

SENAATTI-KIINTEISTÖT

TILINPÄÄTÖS VUODELTA 2012

SISÄLLYSLUETTELO

Toimintakertomus	1
Konsernin tuloslaskelma	16
Konsernin tase	17
Konsernin rahoituslaskelma	18
Liikelaitoksen tuloslaskelma	19
Liikelaitoksen tase	20
Liikelaitoksen rahoituslaskelma	21
Tilinpäätöksen liitetiedot	
Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot	
1 Arvostus/ jaksotuseriaatteet ja -menetelmät	22
2 Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	22
Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot	
3 Liikevaihdon jakautuminen	23
4 Vuokraustoiminnan liikevaihto toimialoittain	23
5 Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista	23
6 Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin	24
7 Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset	25
8 Rahoitustuotot ja rahoituskulut	25
Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot	
9 Saamiset	26
10 Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista	27
11 Selvitys omaisuuden sisältyvistä investointiavustuksista	31
Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot	
12 Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset	32
13 Vieraan pääoman erät	33
14 Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2017 jälkeen	33
15 Siirtovelkoihin sisältyvät erät	34
16 Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä	34
Vakuudet ja vastuusitoumukset	
17 Vakuudet ja vastuusitoumukset	35
Henkilöstöä koskevat liitetiedot	
18 Henkilöstö	36
Muut liitetiedot	
19 Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet	37
20 Tiedot tytäryrityksistä	38
21 Tiedot yhtiöistä, joiden osakkeista liikelaitoksen hallinnassa on merkittävä osuus	39
Käytetyt kirjanpitokirjat ja tosittelajit vuonna 2012	40
Hallituksen allekirjoitukset ja ehdotus voiton käyttämisestä	41

18.2.2013

Toimintakertomus 2012

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön hallinnonalalla toimiva valtion liikelaitos. Senaatti-kiinteistöt muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 27 tytäryhtiönä toimivaa kiinteistöosakeyhtiötä. Liikelaitoslain (1062/2010) mukaan Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja valtion virastoille, laitoksille, valtion talousarvion ulkopuolisille rahastoille ja muille valtion liikelaitoksille samoin kuin eduskunnalle sekä sen alaisuudessa, valvonnassa ja yhteydessä toimiville yksiköille sekä huolehtia hallinnassaan olevasta kiinteistövarallisuudesta. Senaatti-kiinteistöjen arvoperusta on yhteiskuntavastuullinen toiminta osana valtioyhteisöä. Tehtävänä on tarjota tilapalveluja, jotka ovat taloudelliselta, sosiaaliselta ja ympäristön näkökulmasta vastuullisesti tuotettu ja hinnoiteltu. Liikelaitoslain mukaan valtion liikelaitos voi toimia ainoastaan sidosryhmäasemassa eli ns. in-house asemassa ja tuottaa siten palveluja valtiohallinnolle ja sellaisille yhteisöille, joiden toiminta rahoitetaan pääosin valtion talousarvioon otetuilla määrärahoilla. Liikelaitoslain lisäksi Senaatti-kiinteistöjen toimintaa säätelee Valtioneuvoston antama asetus Senaatti-kiinteistöistä (1292/2010).

Vuoden 2012 toiminta

Senaatti-kiinteistöt huolehtii valtion kiinteistövarallisuuden hallinnasta, kehittämisestä ja toimitilojen vuokraamisesta pääosin valtioyhteisöön kuuluville yksiköille. Senaatti-kiinteistöt tarjoaa tilakysymyksiin liittyviä asiantuntijapalveluita asiakkaidensa rakenteellisten ja toiminnallisten muutosten tueksi. Tavoitteena on, että virastojen ja laitosten tilat tukevat toimintaa kustannustehokkaasti. Valtion kokonaisuus ja toiminnan yhteiskuntavastuullisuus varmistetaan kaikissa ratkaisussa.

Vuonna 2012 tehtiin omaisuuden hallinnansiirtoja Senaatti-kiinteistöille yhteensä 35,6 milj. euron arvosta; Metsäntutkimuslaitoksen omaisuutta (11,5 milj. euroa), Kansallismuseon tontti rakennuksineen (18,7 milj. euroa) sekä Liikenneviraston ja Rajavartiolaitoksen omaisuutta (5,4 milj. euroa). Omaisuudet merkittiin Senaatti-kiinteistöjen taseeseen lainaehdoin annetuksi velkapääomaksi. Takaisinmaksuaika on 15 vuotta ja korko on 5 %. Senaatti-kiinteistöltä siirrettiin valtiovarainministeriön hallintaan edelleen Liikennevirastolle siirrettäväksi omaisuutta Helsingin Keski-Pasilan alueelta (0,76 milj. euroa). Omaisuus merkittiin Senaatti-kiinteistöjen taseeseen muun pääoman vähennykseksi.

Valtioneuvosto vahvisti 15.3.2012 Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen vuodelta 2011 ja päätti, että Senaatti-kiinteistöt siirtää tuloutuksena valtion talousarvioon 130 milj. euroa. Tuloutus maksettiin valtiovarainministeriölle kesäkuussa.

Vuoden 2012 tulos pysyi tavoitteissa. Vuokraustoiminnan tulos alitti tavoitteen, johtuen suurista arvonalentumisista. Myyntitoiminnan tulos ylitti tavoitteen. Tarkempi tulostarkastelu löytyy sivulta 8 (*Tulostavoite ja tuloutus*).

Puolustusministeriö teki kesäkuun 15. päivänä päätökset puolustusvoimauudistuksen toimeenpanosta. Ratkaisumallin mukaan sodanajan vahvuutta pienennetään ja henkilöstön määrää supistetaan merkittävästi. Uudistus vähentää hallintoyksiköiden määrää, joukko-osastoja, laitoksia ja toimipaikkoja lakautetaan ja yhdistetään. Tarpeettomista ja vähemmän tärkeistä alueista ja kiinteistöistä luovutaan. Uudistus on kaavailtu toteutettavaksi vaiheittain vuoteen 2015 mennessä. Kesäkuussa tehdyt päätökset

sisälsivät kaikkiaan 14 kohtaa, jotka käsittivät joukko-osastojen lakkauttamisia ja yhdistämisiä sekä rakenteellisia uudistuksia. Puolustusvoimauudistuksen säädösmuutoksia vaativat uudelleenjärjestelyt esitetään eduskunnalle keväällä 2013.

