenpiteet ovat edenneet suunnitellusti, eikä vuoden 2020 aikana ole toteutunut olennaisia liiketoimintaan vaikuttavia riskejä.

Keskeisimmät vuodelle 2021 tunnistetut riskit samoin kuin vuoden 2020 riskitoteuma raportoidaan tarkemmin yhteiskuntavastuuraportissa.

### **3.4 Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet**

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 2020 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	2020 Euroa
<b>Senaatti-kiinteistöjen hallitus</b>	
Pokka Hannele (Osallistunut 12/12 kokousta)	16 800
Ruohonen Kari (Osallistunut 12/12 kokousta)	13 320
Jyväsjärvi Raimo (Osallistunut 12/12 kokousta)	13 320
Hiekkanen-Mäkelä Ulla (Osallistunut 11/12 kokousta)	13 070
Siltanen Markus (Osallistunut 12/12 kokousta)	13 320
Auer Jari (Osallistunut 12/12 kokousta)	13 320
<b>Senaatti-kiinteistöjen johto</b>	
Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa	235 377
Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa	51 315
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa	2 138 686
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa	144 764
<b>Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy)</b>	
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	37 606
Muut palvelut	41 123

## 4. Konsernin tuloslaskelma

1.1.-31.12.	Liite	2020	2019
<b>Liikevaihto</b>	<b>4</b>	<b>645 087 611</b>	<b>652 960 510</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>5</b>	<b>29 643 719</b>	<b>64 411 914</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-51 582 317	-81 130 457
Varastojen muutos		343 775	25 139 271
Ulkopuoliset palvelut		-162 441 505	-145 254 150
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>		<b>-213 680 047</b>	<b>-201 245 336</b>
<b>Henkilöstökulut</b>	<b>20</b>		
Palkat ja palkkiot		-29 797 369	-26 879 273
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-5 150 894	-4 398 906
Muut henkilösivukulut		-830 990	-526 699
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>		<b>-35 779 254</b>	<b>-31 804 878</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>	<b>6-7</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot		-212 358 273	-205 966 084
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-38 636 051	-17 642 571
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>		<b>-250 994 324</b>	<b>-223 608 654</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>		<b>-137 601 446</b>	<b>-133 643 125</b>
<b>Liikevoitto</b>		<b>36 676 258</b>	<b>127 070 431</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>	<b>9</b>		
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta		10 706 890	10 697 836
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		2 308 047	1 395 561
Muut korko- ja rahoitustuotot		1 955 571	2 866 713
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-963 671	-2 081 734
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-13 809 557	-16 759 822
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>197 281</b>	<b>-3 881 445</b>
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>36 873 539</b>	<b>123 188 986</b>
<b>Tuloverot</b>		<b>-2 542 698</b>	<b>-1 576 155</b>
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>34 330 840</b>	<b>121 612 831</b>

## 5. Konsernin tase

	Liite	31.12.2020	31.12.2019
<b>Vastaavaa</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>11</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>			
Aineettomat oikeudet		22 937	56 990
Muut pitkävaikutteiset menot		8 147 166	11 004 269
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>		<b>8 170 103</b>	<b>11 061 259</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>			
Maa- ja vesialueet		478 543 409	483 133 736
Rakennukset ja rakennelmat		3 153 938 792	3 178 638 917
Koneet ja kalusto		5 754 590	5 451 917
Muut aineelliset hyödykkeet		113 693 095	111 105 764
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		306 640 102	210 033 337
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>4 058 569 988</b>	<b>3 988 363 671</b>
<b>Sijoitukset</b>	<b>21-23</b>		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä		277 466 540	218 506 959
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		0	60 000 000
Muut osakkeet ja osuudet		2 776 256	3 642 277
<b>Sijoitukset yhteensä</b>		<b>280 242 796</b>	<b>282 149 236</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>4 346 982 887</b>	<b>4 281 574 166</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
<b>Vaihto-omaisuus</b>			
Muu vaihto-omaisuus		<b>24 294 444</b>	<b>23 950 670</b>
<b>Saamiset</b>	<b>10</b>		
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>			
Myyntisaamiset		18 184 000	39 314 327
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>18 184 000</b>	<b>39 314 327</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>			
Myyntisaamiset		34 561 153	58 723 341
Muut saamiset		10 870 515	8 108 241
Siirtosaamiset		2 445 762	385 656
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>47 877 430</b>	<b>67 217 238</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>		<b>66 061 430</b>	<b>106 531 565</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		<b>159 522 113</b>	<b>128 874 010</b>
		<b>4 596 860 875</b>	<b>4 540 930 411</b>
<b>Vastattavaa</b>			
<b>Oma pääoma</b>	<b>13</b>		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 528 256 741	1 528 221 851
Edellisten tilikausien voitto ( tappio )		725 308 578	638 695 747
Tilikauden voitto		34 330 840	121 612 831
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 960 647 865</b>	<b>2 961 282 134</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>17</b>		

Muut pakolliset varaukset		<b>19 733 337</b>	<b>25 845 447</b>
<b>Vieras pääoma</b>	<b>14,16</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>			
Lainat valtiolta	<b>15</b>	1 278 259 621	1 195 309 146
Lainat rahoituslaitoksilta		114 090 870	196 127 969
Muut velat		318 000	318 000
Laskennallinen verovelka		0	585 460
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 392 668 490</b>	<b>1 392 340 575</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Lainat valtiolta		71 732 811	22 332 885
Lainat rahoituslaitoksilta		63 669 555	68 181 593
Saadut ennakot		7 140 987	6 064 189
Ostovelat		49 607 455	44 832 203
Muut velat		3 676 828	6 597 714
Siirtovelat	<b>16</b>	27 983 547	13 453 670
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>223 811 183</b>	<b>161 462 255</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 616 479 673</b>	<b>1 553 802 830</b>
		<b>4 596 860 875</b>	<b>4 540 930 411</b>

## 6. Konsernin rahoituslaskelma

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	36 676 258	127 070 431
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-23 133 836	-54 755 727
Poistot ja arvonalentumiset	250 994 324	223 608 654
Pakolliset varaukset	-6 112 110	-1 857 340
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-5 510 460	-7 632 815
Verot, netto	-3 128 158	-1 597 844
<b>Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta</b>	<b>249 786 018</b>	<b>284 835 359</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-10 354 882	-2 054 524
Vaihto-omaisuuden muutos	-343 775	-23 950 670
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	17 543 685	-253 756
<b>Käyttöpääoman muutos</b>	<b>6 845 028</b>	<b>-26 258 950</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>256 631 045</b>	<b>258 576 409</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-346 660 983	-277 345 732
Pysyvien vastaavien myynnit	109 959 422	113 205 656
Investointiavustukset	141 946	0
<b>Investointien rahavirta</b>	<b>-236 559 616</b>	<b>-164 140 076</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-82 037 099	-70 892 618
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	132 350 400	-4 416 063
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-4 736 628	7 724 332
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-35 000 000
<b>Rahoituksen rahavirta</b>	<b>10 576 673</b>	<b>-102 584 349</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>30 648 102</b>	<b>-8 148 016</b>
<b>Rahavarat</b>		
Rahavarat tilikauden alussa	128 874 010	137 022 026
Rahavarat tilikauden lopussa	159 522 113	128 874 010

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

## 7. Liikelaitoksen tuloslaskelma

1.1.-31.12.	Liite	2020	2019
<b>Liikevaihto</b>	<b>4</b>	<b>634 411 517</b>	<b>646 580 013</b>
<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>5</b>	<b>29 643 719</b>	<b>67 167 094</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-49 017 857	-53 390 109
Ulkopuoliset palvelut		-153 633 464	-137 958 522
<b>Materiaalit ja palvelut yhteensä</b>		<b>-202 651 322</b>	<b>-191 348 631</b>
<b>Henkilöstökulut</b>			
	<b>20</b>		
Palkat ja palkkiot		-28 280 888	-25 395 409
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-4 894 752	-4 398 906
Muut henkilösivukulut		-795 003	-526 699
<b>Henkilöstökulut yhteensä</b>		<b>-33 970 643</b>	<b>-30 321 015</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>			
	<b>6,7</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot		-205 885 570	-199 417 946
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-37 825 892	-17 642 571
<b>Poistot ja arvonalentumiset yhteensä</b>		<b>-243 711 462</b>	<b>-217 060 517</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>		<b>-139 332 072</b>	<b>-136 016 442</b>
<b>Liikevoitto</b>		<b>44 389 736</b>	<b>139 000 501</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>			
	<b>9</b>		
Tuotot osuuksista saman konsernin yrityksistä		13 245 324	0
Tuotot osuuksista omistusyhteyserityksistä		6 300 000	6 216 000
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista		2 308 047	1 395 561
Muut korko- ja rahoitustuotot		3 248 688	4 258 356
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista		-1 765 289	-13 642 422
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-16 698 115	-21 347 793
<b>Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä</b>		<b>6 638 654</b>	<b>-23 120 298</b>
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>		<b>51 028 390</b>	<b>115 880 203</b>
<b>Tuloverot</b>		<b>-1 403 920</b>	<b>-1 435 327</b>
<b>Tilikauden voitto</b>		<b>49 624 471</b>	<b>114 444 876</b>



## 8. Liikelaitoksen tase

	Liite	31.12.2020	31.12.2019
<b>Vastaavaa</b>			
<b>Pysyvät vastaavat</b>	<b>11</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>			
Aineettomat oikeudet		22 937	56 990
Muut pitkävaikutteiset menot		4 709 953	6 266 694
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>		<b>4 732 890</b>	<b>6 323 684</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>			
Maa- ja vesialueet		491 562 779	494 964 207
Rakennukset ja rakennelmat		3 132 498 384	3 094 642 909
Koneet ja kalusto		4 740 006	4 122 940
Muut aineelliset hyödykkeet		113 214 815	90 640 653
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		306 816 456	209 843 645
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>		<b>4 048 832 441</b>	<b>3 894 214 354</b>
<b>Sijoitukset</b>	<b>21-23</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä		78 722 578	109 573 264
Saamiset saman konsernin yrityksiltä		4 450 000	9 190 000
Osuudet omistusyhteisyriksissä		242 941 385	188 388 694
Saamiset omistusyhteisyriksiltä		0	60 000 000
Muut osakkeet ja osuudet		2 776 862	3 642 884
<b>Sijoitukset yhteensä</b>		<b>328 890 825</b>	<b>370 794 841</b>
<b>Pysyvät vastaavat yhteensä</b>		<b>4 382 456 155</b>	<b>4 271 332 879</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat</b>			
<b>Saamiset</b>	<b>10</b>		
<b>Pitkäaikaiset saamiset</b>			
Myyntisaamiset		18 184 000	39 314 327
<b>Pitkäaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>18 184 000</b>	<b>39 314 327</b>
<b>Lyhytaikaiset saamiset</b>			
Myyntisaamiset		32 994 816	58 853 449
Muut saamiset		10 065 836	7 677 599
Siirtosaamiset		2 340 159	197 062
<b>Lyhytaikaiset saamiset yhteensä</b>		<b>45 400 811</b>	<b>66 728 111</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>		<b>63 584 811</b>	<b>106 042 438</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>		<b>148 788 067</b>	<b>115 698 230</b>
<b>Vaihtuvat vastaavat yhteensä</b>		<b>212 372 878</b>	<b>221 740 668</b>
		<b>4 594 829 034</b>	<b>4 493 073 546</b>
<b>Vastattavaa</b>			
<b>Oma pääoma</b>	<b>13</b>		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 528 256 741	1 528 221 851
Edellisten tilikausien voitto ( tappio )		710 662 377	631 217 501
Tilikauden voitto		49 624 471	114 444 876
<b>Oma pääoma yhteensä</b>		<b>2 961 295 295</b>	<b>2 946 635 934</b>
<b>Pakolliset varaukset</b>	<b>17</b>		

Muut pakolliset varaukset		<b>18 431 763</b>	<b>25 845 447</b>
<b>Vieras pääoma</b>	<b>14-16</b>		
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma</b>			
Lainat valtiolta	<b>15</b>	1 278 259 621	1 195 309 146
Lainat rahoituslaitoksilta		105 375 000	169 125 000
Muut velat		318 000	318 000
<b>Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 383 952 621</b>	<b>1 364 752 146</b>
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma</b>			
Lainat valtiolta		71 732 811	22 332 885
Lainat rahoituslaitoksilta		63 750 000	64 750 000
Saadut ennakot		7 028 659	5 966 866
Ostovelat		48 610 368	43 757 193
Velat saman konsernin yrityksille		10 187 977	0
Muut velat		2 697 263	6 096 651
Siirtovelat	<b>16</b>	27 142 278	12 936 424
<b>Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä</b>		<b>231 149 355</b>	<b>155 840 019</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>		<b>1 615 101 976</b>	<b>1 520 592 165</b>
		<b>4 594 829 034</b>	<b>4 493 073 546</b>

## 9. Liikelaitoksen rahoituslaskelma

	31.12.2020	31.12.2019
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>		
Liikevoitto	44 389 736	139 000 501
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-23 133 836	-57 510 906
Poistot ja arvonalentumiset	243 711 462	217 060 517
Pakolliset varaukset	-7 413 684	-1 857 340
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-7 105 902	-10 829 143
Verot, netto	-1 403 920	-1 435 327
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	<b>249 043 857</b>	<b>284 428 302</b>
<b>Käyttöpääoman muutos</b>		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-8 478 823	-1 909 136
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	27 000 460	-708 279
<b>Käyttöpääoman muutos</b>	<b>18 521 636</b>	<b>-2 617 415</b>
<b>Liiketoiminnan rahavirta</b>	<b>267 565 493</b>	<b>281 810 886</b>
<b>Investointien rahavirta</b>		
Pysyvien vastaavien ostot ja hallinnansiirrot	-377 055 861	-306 937 031
Pysyvien vastaavien myynnit	110 070 854	113 218 805
Investointiavustukset	141 946	0
Investointien rahavirta	<b>-266 843 061</b>	<b>-193 718 226</b>
<b>Rahoituksen rahavirta</b>		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-63 750 000	-64 834 094
Valtion velan muutos (lisäys +, vähennys -)	132 350 400	-4 416 063
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-1 232 995	4 783 455
Voiton tuloutus valtiolle	-35 000 000	-35 000 000
Rahoituksen rahavirta	<b>32 367 405</b>	<b>-99 466 702</b>
<b>Rahavarojen muutos</b>	<b>33 089 837</b>	<b>-11 374 042</b>
<b>Rahavarat</b>		
Rahavarat tilikauden alussa	115 698 230	127 072 272
Rahavarat tilikauden lopussa	148 788 067	115 698 230

*Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.*

## 10. Tilinpäätöksen liitetiedot

### 10.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot

#### 1. Taseen esittämistavan muutos

Tilikaudella on muutettu taseen esittämistapaa siten, että kiinteistömyynteihin liittyvät saamiset esitetään pitkä- ja lyhytaikaisina myyntisaamisina. Aikaisemmin erät esitettiin taseen pitkä- ja lyhytaikaisissa muissa saamisissa. Vertailutiedot on muutettu vastaamaan uutta esittämistapaa.

### 10.2 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

#### 2. 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.

Vaihto-omaisuuteen on kirjattu kiinteistöt, jotka on tarkoitettu myytäväksi tai joita kehitetään myyntiä varten. Vaihto-omaisuus on merkitty taseeseen hankintamenoonsa tai sitä alempaan jälleenhankintahintaan. Hankintameno on sisällytetty kehittämistoiminnasta aiheutuneet välittömät menot.

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Valtion Eläkerahastossa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

#### 3. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Senaatti-kiinteistöt –konsernin tilinpäätös on laadittu valtion liikelaitoksista annetun lain sekä kirjanpitolain ja –asetuksen mukaisesti.

Konserniyhtymykset, joissa Senaatti-kiinteistöt hallitsee yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on yhdistetty hankintamenomenetelmällä. Osakkuusyhtiöistä on yhdistelty vain yksi yliopisto-kiinteistöyhtiö. 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. Kohdistetut konserniaktiivat ja passiivat poistetaan ao. omaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

## 10.3 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

### 4. Liikevaihdon jakautuminen

<b>Liikevaihto liiketoiminta-alueittain</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Liikelaitos</b>	<b>Liikelaitos</b>
<b>Vuosi</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Suoravuokraus	519 433 775	544 477 882	514 622 504	538 104 386
Edelleenvuokraus	97 852 119	88 326 613	97 852 119	88 326 613
Palvelut	27 801 716	20 156 014	21 936 893	20 149 014
<b>Yhteensä</b>	<b>645 087 611</b>	<b>652 960 510</b>	<b>634 411 517</b>	<b>646 580 013</b>

<b>Liikevaihto toimialoittain</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Liikelaitos</b>	<b>Liikelaitos</b>
<b>Vuosi</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Toimistot	207 275 914	211 883 130	207 294 189	211 346 488
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	197 427 594	200 524 156	197 461 585	200 343 223
Puolustus ja turvallisuus	231 406 561	237 713 983	228 092 206	233 033 991
Palvelut tytäryhtiöille	0	0	1 563 538	1 856 310
Maakuntien tilakeskus ja Senaatin asema-alueet Oy	8 977 542	2 839 241	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>645 087 611</b>	<b>652 960 510</b>	<b>634 411 517</b>	<b>646 580 013</b>

### 5. Erittely liiketoiminnan muista tuotoista

<b>Liiketoiminnan muut tuotot</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Liikelaitos</b>	<b>Liikelaitos</b>
<b>Vuosi</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>29 643 719</b>	<b>64 411 914</b>	<b>29 643 719</b>	<b>67 167 094</b>

Liiketoiminnan muut tuotot koostuvat kiinteistöjen myyntien luovutusvoitoista.

### 6. 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.

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 sisäänvuokraamisissa kohteissa poisto aika on sisäänvuokra-sopimuksen mittainen, kuitenkin enimmillään 20 vuotta.

**Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:**

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	Poistoaika v
Järjestelmälisenssit- ja ohjelmistot	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, oppilasaruntolat	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
Ict-laitteet ja oheislaitteet	tasapoisto	3
Toimistokoneet ja laitteet	tasapoisto	3
Viestintävälineet	tasapoisto	5
Turvallisuustekniikka	tasapoisto	5-10
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

**7. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin**

Vuosi	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2020	2019	2020	2019
Aineettomat oikeudet	34 053	30 823	34 053	30 823
Liittymismaksut	231 305	70 658	231 305	70 658
Muut aineettomat hyödykkeet	3 696 914	2 418 304	2 837 633	2 418 304
Rakennukset ja rakennelmat	194 663 176	191 754 626	190 806 810	186 604 881
Koneet ja kalusto	2 135 080	1 401 275	2 124 994	1 365 829
Muut aineelliset hyödykkeet	11 597 745	10 290 397	9 850 774	8 927 451
<b>Yhteensä</b>	<b>212 358 273</b>	<b>205 966 084</b>	<b>205 885 570</b>	<b>199 417 946</b>
Arvonalent. pysyvien vastaavien hyödykkeistä	38 636 051	17 642 571	37 825 892	17 642 571
<b>Yhteensä</b>	<b>38 636 051</b>	<b>17 642 571</b>	<b>37 825 892</b>	<b>17 642 571</b>

Arvonalentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Ministeriöt- ja erityiskiinteistöt -toimialalle 20,1 M€, Puolustus ja turvallisuus -toimialalle 2,0 M€ ja Toimistot-toimialalle 15,9 M€.

## 8. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

Pakollisia varauksia purettiin tilikauden aikana yhteensä 11,5 M€, josta 11,3 M€ liittyi rakennusten purkamisiin ja loput pilaantuneiden maa-alueiden puhdistukseen. Varauksen purusta 7,2 M€ kirjattiin tulosvaikutteisesti, koska osa suunnitelluista rakennusten purkamisista kohdistui rakennuksiin, joiden purkamista ei voida toteuttaa Museoviraston antamasta lausunnosta johtuen. Uusia varauksia kirjattiin 4,1 M€ (konsernissa 5,4 M€). Uusista varauksista 3,0 M€ (konsernissa 3,7 M€) liittyvät purkamisiin ja 1,1 M€ (konsernissa 1,6 M€) pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamiseen.

Uudet pakolliset varaukset sekä tulosvaikutteiset purut varaukseen ovat sisältyneet tuloslaskelmassa ulkopuolisiin palveluihin.