Kaikkiin näihin päätöksiin liittyy merkittäviä toimitiloja koskevia ratkaisuja. Toimitiloja tyhjenee vuoden 2015 loppuun mennessä yhteensä noin 325 000 m². Senaatti-kiinteistöt on mukana toimitiloja koskevissa jatkosuunniteluissa ja toteutuksissa. Uudistuksen vaikutukset Senaatti-kiinteistöjen talouteen tarkentuvat suunnittelun edetessä. Rakennuudistus tuo lyhyellä aikavälillä lisää investointitarpeita muutostoiminnan tueksi. Vuoden 2012 tilinpäätöksen yhteydessä kirjattiin puolustusvoimauudistuksen seurauksena Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätökseen 36,5 milj. euron suuruiset arvonalennukset.

Valtiovarainministeriö asetti ”Valtion toimitilastrategian päivittämistyöryhmän”, jonka toimikausi on 1.11.2012 – 30.4.2013. Puheenjohtajana on VM:stä Pauliina Pekonen ja jäseninä useimpien ministeriöiden edustajat. Senaatti-kiinteistöjä työryhmässä edustaa johtaja Juha Lemström. Työryhmän tehtävänä on päivittää vuonna 2005 laadittu toimitilastrategia ja tehdä toimitiloja ja menettelytapoja koskevia linjauksia.

Senaatti-kiinteistöjen Yhteiskuntavastuuraportti 2011 voitti julkisen sektorin sarjan vastuullisuusraportointikilpailussa. Tuomariston mukaan Senaatti-kiinteistöjen raportissa on käsitelty hyvin kaikkia yritysvastuun osa-alueita, minkä lisäksi ympäristövastuuta ja mm. energiankulutusta on kuvailtu kattavasti sekä vertailutietoineen että graafeina. Raporttiin syvyyttä tuovat case-esimerkit saivat tuomaristolta erityiskiitosta.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus nimitti 20.12.2011 Senaatti-kiinteistöjen uudeksi toimitusjohtajaksi oikeustieteen kandidaatti Jari Sarjon. Sarjo tuli Senaatti-kiinteistöjen palvelukseen 1.5.2012 ja aloitti toimitusjohtajana 1.7.2012 rakennusneuvos Aulis Kohvakan siirryttyä eläkkeelle.

Organisaatio ja henkilöstö

Senaatti-kiinteistöjen hallitus päätti 20.6.2012 kokouksessaan tarkistaa Senaatti-kiinteistön organisaatiota ja toimintatapoja. Aluejakoa muutettiin niin, että aikaisemman viiden alueen sijasta 1.7.2012 alkaen on neljä aluetta, Etelä-Suomen alue (päätoimipaikka Helsinki), Länsi-Suomen alue (päätoimipaikka Tampere), Itä-Suomen alue (päätoimipaikka Kuopio) ja Pohjois-Suomen alue (päätoimipaikka Oulu). Samassa yhteydessä uudistettiin myös operatiivisia prosesseja paremmin vastaamaan uuden toimitila- ja työympäristöasiantuntijaroolin haasteisiin. Senaatti-kiinteistöillä on toimipisteitä yhteensä 12 paikkakunnalla eri puolilla Suomea. Senaatti-kiinteistöt on tilaajaorganisaatio, joka ostaa lähes kaikki suunnittelu-, rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut ulkopuolisilta palveluntarjoajilta. Syksyn aikana Senaatti-kiinteistöjen investointitoimintaa kuitenkin vahvistettiin perustamalla erillinen investointi- ja rakennuttajayksikkö. Myös alueiden rakennuttamistoimintaa tullaan vahvistamaan.

Henkilöstöä oli sekä 2011 että 2012 vuoden lopussa 251. Henkilötyövuosien määrä vuonna 2012 oli 236,9 (249,4). Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 156 ja muualla Suomessa 95. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96,4 % (97,2 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 49,6 vuotta (50,2). Henkilöstöstä naisia on 49,8 % ja miehiä 50,2 %. Korkeakoulututkinnon suorittaneita on 55,4 %. Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus.

Seuraavassa taulukossa on esitetty henkilömäärien ja henkilötyövuosien kehitys vuosina 2007 - 2012:

Vuosi	Kokoaikaiset			Osa-aikaiset			Yhteensä			Henkilötyövuodet	
	lkm	%-muutos	%-osuus	lkm	%-muutos	%-osuus	lkm	%-muutos	%-osuus	lkm	%-muutos
2007	259	1,6	93,8	17	0,0	6,2	276	1,5	100	263,3	1,5
2008	254	-1,9	93,7	17	0,0	6,3	271	-1,8	100	267,5	1,6
2009	261	2,8	92,9	20	17,6	7,1	281	3,7	100	267,4	0,0
2010	257	-1,5	96,6	9	-55,0	3,4	266	-5,3	100	263,9	-1,3
2011	240	-6,6	95,6	11	22,2	4,4	251	-5,6	100	249,4	-5,5
2012	233	-2,9	92,8	18	63,6	7,2	251	0,0	100	236,9	-5,0

Henkilöstön keskimääräinen lukumäärä (kuukausien lopun keskiarvo) oli 276,5 vuonna 2010 ja 261,1 vuonna 2011. Vuonna 2012 keskimääräinen lukumäärä oli 253,5.

Henkilöstön työtyytyväisyyttä ja organisaation toimivuutta on tutkittu vuodesta 1997 alkaen. Vuoden 2012 tutkimuksessa vastausprosentti oli 77 % (vuosi 2011: 80%). Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön näkemykset työtyytyväisyydestä ja organisaation toimivuudesta ovat edelleen merkittävästi positiivisempia kuin vertailupohjana käytetyissä asiantuntijaorganisaatioissa.

Eduskunnan asettamat tavoitteet

Eduskunta on asettanut vuoden 2012 talousarvion esityksessä Senaatti-kiinteistöjä seuraavat investoinnit ja lainanottoja koskevat kehukset. Toimintakertomuksessa on esitetty eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet kursivoituna tekstinä.

Investoinnit

Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2012 enintään 240 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 220 milj. euroa. Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin peruskorjausinvestointeihin. Investointikehys ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.

Investointeihin käytettiin vuoden aikana 195,9 milj. euroa, josta käytettiin peruskorjauksiin sisältäen rahastosuoritukset ja vastikkeet 133 milj. euroa, uudisinvestointeihin sisältäen omaisuuden ostot 62,6 milj. euroa ja hallinnon investointeihin 0,3 milj. euroa. Vuoden aikana tehdyistä uusista sitoumuksista aiheutuu seuraavina varainhoitovuosina 59,1 milj. euron suuruiset menot.

Senaatti-kiinteistöt saa antaa vastavakuutta vaatimatta omavelkaisia takauksia tytäryhtiöinä toimivien kiinteistöosakeyhtiöiden lainoista (sekä riittävää vakuutta vastaan osakkuusyhtiöidensä lainoista) yhteensä enintään 50 milj. euron arvosta.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on myöntänyt takauksia tytäryhtiöilleen vuoden aikana yhteensä 9,65 milj. euron edestä, Kiinteistö Oy Hämeenlinnan Poliisitalolle (4 milj. euroa), Kiinteistö Oy Pasilan Asemalle (4 milj. euroa) ja Kuopion Asemakatu 38-40:lle (1,65 milj.euroa).

Lainanotto

Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2012 aikana toimintansa rahoittamiseksi valtion liikelaitoksista annetun lain ([1062/2010](#)) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa nettomääräisesti enintään 40 milj. euroa.

Vuoden aikana nostettiin rahoituslaitoksista uutta lainaa yhteensä 240 milj. euroa. Svenska Handelsbanken AB:ltä 150 milj. euroa ja Skandinaviska Enskilda Banken AB:ltä 90 milj. euroa. Hallinnonsiirtojen yhteydessä tuli valtiolta lainaa lisää 35,6 milj. euroa. Vuoden aikana lainoja lyhennettiin 301,6 milj. eurolla. Rahoituslaitoksien lainoja lyhennettiin 191,5 milj. eurolla ja valtion lainoja 110,1 milj. eurolla.

Valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet

1. Palvelu- ja muut toimintatavoitteet

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

Senaatti-kiinteistöt

- 1. vahvistaa toimintaansa valtiokonsernin toimitila-asiantuntijana lisäämällä valmiuksiaan toimia kattavasti ja kannattavasti asiakaskuntansa palveluintegraattorina tilankäyttöön ja kiinteistöihin liittyvissä asioissa sekä varmistamalla toimitila-asiantuntijaroolin toteutumisen kaikkialla asiakasrajapinnassa.*

Senaatti-kiinteistöjen tarjoamien asiantuntijapalveluiden kysyntä on kasvanut voimakkaasti. Senaatti-kiinteistöt on toteuttanut tehtävänsä valtion toimitila-asiantuntijana lähes sadassa toimeksiannossa. Tavoitteena on valtioasiakkaiden kanssa yhteistyössä tehostaa työympäristöä ja parantaa tilankäytön tehokkuutta. Seuraavassa on lueteltu muutamia esimerkkejä yhteistyöhankkeista:

- Yhteistyössä asiakkaiden kanssa on kehitetty Valtioneuvosto-kampuksen toimitilojen ja yhteisten palveluiden kehittämisen puitesuunnitelmaa sekä toteutettu siihen liittyviä toimenpiteitä, muun muassa käyttäjäpalveluiden keskitetty hankinta.
- TEKESille, Finprolle ja Finnveralle on valmisteltu innovatiivista puurakenteista uudisrakennushanketta, joka sijoitetaan Otaniemessä GTK:n käytössä olevan rakennuksen yhteyteen.
- Rikosseuraamusviraston kanssa on tehty yhteistyössä toimitilaohjelma ja yhteistyöstrategia, jossa linjatut kehittämistoimet on käynnistetty. Rikosseuraamuslaitoksen keskushallintoyksikölle on tehty Lintulahteen työympäristöratkaisu, jossa toimitilojen määrä puolittui. Rikosseuraamuslaitoksen ja Senaatti-kiinteistöjen välille tehtiin asiantuntijapalveluja koskeva yleissopimus toimitilaratkaisuista.

- Oikeusministeriölle on myyty strategisen toimitilajohtamisen asiantuntijapalveluita ministeriön toimitilajohtamisen mallin kehitystyössä. Työn tuloksena on valmistunut oikeusministeriön toimitilastrategia ja valmistumassa toimitilajohtamisen käsikirja.
 - Useiden valtiotoimijoiden kanssa on selvitetty ja kehitetty ratkaisuja monikäyttäjävirstotaloissa, muun muassa Lappeenrannassa ja Tampereella.
2. *panostaa ratkaisujen tuottamiseen, joilla tuetaan asiakkaiden toiminnallisia ja rakenteellisia muutoksia sekä valtion tilankäytön tehostamista, mm. tarjoamalla tiedon valtion kokonaistilan käytöstä (HTH) ja niihin liittyvistä sopimuksista, jotta valtion tilankäytön ja hiilijalanjäljen kehitystä voidaan seurata ja raportoida.*

Hallinnon tilahallinnan tietopalvelun käyttöönotto edistyi 2012 aikana virastoissa. Kokonaistarkastelussa valtion käytössä olevista tiloista 1.1.2012 – 30.6.2012 puolivuotisajon mukaan: toimistotilojen keskimääräinen tilankäyttö vaihtelee hallinnonaloittain 27-47 m²/toimistohenkilö ja tilakustannukset (tällä hetkellä vain kaikkien tilojen vuokrat) 55-1800 euroa/hlö/kk. Kokonaisuutena valtiolla on käytössä Senaatti-kiinteistöiltä vuokrattavaa tilaa noin 6,5 milj. m², josta toimistotilaa ilman puolustushallinnon kohteita on noin 1,8 milj. m². HTH:n tuottama tieto tarkentuu jatkuvasti, kun viimeistenkin virastojen tietopalvelun käyttöönotot saadaan käyttövaiheeseen.