## 9. Rahoitustuotot ja -kulut

<b>Rahoitustuotot</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Liikelaitos</b>	<b>Liikelaitos</b>
<b>Tuotot osuuksista muissa yrityksissä</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Osinkotuotot omistusyhteisyyksistä	0	0	6 300 000	6 216 000
Osinkotuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	43 525	44 294	43 525	44 294
<b>Yhteensä</b>	<b>43 525</b>	<b>44 294</b>	<b>6 343 525</b>	<b>6 260 294</b>
<b>Myyntivoitot pysyvien vastaavien sijoituksista</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Myyntivoitot osuuksista tytäryhtiöissä	0	0	13 245 324	0
Myyntivoitot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	2 264 522	1 351 267	2 264 522	1 351 267
<b>Yhteensä</b>	<b>2 264 522</b>	<b>1 351 267</b>	<b>15 509 845</b>	<b>1 351 267</b>
<b>Korkotuotot</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	1 160 110	1 209 397
Korkotuotot tilisaamisista	51 017	66 017	48 105	65 836
Korkotuotot pankkitallet. ja sijoituksista	1 954 031	2 878 752	1 954 031	2 878 752
Muut rahoitustuotot	-49 477	-78 056	86 441	104 371
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	10 706 890	10 697 836	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>12 662 461</b>	<b>13 564 549</b>	<b>3 248 688</b>	<b>4 258 356</b>
<b>Arvonalentumiset sijoituksista</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arvonalent. pysyvien vastaavien sijoituksista	16 363	0	817 980	12 564 000
Sijoitusten myyntitappiot	947 308	2 081 734	947 308	1 078 422
<b>Yhteensä</b>	<b>963 671</b>	<b>2 081 734</b>	<b>1 765 289</b>	<b>13 642 422</b>

Arvonalentumiset sijoituksista koostuvat yhtiöiden myynneistä ja purkamisista syntyneistä myyntitappioista.

<b>Rahoituskulut</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Korkokulut valtion lainasta	6 247 812	6 813 302	6 247 812	6 813 302
Muut korkokulut	2 483 028	3 008 160	1 839 587	2 410 757
Valtion takausmaksut	1 168 157	1 417 006	1 158 863	1 417 006

Muut rahoituskulut	3 910 559	5 521 355	7 451 852	10 706 728
<b>Yhteensä</b>	<b>13 809 557</b>	<b>16 759 822</b>	<b>16 698 115</b>	<b>21 347 793</b>

## 10.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

10. Vaihtuvat vastaavat, saamiset				
Vuosi	Konserni 2020	Konserni 2019	Liikelaitos 2020	Liikelaitos 2019
<b>Pitkäaikainen</b>				
Myyntisaamiset	18 184 000	39 314 327	18 184 000	39 314 327
<b>Yhteensä</b>	<b>18 184 000</b>	<b>39 314 327</b>	<b>18 184 000</b>	<b>39 314 327</b>
<b>Lyhytaikainen</b>				
Myyntisaamiset	34 071 603	3 598 606	32 943 091	3 347 346
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	0	0	51 725	381 368
Muut saamiset	11 360 065	63 232 976	10 065 836	62 802 334
Siirtosaamiset	2 445 762	385 656	2 340 159	197 062
<b>Yhteensä</b>	<b>47 877 430</b>	<b>67 217 238</b>	<b>45 400 811</b>	<b>66 728 111</b>
<b>Siirtosaamiset</b>				
Tulojäämät	2 020 065	167 062	1 981 462	167 062
Muut siirtosaamiset	425 697	218 594	358 698	30 000
<b>Yhteensä</b>	<b>2 445 762</b>	<b>385 656</b>	<b>2 340 159</b>	<b>197 062</b>

11. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista				
Aineettomat hyödykkeet	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Aineettomat oikeudet	2020	2019	2020	2019
Hankintamenot 1.1.	980 317	955 882	979 083	954 648
Lisäykset tilikaudella	0	24 435	0	24 435
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>980 317</b>	<b>980 317</b>	<b>979 083</b>	<b>979 083</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-923 328	-892 504	-922 093	-891 270
Tilikauden poisto	-34 053	-30 823	-34 053	-30 823
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-957 381</b>	<b>-923 328</b>	<b>-956 146</b>	<b>-922 093</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>22 937</b>	<b>56 990</b>	<b>22 937</b>	<b>56 990</b>
<b>Muut aineettomat hyödykkeet</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hankintamenot 1.1.	28 542 669	20 559 002	22 884 974	16 955 708
Lisäykset tilikaudella	1 280 892	7 983 667	1 280 892	5 929 265
Vähennykset tilikaudella	-489 977	0	-48 895	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>29 333 585</b>	<b>28 542 669</b>	<b>24 116 971</b>	<b>22 884 974</b>



Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-17 538 401	-15 120 096	-16 618 279	-14 199 975
Vähennysten kertyneet poistot	48 895	0	48 895	0
Tilikauden poisto	-3 696 914	-2 418 304	-2 837 633	-2 418 304
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-21 186 419</b>	<b>-17 538 401</b>	<b>-19 407 017</b>	<b>-16 618 279</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>8 147 166</b>	<b>11 004 269</b>	<b>4 709 953</b>	<b>6 266 694</b>
<b>Aineettomat hyödykkeet yhteensä</b>	<b>8 170 103</b>	<b>11 061 259</b>	<b>4 732 890</b>	<b>6 323 684</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Liikelaitos</b>	<b>Liikelaitos</b>
<b>Maa- ja vesialueet</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hankintamenot 1.1.	486 103 973	488 617 152	497 916 111	500 323 342
Lisäykset tilikaudella	10 926 445	23 913 812	12 108 463	23 881 875
Vähennykset tilikaudella	-15 621 236	-26 426 992	-15 614 354	-26 289 106
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>481 409 182</b>	<b>486 103 973</b>	<b>494 410 219</b>	<b>497 916 111</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-400 457	-348 223	-382 124	-329 889
Vähennysten kertyneet poistot	199 664	18 423	199 664	18 423
Tilikauden poisto	-231 305	-70 658	-231 305	-70 658
<b>Kertyneet poistot 31.12. mennessä</b>	<b>-432 097</b>	<b>-400 457</b>	<b>-413 764</b>	<b>-382 124</b>
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-2 569 780	-2 346 623	-2 569 780	-2 346 623
Arvonalentumiset tilikaudella	0	-282 904	0	-282 904
Vähennyksiin kohdistuvat arvonalentumiset	136 104	59 747	136 104	59 747
<b>Kertyneet arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-2 433 676</b>	<b>-2 569 780</b>	<b>-2 433 676</b>	<b>-2 569 780</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>478 543 409</b>	<b>483 133 736</b>	<b>491 562 779</b>	<b>494 964 207</b>
<b>Rakennukset ja rakennelmat</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hankintamenot 1.1.	6 047 844 153	5 918 260 091	5 836 463 919	5 706 357 075
Lisäykset tilikaudella	223 091 571	183 106 927	280 712 854	180 878 363
Vähennykset tilikaudella	-51 095 770	-53 838 115	-50 879 644	-50 771 519
Siirrot erien välillä	0	315 250	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>6 219 839 955</b>	<b>6 047 844 153</b>	<b>6 066 297 129</b>	<b>5 836 463 919</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 649 925 863	-2 485 064 653	-2 549 689 990	-2 389 978 525
Vähennysten kertyneet poistot	28 488 549	26 893 417	28 488 549	26 893 417
Tilikauden poisto	-194 663 176	-191 754 626	-190 806 810	-186 604 881
<b>Kertyneet poistot 31.12. mennessä</b>	<b>-2 816 100 490</b>	<b>-2 649 925 863</b>	<b>-2 712 008 251</b>	<b>-2 549 689 990</b>
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-219 279 374	-204 767 011	-192 131 021	-177 618 658
Arvonalentumiset tilikaudella	-38 626 284	-17 357 369	-37 816 126	-17 357 369
Vähennyksiin kohd. arvonalentumiset	8 104 986	2 845 006	8 104 986	2 845 006
<b>Kertyneet arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-249 800 672</b>	<b>-219 279 374</b>	<b>-221 842 161</b>	<b>-192 131 021</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 153 938 792</b>	<b>3 178 638 917</b>	<b>3 132 446 717</b>	<b>3 094 642 908</b>
<b>Koneet ja kalusto</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>

Hankintamenot 1.1.	14 694 280	13 130 172	9 422 225	7 542 867
Lisäykset tilikaudella	2 437 754	1 879 358	2 793 727	1 879 358
Myyntit ja romutukset	0	0	-272 800	0
Siirrot erien välillä	0	-315 250	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>17 132 034</b>	<b>14 694 280</b>	<b>11 943 153</b>	<b>9 422 225</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-9 242 363	-7 841 088	-5 299 286	-3 933 456
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	0	0	272 800	0
Tilikauden poisto	-2 135 080	-1 401 275	-2 124 994	-1 365 829
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-11 377 443</b>	<b>-9 242 363</b>	<b>-7 151 480</b>	<b>-5 299 286</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>5 754 590</b>	<b>5 451 917</b>	<b>4 791 673</b>	<b>4 122 940</b>
<b>Muut aineelliset hyödykkeet</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hankintamenot 1.1.	219 210 325	206 252 375	187 830 384	177 364 925
Lisäykset tilikaudella	14 194 884	13 045 957	32 434 743	10 553 465
Vähennykset tilikaudella	-267 086	-88 007	-267 086	-88 007
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>233 138 122</b>	<b>219 210 325</b>	<b>219 998 041</b>	<b>187 830 384</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-106 628 460	-96 390 745	-95 713 630	-86 838 861
Vähennysten kertyneet poistot	267 046	52 682	267 046	52 682
Tilikauden poisto	-11 597 745	-10 290 397	-9 850 774	-8 927 451
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-117 959 160</b>	<b>-106 628 460</b>	<b>-105 297 358</b>	<b>-95 713 630</b>
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-1 476 101	-1 478 206	-1 476 101	-1 478 206
Arvonalentumiset tilikaudella	-9 767	-2 298	-9 767	-2 298
Korjaukset erien välillä	0	4 403	0	4 403
<b>Kertyneet arvonalentumiset 31.12.</b>	<b>-1 485 867</b>	<b>-1 476 101</b>	<b>-1 485 867</b>	<b>-1 476 101</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>113 693 095</b>	<b>111 105 764</b>	<b>113 214 815</b>	<b>90 640 653</b>
<b>Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat</b>				
Kirjanpitoarvo 1.1.	210 033 337	161 999 942	209 843 645	160 192 795
Lisäykset tilikaudella	372 916 917	252 810 196	372 856 427	252 810 196
Vähennykset tilikaudella	-276 310 153	-204 776 800	-275 883 615	-203 159 346
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>306 640 102</b>	<b>210 033 337</b>	<b>306 816 456</b>	<b>209 843 645</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet yhteensä</b>	<b>4 058 569</b>	<b>3 988 363</b>	<b>4 048 832</b>	<b>3 894 214</b>
	<b>988</b>	<b>671</b>	<b>441</b>	<b>353</b>

Sijoitukset Osuudet saman konsernin yrityksissä	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
	2020	2019	2020	2019
Hankintamenot 1.1.	0	0	132 813 106	99 182 912
Lisäykset	0	0	5 649 314	36 722 665
Vähennykset	0	0	-38 064 000	-3 092 471
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 398 420</b>	<b>132 813 106</b>
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	0	0	-23 239 842	-13 130 997

Arvonalentumiset	0	0	0	-12 564 000
Vähennyksiin kohd. Arvonalennukset	0	0	1 564 000	2 455 155
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	0	0	-21 675 842	-23 239 842
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 722 578</b>	<b>109 573 264</b>
<b>Saamiset saman konsernin yrityksiltä</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hankintamenot 1.1.	0	0	9 190 000	9 940 000
Vähennykset	0	0	-4 740 000	-750 000
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 450 000</b>	<b>9 190 000</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 450 000</b>	<b>9 190 000</b>
<b>Osuudet omistusyhteisyrityksissä</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hankintamenot 1.1.	227 592 343	225 642 576	197 474 077	200 006 146
Lisäykset	59 000 000	0	59 000 000	0
Vähennykset	-9 899 283	-2 532 069	-9 899 283	-2 532 069
Osakkuusyhtiöstä saadun osingon elim.	-6 300 000	-6 216 000	0	0
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta	10 706 890	10 697 836	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>281 099 950</b>	<b>227 592 343</b>	<b>246 574 794</b>	<b>197 474 077</b>
Arvonalentumiset 1.1.	-9 085 384	-10 800 849	-9 085 384	-10 800 849
Vähennyksiin kohd. arvonalentumiset	5 451 975	1 715 465	5 451 975	1 715 465
Arvonalentumiset 31.12.	-3 633 409	-9 085 384	-3 633 409	-9 085 384
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>277 466 540</b>	<b>218 506 959</b>	<b>242 941 385</b>	<b>188 388 693</b>
<b>Saamiset omistusyhteisyrityksiltä</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hankintamenot 1.1.	60 000 000	61 812 530	60 000 000	61 812 530
Vähennykset	-60 000 000	-1 812 530	-60 000 000	-1 812 530
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>60 000 000</b>	<b>0</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>60 000 000</b>	<b>0</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>				
Hankintamenot 1.1.	4 091 139	4 614 132	4 091 746	4 614 739
Vähennykset	-866 022	-522 993	-866 022	-522 993
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 225 117</b>	<b>4 091 139</b>	<b>3 225 724</b>	<b>4 091 746</b>
Arvonalentumiset 1.1.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Arvonalentumiset 31.12.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>2 776 256</b>	<b>3 642 278</b>	<b>2 776 862</b>	<b>3 642 884</b>
<b>Sijoitukset yhteensä</b>	<b>280 242 796</b>	<b>282 149 236</b>	<b>328 890 825</b>	<b>370 794 841</b>