HTH:n puitesopimuksen on allekirjoittanut yksitoista ministeriötä kahdestatoista. Liittymissopimuksia on tehty 72 kpl/73 kpl (99 %). Käyttöönottoprojektien keskimääräinen valmiusaste on noin 82 %, eli moni virasto on saanut jo käyttöönottoprojektin loppuun ja hyödyntää palvelua omassa toimitilajohtamisessaan. Esimerkkejä HTH:n käyttöönoton etenemisestä:

- Valtioneuvosto-kampuksen HTH – raportoinnin kehittämistyö on käynnistetty yhteistyössä ministeriöasiakkaiden kanssa.
 - HTH Business Case verkkojulkaisu avattiin kesän jälkeen. Se kuvaa hyötyjä, joita palvelun aktiivikäyttö tuottaa.
 - Kiekun ja HTH:n välisen liittymän määrittely ja rakentaminen tehtiin loppuvuonna 2012. Kiekun – valtion talous- ja henkilöstöhallinnon järjestelmän ja HTH:n välisen liittymän määrittely ja rakentaminen tehtiin syys- joulukuussa 2012. Tavoitteena on, että liittymä testataan tammikuussa 2013 ja maaliskuussa alkaa tuotantokäyttö.
 - HTH-tietoihin pohjautuvaa toimitilasuunnitelmaa on kehitetty yhteistyössä oikeusministeriön ja verohallinnon kanssa.
3. *varmistaa omalta osaltaan valtion energia- ja ympäristötavoitteiden toteutumisen, panostamalla yhteistoimintaan asiakkaiden kanssa energiankulutuksen ja päästövaikutusten vähentämiseksi laajentamalla Green Lease-vuokrasopimusten käyttöönottoa sekä parantamalla energiankulutustietojen jakamista asiakaskuntaan.*

Vuokrausprosessi kehitti vuoden 2012 aikana sopimusmallin, joka mahdollistaa Green Lease-vuokrasopimusten käyttöönoton vuoden 2013 aikana uusissa toimitilavuokrasopimuksissa. Green Lease- vuokrasopimuksissa asetetaan yhteiset tavoitteet mm. energian- ja vedenkulutuksen sekä jätteen vähentämiseksi kiinteistön ylläpidossa ja käytössä.

Senaatti-kiinteistöt on tehnyt pitkäjänteistä työtä energiankulutuksen vähentämiseksi. Energiankulutusta on pyritty vähentämään asettamalla lyhyen aikavälin tavoitteita. Kiinteistöjen ylläpitoprosessissa pyritään varmistamaan lyhyen aikavälin tavoitteilla kiinteistökohtaisten energiankulutustoimenpiteiden toteutuminen. Kiinteistöjen energiankulutusta verrataan edellisen vuoden toteumaan ja tavoite on 2 % vähenemä edelliseen vuoteen verrattuna sekä sähkön että lämmön osalta. Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämien kohteiden kokonaisenergian ominaiskulutus laski vuonna 2012 -2,6 % verrattuna edellisen vuoden kulutukseen.

Lisäksi Senaatti-kiinteistöt on sitoutunut kiinteistöalan energiatehokkuussopimukseen allekirjoittamalla toimitilayhteisöjen energiansäästön toimenpideohjelman. Käyttäjäsähköprojektin tavoitteena on alentaa kiinteistöjen käyttäjäsähkön kulutusta yhdessä tilojen käyttäjien kanssa. Tavoitteeseen pyritään vaikuttamalla käyttäjien sähkökäyttötottumuksiin osallistumisen ja tiedottamisen avulla. Käyttäjäsähköprojektille on perustettu julkiset Internet-sivut, jotka löytyvät osoitteesta <http://www.senergia.fi>. Sivujen tavoitteena on tiedottaa vuokralaisasiakkaita projektin etenemisestä ja tuloksista, sekä motivoida valtionhallinnon työntekijöitä energiansäästöön.

Käyttäjäsähköprojektin tilanne alueittain vuoden 2012 lopussa:

- PS-alue: 8 kpl
- ES-alue: 10 kpl
- IS-alue: 9 kpl
- LS-alue: 9 kpl

Senaatti-kiinteistöjen ylläpitämille kohteille asetetut energiankulutustavoitteet toteutuivat vuonna 2012. Valtion energia- ja ympäristötavoitteiden ja energiansäästötavoitteiden yksityiskohtaisempi raportointi tapahtuu vuosiraportoinnin yhteydessä.

4. *toimii aktiivisesti asiakkaiden toiminnallisten muutosten mahdollistajana esimerkkinä puolustushallinnon rakennemuutoksen toteuttaminen.*

Senaatti-kiinteistöt on ollut mukana pääesikunnan ohjaamassa tilahallinta ja infrastruktuuri -työryhmässä suunnittelemassa edellä kerrotun puolustusvoimauudistuksen rakenteellisia ratkaisuja. Senaatti-kiinteistöt on mukana toimitiloja koskevassa jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Keväällä on alkanut puolustusministeriön johdolla tilahallinnan kokonaistarkastelu (TILKO) –työryhmä. Sen tulee tarkastella nykyistä toimintaa ja siihen liittyviä haasteita, vertailla tilahallinnan eri toimintamalleja ja tehdä ehdotus tilahallinnan kehittämiseksi. Työryhmän määräaika on syyskuu 2013.

Rikosseuraamuslaitoksen kanssa on yhteistyössä kartoitettu kaikkien toimitilojen tilatehokkuus, energia- ja ylläpitokustannukset, investointitarpeet sekä muu kulurakenne. Toimitilaohjelma ja yhteistyöstrategian mukaiset toimenpiteet on käynnistetty.

Työ- ja elinkeinotoimistojen verkoston supistamiseen liittyvissä toimitilamuutoksissa on tehty yhteistyötä. Yhteistyössä oikeusministeriön kanssa on tehty ulosottovirastojen toimitilaverkostoselvitys. Oikeusministeriölle on annettu asiantuntija-apua hovi- ja hallinto-oikeuksia koskevan rakennemuutoksen toimitiloihin liittyvässä selvitystyössä.

5. *toimii omassa hankintatoimessaan talousrikollisuuden poistamisen edelläkävijänä.*

Talousrikollisuudella on monia vakavia seurauksia, joista rakennus- ja kiinteistöalalla työn heikko laatu ja työturvallisuuteen liittyvät puutteet ovat keskeisiä, mutta vähemmän esillä olleita. Senaatti-kiinteistöt on tarttunut ongelmaan ja ottaa käyttöön monipuolisen keinovalikoiman sanktioineen talousrikollisuuden torjuntaan. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on soveltaa sopimussakkoja kaikkiin uusiin rakentamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon liittyviin sopimuksiin.