12. Selvitys omaisuuteen kohdistuvista investointiavustuksista		
Tiliryhmä	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2015	4 557 152
Rakennukset ja rakennelmat	2016	0
Rakennukset ja rakennelmat	2017	0
Rakennukset ja rakennelmat	2018	0
Rakennukset ja rakennelmat	2019	0
Rakennukset ja rakennelmat	2020	0
<b>Yhteensä 2015-2020</b>		<b>4 557 152</b>

## 10.5 Taseen vastattavaa kohdistuvat liitetiedot

13. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset				
	Konserni 2020	Konserni 2019	Liikelaitos 2020	Liikelaitos 2019
<b>Peruspääoma</b>				
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
<b>Peruspääoma 31.12.</b>	<b>672 751 706</b>	<b>672 751 706</b>	<b>672 751 706</b>	<b>672 751 706</b>
<b>Muu oma pääoma</b>				
Muu oma pääoma 1.1.	1 528 221 851	1 528 255 934	1 528 221 851	1 528 255 934
VM:lle luovutettu/ vast.otettu omaisuus	34 890	-34 083	34 890	-34 083
<b>Muu oma pääoma 31.12</b>	<b>1 528 256 741</b>	<b>1 528 221 851</b>	<b>1 528 256 741</b>	<b>1 528 221 851</b>
<b>Edellisten tilikausien voitto</b>				
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	638 695 746	609 987 059	631 217 501	602 386 089
Ed. tilikauden tuloksen siirto	121 612 831	63 708 688	114 444 876	63 831 412
Tuloutus VM:lle	-35 000 000	-35 000 000	-35 000 000	-35 000 000
<b>Edellisten tilik. voitto 31.12.</b>	<b>725 308 578</b>	<b>638 695 746</b>	<b>710 662 377</b>	<b>631 217 501</b>
<b>Tilikauden voitto</b>				
<b>Tilikauden voitto 31.12.</b>	<b>34 330 840</b>	<b>121 612 831</b>	<b>49 624 471</b>	<b>114 444 876</b>
<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>2 960 647 865</b>	<b>2 961 282 134</b>	<b>2 961 295 295</b>	<b>2 946 635 934</b>

14. Vieraan pääoman erät				
Vieras pääoma	Konserni	Konserni	Liikelaitos	Liikelaitos
Pitkäaikainen	2020	2019	2020	2019
Lainat valtiolta	69 262 664	87 523 870	69 262 664	87 523 870
Lainat Valtiokonttorilta	1 185 000 000	1 085 000 000	1 185 000 000	1 085 000 000
Emissiovoitto	23 996 957	22 785 277	23 996 957	22 785 277
Lainat rahoituslaitoksilta	114 090 870	196 127 969	105 375 000	169 125 000
Muut velat	318 000	318 000	318 000	318 000

Laskennalliset verovelat	0	585 460	0	0
<b>Yhteensä</b>	<b>1 392 668 490</b>	<b>1 392 340 575</b>	<b>1 383 952 621</b>	<b>1 364 752 146</b>
<b>Lyhytaikainen</b>				
Lainat valtiolta	18 261 305	19 396 601	18 261 305	19 396 601
Lainat Valtiokonttorilta	50 000 000	0	50 000 000	0
Emissiovoitto	3 471 506	2 936 284	3 471 506	2 936 284
Lainat rahoituslaitoksilta	63 669 555	68 181 593	63 750 000	64 750 000
Saadut ennakot	7 140 987	6 064 189	7 028 659	5 966 866
Ostovelat	49 607 455	44 832 203	48 610 368	43 757 193
Velat saman konsernin yrityksille	0	0	10 187 977	0
Muut velat	3 676 828	6 597 714	2 697 263	6 096 651
Siirtovelat	27 983 547	13 453 670	27 142 278	12 936 424
<b>Yhteensä</b>	<b>223 811 183</b>	<b>161 462 255</b>	<b>231 149 355</b>	<b>155 840 019</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 616 479 673</b>	<b>1 553 802 830</b>	<b>1 615 101 976</b>	<b>1 520 592 165</b>

#### 15. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2025 jälkeen

	Konserni 2020	Konserni 2019	Liikelaitos 2020	Liikelaitos 2019
Lainat valtiolta	621 796 650	715 376 652	621 796 650	715 376 652
Lainat rahoituslaitoksilta	1 718 215	7 320 983	0	625 000
<b>Yhteensä</b>	<b>623 514 865</b>	<b>722 697 634</b>	<b>621 796 650</b>	<b>716 001 652</b>

#### 16. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

	Konserni 2020	Konserni 2019	Liikelaitos 2020	Liikelaitos 2019
<b>Siirtovelat</b>				
Lomapalkkavelka	7 203 154	6 396 220	7 203 154	6 396 220
Muut siirtovelat	20 780 393	7 057 450	19 939 124	6 540 204
<b>Yhteensä</b>	<b>27 983 547</b>	<b>13 453 670</b>	<b>27 142 278</b>	<b>12 936 424</b>

#### 17. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

	Konserni 2020	Konserni 2019	Liikelaitos 2020	Liikelaitos 2019
<b>Pakolliset varaukset</b>				
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	19 733 337	25 845 447	18 431 763	25 845 447
<b>Yhteensä</b>	<b>19 733 337</b>	<b>25 845 447</b>	<b>18 431 763</b>	<b>25 845 447</b>

## 10.6 Vakuudet ja vastuusitoumukset

<b>18. Vakuudet ja vastuusitoumukset</b>				
	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Liikelaitos</b>	<b>Liikelaitos</b>
<b>Kiinteistökiinnitykset ja takaukset</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kiinteistökiinnitykset	4 223 724	9 473 724	0	0
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	19 100 000	74 550 000	19 100 000	74 550 000
<b>Leasingvastuut</b>				
	<b>Konserni</b>	<b>Liikelaitos</b>		
Vuonna 2021 erääntyvät leasingvastuut	4 361 454	4 334 877		
Vuoden 2021 jälkeen erääntyvät	26 432 132	26 429 761		

Senaatti-kiinteistöillä oli 31.12.2020 kuusi voimassa olevaa koronvaihtosopimusta ja yksi koron- ja valuutanvaihtosopimus, 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 korkosuojausasteen tulee olla vähintään 50 % ja nettovelan keskimääräinen korkosidonnaisuustavoite on 2-8 vuotta. Suojaus toteutetaan joko kiinteäkorkoisten lainojen tai korkosuojausinstrumenttien kautta. Korkosuojausaste 31.12.2020 oli 93%. Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 5,7 vuotta.

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 korkosuojausinstrumenttien kautta suojattuja lainoja, velkapääomasta yhteensä 1 388 012 768 euroa, joka vastaa 98 % koko velkapääomasta. Osa lainoista on rahoituspolitiikan mukaisesti suojattava riskiltä. Vaihtuvakorkoisia lainoja on neljä ja ne on sidottu 6 kk euriboriin, velkapääomasta yhteensä 35 375 000 euroa. Vaihtuvakorkoinen osuus koko velkapääomasta on 2 %. Korkosuojauslaskennassa sisällytetään alle vuoden aikana erääntyvät kiinteäkorkoisten lainojen erät vaihtuvakorkoisiin lainoihin.