Uuden toimintaohjeistuksensa mukaan Senaatti-kiinteistöt vaatii edelleen tilaajavastuulain mukaiset selvitykset kaikilta urakoitsijoilta ja tehostaa valvontaa ja yhteistyötä viranomaisten kanssa. Urakoitsijoilta vaaditaan RALA- pätevyys tai vastaava selvitys. Uutena toimintatapana on rajoittaa urakoiden ketjuttaminen kolmeen yritykseen ja ketjutietojen ilmoittaminen Senaatti-kiinteistöille. Senaatti-kiinteistöt edellyttää edelleen lakisääteisten kuvallisten henkilötunnisteiden ehdotonta käyttöä työmaalla.

Sopimusten vastaisesta urakoiden ketjuttamisesta, puuttuvista henkilötunnisteista, työntäjävelvoitteiden ja muista sopimuksessa sovittujen asioiden laiminlyönneistä sovelletaan sopimussakkoa kaikissa Senaatti-kiinteistöjen hankkeissa sekä ylläpidon kumppanuussopimuksissa.

Senaatti-kiinteistöt valvoo ehtojen noudattamista muun muassa omilla työmaatarkastuksilla. Sisäisiä tarkastuksia tehtiin 2012 kolmelle työmaalle (Helsinkiin, Kuopioon ja Kouvolaan). Tarkastuksissa ilmenneiden puutteiden seurauksena järjestetään hankevastuuhenkilöille ja rakennuttajakumppaneille talousrikollisuusseminaari Senaatti-kiinteistöjen toimesta.

6. *panostaa toiminnassaan kiinteistö- ja rakennusalan laadun parantamiseen sekä kosteus- ja sisäilmaongelmien ennaltaehkäisyyn ja uusien korjausmenetelmien kehittämiseen.*

Työterveyslaitoksen kanssa toteutetun kolmivuotisen Senaatti-kiinteistöjen laadukas sisäympäristö –hankkeen tuloksena perustettiin Senaatti-kiinteistöihin SYKLI-sisäympäristökliniikka. Kuukausittain kokoontuvassa SYKLI:ssä on parikymmentä Senaatti-kiinteistöjen asiantuntijaa eri puolilta Suomea. SYKLI:n tavoitteena on tukea Senaatti-kiinteistöjen sisäistä työskentelyä valtion kiinteistöjen sisäilmaongelmien ennaltaehkäisyssä ja ongelmanratkaisussa. Yhtenä tehtävänä on alueille annettavan asiantuntijatuen kehittäminen.

Rakenteilla olevan Hämeenlinnan poliisitalon osalta on laadittu kosteuden hallintasuunnitelma ja suunnitelman toteutumista seurataan jatkuvalla katselmoinnilla, raportoinnilla sekä rakentamiseen asennetuilla mittareilla.

Uusien korjausmenetelmien kehittämiseksi on osallistuttu esimerkiksi seuraaviin kiinteistöjen arvoa säilyttäviin ja sisäilmaongelmia ennaltaehkäiseviin kehittämishankkeisiin:

- ELVYKOR (Tekes-hanke: vanhojen kiinteistöjen elvyttävä korjaus): luodaan työkalut ja malli päätöksenteon, hankkeen ohjauksen ja käyttöönoton osalta.
- ARVO (TTL-hanke: arvorakennusten hyvät korjauskäytännöt): luodaan ohjeistus ja toimintamallit, jotta vanhojen ja/tai arvorakennusten ongelmat voidaan riittävän kattavasti tunnistaa hankkeen suunnitteluvaiheessa.

- Puolustushallinnon ja Senaatti-kiinteistöjen yhteinen toimintamalli sisäilmakorjauksissa on tarkistettu Senaatti-kiinteistöjen mallin mukaiseksi.

7. ei kilpaile toiminnassaan yliopistokiinteistöyhtiöiden kanssa yliopistotilojen tarjoajana.

Yliopistot ovat yhteisöjä, joiden toiminta pääosin rahoitetaan valtion talousarvioon otetuilla määrärahoilla. Senaatti-kiinteistöjen in-house-asiakkaaksi lasketaan myös sellaiset valtionapulaitokset, jotka saavat valtionapua vähintään 75 % toimintamenoistaan. Senaatti-kiinteistöt raportoi kuukausittain liiketoimintansa jakautumisesta valtioasiakkaiden (in-house-asiakas) ja muiden asiakkaiden kesken.

Senaatti-kiinteistöt tekee jatkuvaa yhteistyötä kaikkien yliopistokiinteistöyhtiöiden kanssa eikä kilpaile näiden kanssa yliopistoasiakkaista. Musiikkitalon osalta on erikseen sovittu, että Senaatti-kiinteistöt vuokraa Musiikkitalon tilat Sibelius Akatemialle. Muitakin poikkeuksia on, mutta ne ovat aina erikseen sovittu yliopistokiinteistöyhtiön kanssa.

2. Tulostavoite ja tuloutus

Valtiovarainministeriö on huomioon ottaen palvelu- ja muut toimintatavoitteet asettanut alustavasti Senaatti-kiinteistöjen vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi 82 milj. euroa vuodelle 2012 sekä vuoden 2011 tuloksesta vuonna 2012 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 90 milj. euroa. Näitä tavoitteita on talousarvioehdotuksen jälkeen tarkistettu niin, että vuokraustoiminnan tulostavoite on 89 milj. euroa ja tuloutus vuoden 2011 tuloksesta on 130 milj. euroa.

Vuonna 2012 Senaatti-kiinteistöt tulouttaa valtion talousarvioon yhteensä noin 270 milj. euroa takausmaksuina, lainan korkoina ja lyhennyksinä sekä vuoden 2011 voiton tuloutuksena. Vuoden 2012 rahoitussuunnitelmassa valtion lainojen korkojen ja lainanlyhennysten osuudeksi on arvioitu 134 milj. euroa ja voiton tuloutukseksi 130 milj. euroa ja takausmaksujen suuruudeksi 6 milj. euroa. Lähinnä investointien rahoittamiseen tarvittavan lainanoton määrä on nettomääräisesti enintään 40 milj. euroa ja bruttomääräisesti enintään noin 320 milj. euroa.

Konsernin liikevaihto oli 627,8 (586,6) milj. euroa ja tilikauden voitto 140,6 (159,3) milj. euroa. Liikelaitoksen liikevaihto oli 620,5 (582,7) milj. euroa ja tilikauden voitto 134,4 (154,4) milj. euroa.

Vuokraustoiminnan tulos oli 83,2 (92,5) milj. euroa. Vuokraustoiminnan tulos alitti valtiovarainministeriön asettaman tulostavoitteen 5,8 milj. eurolla. Tulosta heikensivät merkittävästi puolustusvoimauudistuksesta aiheutuneet arvonalentumiset. Rahoituskuluissa syntyi noin 9 milj. euron suuriset säästöt. Rahoituskulujen säästöt aiheutuivat laskevasta korkotasosta ja vähentyneestä lainatarpeesta, joka aiheutui siitä että investoinnit eivät toteutuneet budjetin mukaisesti ja myyntituloja taas kertyi loppuvuodesta ennustettua enemmän. Lisäksi liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjattiin Micronovan tulipalosta aiheutuneesta vahingonkorvauksesta 3,9 milj. euroa ja muita kertakorvauksia syntyi vuokrasopimusten ennenaikaisista irtisanomisista ja lisävuokrista yhteensä noin 11 miljoonaa euroa. Näitä ei budjetointivaiheessa ollut tiedossa.

Myyntitoiminnan tulos oli 43,1 (56,2) milj. euroa. Myynnin tulos ylitti budjetoidun tuloksen 14,4 milj. eurolla.

Palveluiden myynnin tulos oli - 0,1 (0,5) milj. euroa, budjetoitu tulos oli 0,6 milj. euroa. Ero aiheutui lähinnä siitä, että hallinnon tilahallinnan (HTH) tulot eivät toteutuneet budjetin mukaisesti. Vuoden 2012 laskelmissa osa hallinnon kuluista vyörytettiin myös palveluille liikevaihdon suhteessa. Aikaisempina vuosina palveluiden tulos on sisältänyt vain palveluille kohdistetut erillismenot.

Yliopistokiinteistöyhtiöiden osalta kertyi vuoden 2011 tuloksen perusteella osinkotuloja 8,2 milj. euroa vuoden 2012 tilinpäätökseen.

Vuokraustoiminnan liikevaihto jakautui toimialoittain seuraavasti (milj. euroa):

Vuokraustoiminnan liikevaihdon jakautuminen toimialoittain, milj. euroa

Toimiala	Liikelaitos	osuus-%
Toimistot	161,8	29
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	187,9	33
Puolustus ja turvallisuus	183,8	33
Kehityskiinteistöt	26,9	5
Yhteensä	560,3	100

In-house asiakkaiden osuus oli 91,7 % Senaatti-kiinteistöjen vuokraustoiminnan ja palveluiden liikevaihdosta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty valtiovarainministeriön vuokraustoiminnalle ja investoinneille asetettävien tulostavoitteiden ja toteutumien vertailu.

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko			
Vuokraustoiminta	Tavoite	Toteutuma	%
Liikevaihto, Me	533,8	560,3	5,0
Vuokrakate, Me	324,3	351,3	8,3
Poistot, Me	168,1	208,1	23,8
Rahoituserät, Me	66,1	58,9	-10,8
Välittömät verot, Me	1,2	1,3	
Tilikauden tulos, Me	89,0	83,2	-6,5
VM:n tulostavoite (ilman 43 Me arvonalennuksia)	89,0	126,2	
Tase, Me	4650,0	4640,1	-0,2
Investoinnit, Me	240,0	195,9	-18,4
Peruskorjausinvestoinnit	165,0	133,0	-19,4
Uudisrakennusinvestoinnit	73,0	62,6	-14,2
Hallinto ja jakamaton	0,0	0,3	

Konsernin taseen loppusumma 31.12.2012 oli 4 692 milj. euroa (4 708 milj. euroa). Liikelaitoksen tase oli 4 640 milj. euroa (4 675 milj. euroa).

Valtioneuvosto vahvisti 15.3.2012 Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen vuodelta 2011 ja päätti, että Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2011 tilikauden tuloksesta siirretään tuloutuksena 130 milj. euroa valtion talousarvioon. Tuloutus maksettiin valtiovarainministeriölle kesäkuussa 2012. Senaatti-kiinteistöt maksoi kertomusvuonna valtion lainojen korkoja 23,8 milj. euroa, lyhennyksiä 110,1 milj. euroa ja takausmaksuja 6,0 milj. euroa. Maksut valtiolle olivat yhteensä 269,9 milj. euroa (412,9 milj. euroa, joka sisälsi Suomen yliopistokiinteistöt Oy:n kauppahintavelan maksua 148 milj. euroa). Liikelaitoksen sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli kertomusvuonna 4,3 % (4,8 %). Konsernin sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli 4,4 % (4,8 %).

3. Investoinnit

Liikelaitoksen investoinnit olivat 196 milj. euroa (244 milj. euroa). Investoinnit jakautuivat toimialoit-
tain seuraavasti:

Investointitaulukko, milj. euroa

Toimiala	Uudisrakennus- investoinnit	osuus-%	Peruskorjaus- investoinnit	osuus-%	Yhteensä	osuus-%
Kehityskiinteistöt	4,6	0,0	974,3	1	978,9	0,5
Puolustus ja turvallisuus	32 983,8	52,7	45 680,0	34	78 663,7	40,2
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	14 914,7	23,8	31 211,0	23	46 125,8	23,5
Toimistot	14 703,0	23,5	55 107,0	41	69 810,1	35,6
Hallinnon investoinnit					290,3	0,1
Yhteensä	62 606,1	100	132 972,4	100	195 868,8	100

Investoinnit alittivat investointikehyksen 44 miljoonalla eurolla. Alitus aiheutui pääosin puolustusvoi-
mauudistuksen yhteydessä jäädytetyistä investoinneista ja siirtyneistä investointipäätöksistä.

Vuoden aikana valmistui 8 yli viiden miljoonan euron suuruista investointia, joista suurimmat olivat
Valtion luola, Helsinki (47 milj. euroa), Helsingin poliisitalon peruskorjaus (24 milj. euroa), Valtiova-
rainministeriö Mariankatu 9, Helsinki perusparannus (11 milj. euroa). Konserni toteutti myös yhtiö-
muodossa Ratamestarinkatu 9, Helsinki peruskorjaus (9,1 milj. euroa). Investoinnit toteutuivat selvästi
investointikehystä pienempinä.

Vuoden aikana tehdyt suurimmat investointipäätökset olivat; Verohallinto, Sörnäisten rantatie (44
milj. euroa), Verohallinto, Haapaniemenkatu (42 milj. euroa), Verotalo, Turku (33 milj. euroa) sekä
Joensuun oikeus- ja poliisitalo (32,4 milj. euroa).