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 1 milj. euroa 31.12.2020.

Kunkin rahoitusjohdannaisen osalta on tässä tilinpäätöksen liitetietona esitetty johdannaisten käypä arvo, sekä tiedot niiden käytön laajuudesta ja luonteesta (KPA 2:5a 2 §), taulukko Lainat ja suojausinstrumentit. Senaatti-kiinteistöjen suojauslaskentadokumentaatioissa tämä suojaustehokkuus on dokumentoitu yksityiskohtaisemmin. Koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui Senaatti-kiinteistöille yhteensä 1,9 milj. euron kustannukset 2020. Alhaisesta korkotasosta johtuen koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli 2020 vuoden lopussa yhteensä -3,3 milj. euroa.

Taulukko: Koron- ja valuutanvaihtosopimukset

Lainaaja pankki	Alkuperäinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymispvm	Alkuperäinen suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja koronvaihtosopimuksen viitekorko	Johdannaiset markkina-arvo
Handelsbanken	60 000 000	2021-12-27	60 000 000	6 000 000	6 kk euribor/kiinteä	-103 611 €
Skandinaviska Enskilda Banken	50 000 000	2022-06-27	50 000 000	7 500 000	6 kk euribor/kiinteä	-159 890 €
Handelsbanken	25 000 000	2023-06-26	25 000 000	6 250 000	6 kk euribor/kiinteä	-196 432 €
Handelsbanken	85 000 000	2024-06-25	85 000 000	29 750 000	6 kk euribor/kiinteä	-932 628 €
Deutsche Pfandbriefbank	85 000 000	2024-06-25	85 000 000	29 750 000	6 kk euribor/kiinteä	-900 711 €
Handelsbanken	170 000 000	2024-11-24	85 000 000	34 000 000	6 kk euribor/kiinteä	-879 127 €

Lainaaja pankki	Lainan valuutta	Alkuperäinen laina €	Lainan ja johdannaisen erääntymispvm	Suojattu pääoma €	Jäljellä oleva lainan ja suojauksen nimellismäärä	Lainan ja valuuttaswapin viitekorko	Johdannaiset markkina-arvo
Danske	SEK	20 000 000	2021-06-24	20 000 000	1 000 000	1 kk stibor / 6 kk euribor	-85 715 €

Koron- ja valuutanvaihtosopimukset on tehty suojaustarkoituksessa Senaatti-kiinteistöjen rahoituspolitiikan mukaisesti.

### **Vuokravastuut**

Senaatti-kiinteistöillä oli vuokrasopimuksiin liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 498,8 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 16,6 milj. euroa eräännyty vuoden 2021 aikana.

### **Kiinteistöinvestointien arvonlisäverovastuut**

Liikelaitos on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraustoimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2011-2020 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 162 milj. euroa. Vähentämätöntä arvonlisäveroa on seurannassa 4,1 milj. euroa. Keskeneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonlisäveroja noin 73,6 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia. Tytäryhtiöiden vuosina 2011-2020 käyttöönotetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 2,2 milj. euroa.

### **Sitoumukset tuleville vuosille**

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2020 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu sitoumuksia tuleville vuosille 314 milj. euroa.

### **Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut**

Senaatti-kiinteistöt kartoittaa pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä riskejä säännöllisesti. Senaatti-kiinteistöillä on pilaantuneita maa-alueita koskeva riskirekisteri, johon kirjataan kaikki tunnistetut riskit. Riskien taloudellisen vaikutuksen suuruusluokka on arvioitu erikseen jokaisen riskikohteen osalta. Kun pakollisen varauksen edellytykset täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena.

### **Ympäristölupavastuut**

Senaatti-kiinteistöjen ympäristölupavastuut kartoitettiin kesällä 2019 pilaantuneita maa-alueita koskevan riskirekisterin päivityksen yhteydessä ja ne ovat osa uudistunutta rekisteriä. Tavoitteena on hallita Senaatin liiketoimintaan kohdistuvia ympäristöriskejä ja varmistaa, ettei vuokralaisten ympäristövastuita siirry Senaatille. Selvityksessä ei noussut esiin Senaatin liiketoimintaan merkittävästi vaikuttavia riskejä.

### **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.

Senaatti-kiinteistöillä on sähkönhankinnasta hankintasopimus valtion yhteishankintayksikkö Hansel Oy:n kanssa. Valtion sähkönhankinta toteutetaan keskitetysti Hanselin puitesopimuksella ja siihen liittyy sähkön hinnan suojaaminen hyödykejohdannaisilla valtion sähkön suojausstrategian mukaisesti. Hansel vastaa portfolion hallinnoinnista ja on johdannaissopimusten vastapuoli asiakkaidensa puolesta. Johdannaiskauppa on Hanselille läpikulkuerä, siihen liittyvät kulut ja tuotot laskutetaan täysmääräisenä edelleen Hansel-portfolioon liittyneiltä asiakkailta, kuten Senaatti-kiinteistöiltä. Johdannaisten markkina-arvoja ei ole kirjattu Senaatti-kiinteistöjen taseeseen. Valtion sähkönhankinnan suojausstrategiasta päättää valtiovarainministeriö.

## 10.7 Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta

### 19. Tilintarkastusyhteisön palkkiot

	Liikelaitos	Konserni
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	37 606	152 550
Muut palvelut	41 123	41 123
<b>Yhteensä</b>	<b>78 729</b>	<b>193 673</b>

## 10.8 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

### 20. Henkilöstö

Henkilöstön lukumäärä *)	Konserni 2020	Konserni 2019	Liikelaitos 2020	Liikelaitos 2019
Toimitusjohtajat ja sisäinen tarkastus	5	6	3	3
Toimialat	59	52	49	47
Palveluyksiköt	183	163	179	155
Alueet	214	200	214	200
<b>Yhteensä</b>	<b>461</b>	<b>421</b>	<b>445</b>	<b>405</b>

\*) Henkilöstön lkm vuoden lopussa, sis. osa-aikaiset.

Liikelaitoksen henkilöstö keskimäärin tilikaudella 2020 oli 430 henkilöä ja konsernissa 446 henkilöä.

Henkilöstökulut	2020	2019	2020	2019
Palkat ja palkkiot				
Toimitusjohtajat	437 345	453 531	286 692	289 230
Muu henkilöstö	29 360 024	26 425 742	27 994 195	25 106 180
Eläkekulut	5 150 894	4 398 906	4 894 752	4 398 906
Muut henkilösivukulut	830 990	526 699	795 003	526 699
<b>Yhteensä</b>	<b>35 779 254</b>	<b>31 804 878</b>	<b>33 970 643</b>	<b>30 321 015</b>
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	<b>260 370</b>	<b>226 230</b>	<b>83 150</b>	<b>83 650</b>

Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään Muu henkilöstö.

## 10.9 Omistukset muissa yrityksissä

<b>21. Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet</b>				
	<b>Konserni</b>	<b>Konserni</b>	<b>Liikelaitos</b>	<b>Liikelaitos</b>
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Osuudet saman konsernin yrityksissä</b>	0	0	78 722 578	109 573 264
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>78 722 578</b>	<b>109 573 264</b>
<b>Osuudet omistusyhteisyhteisöissä</b>	277 466 540	218 506 959	242 941 385	188 388 694
<b>Yhteensä</b>	<b>277 466 540</b>	<b>218 506 959</b>	<b>242 941 385</b>	<b>188 388 694</b>
<b>Muut osakkeet ja osuudet</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Kiinteistöosakkeet	1 161 102	1 161 102	1 161 102	1 161 102
Asunto-osakkeet	945 909	1 795 531	945 909	1 795 531
Muut osakkeet ja osuudet	669 245	685 645	669 851	686 251
<b>Yhteensä</b>	<b>2 776 256</b>	<b>3 642 278</b>	<b>2 776 862</b>	<b>3 642 884</b>

<b>22. Tiedot tytäryhteisöistä</b>		
<b>Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryhtiöt</b>	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.20
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku	100,0 %
Kiint. Oy Helsingin Kulttuuritalo	Helsinki	100,0 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan Poliisitalo	Hämeenlinna	100,0 %
Maakuntien tilakeskus Oy	Helsinki	100,0 %
Senaatin Asema-alueet Oy	Helsinki	100,0 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	83,8 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,5 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,7 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju	72,5 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus	69,8 %
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,4 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,1 %
Kiint. Oy Karttulan valtioneito	Karttula	56,4 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,7 %
<b>Konsernitilinpäätökseen yhdistelty tytäriiikelaitos</b>		
Puolustuskiinteistö, 1.1.2021 kaupparekisteriin merkitty liikelaitos	Helsinki	100,0 %

**Alla mainitut tytäryhtiöt on purettu vuoden 2020 aikana ja niiden omaisuus on siirretty Senaattiin.**

As Oy Helsingin Santahamina C9	Helsinki	100,0 %
As Oy Helsingin Santahamina C2, C5, C6	Helsinki	100,0 %
As Oy Helsingin Santahamina C37, C39	Helsinki	100,0 %
As Oy Helsingin Sokeripalat	Helsinki	100,0 %
As Oy Helsingin Santahamina C35	Helsinki	100,0 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rakentajantie 23-34	Kirkkonummi	100,0 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 10-13	Kirkkonummi	100,0 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 5-7	Kirkkonummi	100,0 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 3	Kirkkonummi	100,0 %
As Oy Kirkkonummen Upinniemen Rantatie 1-2	Kirkkonummi	100,0 %
Kiint. Oy Altor	Nurmijärvi	100,0 %
IP-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,0 %
As Oy Valkealan Utinpuisto	Kouvola	100,0 %

**23. Tiedot yhtiöistä, joiden osakkeista liikelaitoksen hallinnassa on merkittävä osuus**

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma pääoma 31.12.2019	Tilikauden tulos 2019
KOY Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	47,97%	72 512 749,52	-1 857 333,25
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32%	985 619,73	34 291,61
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	42,87%	750 679,84	3,21
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46%	2 471 280,43	0,46
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10%	808 836,78	21,81
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71%	1 652 439,33	6,20
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37%	4 936 218,79	-356,52
Koski-Pysäköinti Oy	Tampere	23,98%	4 011 326,02	1 391,36
<b>Konserniin yhdistellyt osakkuusyhtiöt</b>				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33%	625,7 milj. euroa	27 milj. euroa

**24. Markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma**

Kilpailulain [30 d §](#):n mukainen julkisyhteisön kilpailutilanteessa markkinoilla harjoitetun taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma.

<b>Euroa</b>	<b>Markkinoilla tapahtuva toiminta Muut asiakkaat</b>
Liikevaihto	49 634 819
Liiketoiminnan muut tuotot	0
Liiketoiminnan kulut	-20 958 515
Suunnitelman mukaiset poistot	-12 513 911
Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-1 054 172
<b>Liikevoitto</b>	<b>15 108 223</b>
Rahoitustuotot ja -kulut *)	7 155 992
<b>Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja</b>	<b>22 264 215</b>
Tuloverot	-1 403 920
<b>Tilikauden voitto</b>	<b>20 860 295</b>

Senaatin markkinoille suuntautuva palvelumyynti on eriytetty kilpailulain edellyttämällä tavalla ja sitä seurataan vuokrausliiketoiminnon osalta (vuokraus ja myytävät palvelut). Valtiolle tarpeettoman kiinteistöomaisuuden myynti on myös eriytetty omaksi liiketoiminnokseen. Muiden asiakkaiden tuloksen raportointi perustuu Senaatin vuokrauksen asiakasraportointiin, jossa vuokrauksen tulos raportoidaan asiakashierarkian mukaisesti. Asiakkaat on ryhmitelty valtioasiakkaisiin ja muihin asiakkaisiin. Tuotot kohdistetaan laskutuksessa aina asiakkaalle ja kulut kohdistetaan laskennallisesti sopimusneliöiden mukaan asiakkaille ellei kirjauksessa ole annettu asiakasnumeroa. Mikäli kirjauksessa on annettu asiakasnumero, kohdistuvat kulut tälle asiakasnumerolle.

\*) sisältää mm. Suomen Yliopistokiinteistöyhtiöt Oy:n osingot, 6,3 milj. euroa

## 10.10 Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan valtiolle 35.000.000 euroa tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 25. päivänä helmikuuta 2021

Hannele Pokka

Kari Ruohonen

Jukka Aalto

Puheenjohtaja

Ulla Hiekkänen-Mäkelä

Markus Siltanen

Anne Horko-Heikkinen

Jari Sarjo

Konsernijohtaja

### Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä . päivänä helmikuuta 2021

Heikki Lassila

Tomi Moisio

KHT

JHT, KHT

PricewaterhouseCoopers Oy

PricewaterhouseCoopers Oy



## Allekirjoitusten yhteenveto

Allekirjoitusten tunniste 3652946c-b528-4da7-8625-7fcf950e2cc3  
Senaatin tilinpäätös 2020 511743 Muistio

### TIEDOSTOT

Tilinpäätös 2020

Tilinpäätös\_2020\_867911\_1\_1.PDF

### ALLEKIRJOITUKSET

#### Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

#### Senaatti-kiinteistöt

Jari Sarjo

Konsernijohtaja

25.02.2021 08:29

#### Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

#### Yksityishenkilö

Hannele Pokka

25.02.2021 09:05

#### Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

#### Yksityishenkilö

Kari Ruohonen

25.02.2021 16:21

#### Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

#### Yksityishenkilö

Jukka Aalto

25.02.2021 16:29

#### Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

#### Yksityishenkilö

Ulla Hiekkanen-Mäkelä

25.02.2021 16:34

#### Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

#### Yksityishenkilö

Markus Siltanen

25.02.2021 16:39

#### Organisaatio

Nimi

Tehtävänimike

Päivä ja aika

#### Senaatti-kiinteistöt

Anne Horko-Heikkinen

Assistentti

25.02.2021 16:46