4. Muut raportoitavat asiat

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

Kirjanpidon mukaan vuoden aikana myytiin kiinteistöomaisuutta 80,4 (112,7) milj. euron edestä. Erit-
telyt vuoden aikana tehdyistä kaupoista sisältyvät Senaatti-kiinteistöjen yhteiskuntavastuuraporttiin.
Kertomusvuoden aikana otettiin rahoituslaitoksilta uutta lainaa yhteensä 240 milj. euroa. Lainanottoa
on tarkemmin selvitetty sivulla 4, kohdassa Lainanotto.

Huoneistojen vuokrausaste 31.12.2012 oli 96,4% (96,4%). Vuokrausaste on pysynyt vakaana ja se jakautuu toimialoittain seuraavasti:

Vuokrausaste, %	31.12.2012	31.12.2011
Kehityskiinteistöt	76,9	75,9
Puolustus ja turvallisuus	98,7	98,8
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	97,2	97,7
Toimistot	96,9	97,1
Vuokrausaste Sk	96,4	96,4

Senaatti-kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli 31.12.2012 yhteensä 6,47 milj. m² (6,53).

Seuraavassa taulukossa on esitetty toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat ja laajuudet toimialoittain (neliövuokra on ko. kiinteistökannan mukaan):

Neliövuokrat, euro/m²/kk *)	Joulukuu 2011	Joulukuu 2012	Muutos-%	Laajuus (1000 m²)
Kehityskiinteistöt	6,41	6,62	3,3	251
Puolustus ja turvallisuus	11,36	11,55	1,7	95
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	15,28	15,93	4,3	837
Toimistot	12,64	13,38	5,9	917
Yhteensä	12,91	13,51	4,6	2 100

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrakohteet. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat.

Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Senaatti-kiinteistöillä oli vuoden lopussa vireillä yksi asia markkinaoikeudessa, yksi asia hallinto-oikeudessa ja yksi asia korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Käräjäoikeudessa vireillä oli seitsemän riita-asiaa. Merkittävimmät vireillä olevat riita-asiat olivat Senaatti-kiinteistöjen ja Uudenmaan Mestari-rakentajat Oy:n välinen Nanotalon urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 2,4 miljoonaa euroa sekä Senaatti-kiinteistöjen ja YIT Rakennus Oy:n välinen Säkylän muonituskeskuk-
sen urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 0,5 miljoonaa euroa. Muut vireillä olevat riita-asiat ovat taloudelliselta merkitykseltään vähäisiä.

Otaniemessä sijaitsevan Micronovan tulipalon vakuutuskorvausasiassa If Vahinkovakuutusyhtiö Oy pyysi, hävittyään jutun hovioikeudessa, valituslupaa korkeimmalta oikeudelta. Valituslupaa ei myönnetty. Hovioikeuden tuomio jäi lopulliseksi ja If Vahinkovakuutusyhtiö Oy velvoitettiin maksamaan Senaatti-kiinteistöille korvauksia yhteensä noin 4 miljoonaa euroa. Lasten Päivän Säätiö vaati käräjäoikeudessa Kiinteistö Oy Helsingin Kulttuuritaloa ja Senaatti-kiinteistöjä korvaamaan museoviraston toimitilahankkeen työmaan Linnanmäen huvipuistolle aiheuttamasta väitetystä häiriöstä ja luvattomasta maa-alueen käytöstä noin miljoonaa euroa. Lasten Päivän Säätiö peruutti kanteensa kesäkuussa 2012 ja asia jäi siihen.

Rahoitus

Liikelaitoksen omavaraisuusaste oli kertomusvuoden lopussa 65,3 % (64,9 %). Omavaraisuusaste nousi lähinnä siitä syystä, että lainatarve oli selvästi ennakoitua pienempi. Lainatarpeen supistuminen johtui siitä, että kiinteistöjen myynnit toteutuivat selvästi budjetoitua suurempina ja investoinnit toteutuivat investointikehystä pienempinä.

Korolliset velat (valtio- ja rahalaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 558,6 (1584,6) milj. euroa. Lainoista valtion lainaa oli 410,9 (485,4 milj. euroa) ja rahoituslaitoksilta 1 147,7 (1 099,2) milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt lyhensi kertomusvuoden aikana valtion lainoja yhteensä 110,1 (129) milj. euroa ja muita lainoja 191,5 (165,6) milj. euroa ja maksoi lainojen korkoja yhteensä 48,1 (56,9) milj. euroa ja takausmaksuja valtiolle 6,0 (4,9) milj. euroa. Vuoden aikana otettiin rahoituslaitoksilta uutta lainaa 240 milj. euroa. Nettovelkaantumisaste -% (vpo/opo) oli 50 % (51 %). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,1 (2,1) vuotta ja lainojen keskimääräinen laina-aika 4,3 (4,4) vuotta. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus lainakannasta oli 50,9 % (53,5 %). Hallituksen päättämän korkoriskipolitiikan mukaan vähintään 50 prosenttia lainoista tulee olla kiinteitä tai koronvaihtosopimuksella kiinteiksi muutettuja lainoja. Senaatti-kiinteistöt teki vuonna 2012 kaksi uutta koronvaihtosopimusta, joilla muutettiin 110 milj. euron suuruiset vaihtuvakorkoiset lainat kiinteäkorkoisiksi. Näillä sopimuksilla on varmistettu se, että lainojen suojausaste pysyy hallituksen määrittelemissä rajoissa. Senaatti-kiinteistöjen valuuttalainojen (3 kpl) osalta suojautuminen valuuttariskiltä tehtiin lainojen noston yhteydessä vuonna 2011. Koronvaihtosopimusten ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa 765 303 euroa. Korkosuojausten kustannukset olivat kertomusvuonna 1,46 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöjen lainojen keskimääräinen korko, suojauskustannukset ja valtion takausmaksu huomioiden, oli 3,50 %. Vuoden 2011 vastaava keskikorko oli 3,75 %. Rahalaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 2,30 % ja valtion takausmaksu mukaan lukien 2,84 %.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 37 (35) milj. euroa. Kassavaroille saatu kuukauden keskikorko on ollut keskimäärin yhden kuukauden euriboria vastaava korko. Yhden kuukauden euriborkorko on laskenut vuoden aikana 1,005 %:sta 0,109 %:iin.

Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Senaatti-kiinteistöjen hallitus ja johto vastaavat sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta. Sisäisen valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että toiminta on tuloksellista, varat ja omaisuus turvataan, toiminnasta annetaan oikeat ja riittävät tiedot ja noudatetaan säädöksiä.

Kokonaisvaltainen riskienhallinta kuuluu Senaatti-kiinteistöjen hyvään hallintotapaan. Johdon vastuulla on huolehtia siitä, että Senaatti-kiinteistöt tunnistaa ja hallitsee riskejä, jotka voivat estää sitä saavuttamasta tavoitteitaan. Toimintaa ohjaava riskienhallintastrategia uudistettiin vuonna 2011. Siihen liittyvää ohjeistuksen päivittämistä on jatkettu toimintakertomusvuonna.

Valtion omaisuuden hallinnoijana ja toimitilapalvelujen tarjoajana ja kehittäjänä Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan peruslinjaus on pitää riskitaso matalana. Senaatti-kiinteistöjen liiketoimintamallissa kuvatut toimintaedellytykset ja tulostavoitteet rajaavat riskinsietoa. Senaatti-kiinteistöjen riskinsieto-

kyvyn yläraja tulee vastaan, jos riskit ja niiden kerrannaisvaikutukset vaarantavat vuosittain asetettujen tavoitteiden saavuttamisen ja voiton tuloutuksen suorittamisen oleellisilta osilta.

Hallitus seuraa jatkuvasti riskien toteutumista suhteessa riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskin-sietokykyyn. Riskienhallinta sisältyy keskeisesti Senaatti-kiinteistöjen vuosisuunnitteluun ja se on mu-kana operatiivisen tason toiminnassa. Riskienhallinnan osa-alueita ovat liiketoimintariskit, ympäristö-riskit, prosessiriskit, projektoriskit, turvallisuusriskit sekä vakuutettaviin kohteisiin liittyvät riskit ja korkoriskit.

Senaatti-kiinteistöillä on 1.2.2009 alkaen ollut kiinteistön täysarvovakuutus ja vuokratulon keskeytys-vakuutus kaikille kiinteistöille, joissa rakennusten ja rakenteiden jälleenhankinta-arvo on yli miljoona euroa. Lisäksi valituilla kiinteistöillä on toiminnanvastuu- ja tuotevastuuvakuutus sisältäen kiinteistön-omistajan vastuuvakuutuksen.

Sisäisen valvonnan tilan arviointi perustuu sisäisen tarkastuksen ja ulkoisen tarkastuksen tekemään työhön ja tarkastustuloksiin. Tarkastusten perusteella annettujen suositusten perusteella sisäistä val-vontajärjestelmää on aktiivisesti kehitetty. Tarkastuksissa todettujen valvonnan kehityskohteiden osal-ta on laadittu toimenpidesuunnitelmat ja ryhdytty toimenpiteisiin. Toimenpiteiden toteuttamista seura-taan säännöllisesti. Kehityskohteita ovat esimerkiksi talousrikollisuuden torjuntaan liittyvän prosessin riskienhallinta ja tietoturvaan ja hankintatoimen sekä sopimushallinnan sähköistämiseen liittyvät asiat. Hallitus katsoo, että Senaatti-kiinteistöjen sisäinen valvonta ja riskienhallinta ovat riittävällä tasolla.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Vuonna 2012 Senaatti-kiinteistöt kehitti yhteistyössä sidosryhmiensä kanssa kiinteistöjen virtuaalista hallintateknologiaa, uusia elinkaaritehokkaita korjausrakentamisen menetelmiä, kestävän kiinteistölii-ketoiminnan mittaamista sekä parhaimpia sisäympäristöjä. Lisäksi kehitettiin Green Lease- ja muita vuokrasopimusmalleja sekä yhteistyössä Hanselin kanssa palvelujen hankintamalleja.

Senaatti-kiinteistöillä on vuosittain 1-2 omaa laajempaa Tekes-rahoitteista kehityshanketta. Vuoden aikana toimitettiin kahdessa RYM Oy:n tutkimusohjelmassa. Näiden lisäksi Senaatti-kiinteistöt on mu-kana 10-15 tutkimus- ja kehityshankkeessa, joiden toteutuksesta vastaa ulkopuolinen taho, esimerkiksi tutkimuslaitos. Vuoden aikana osallistuttiin valikoidusti alan yhteisiin tutkimus ja kehittämishankkei-siin yrityskumppanina ja rahoittajana.

Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin kertomusvuonna 1,6 milj. euroa, mikä on 0,3 % liikevaihdosta. Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat ener-giankulutus eteenkin sähkön käytön vähentäminen, tilankäytön tehokkuuden parantaminen sekä si-säilmaolosuhdeongelmien estäminen. Tutkimus- ja tuotekehityskulut kirjataan tulosvaikutteisesti kir-janpitoon niiden syntymisvuonna.

Hallinto

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen toimikausi päättyi 31.12.2012. Hallituksen puheenjohtajana toimi toimitusjohtaja Harri Hiltunen Suomen Kiinteistöliitto ry, varapuheenjohtajana budjettineuvos Tomi Hytönen valtiovarainministeriö, jäsenenä toimitusjohtaja Hanna Kaleva KTI Kiinteistötieto Oy, henkilöstöjohtaja Riitta Laitasalo Kesko Oyj, kenraaliluutnantti Kari Rimpi ja säädösten perusteella henkilöstöjärjestöjen edustajana kiinteistöassistentti Niina Ukkonen varajäsenenään reskontra-asiantuntija Ritva Peiponen. Hallitus piti kertomusvuoden aikana 14 kokousta. Valtiovarainministeriö nimitti 20.12.2012 Senaatti-kiinteistöille uuden hallituksen vuodelle 2013. hallituksen puheenjohtajana jatkaa Harri Hiltunen ja vanhoista jäsenistä jatkavat Tomi Hytönen, Hanna Kaleva, Riitta Laitasalo ja Kari Rimpi. Uutena jäsenenä hallitukseen nimitettiin henkilöstön edustaja asiakaspäällikkö Juha Niemelä ja hänen varajäsenekseen kiinteistöpäällikkö Nina Merjola-Repo.

Senaatti-kiinteistöjen tilintarkastajana on vuoden 2011 alusta lähtien toiminut PricewaterhouseCoopers Oy/KHT-tilintarkastaja Eero Suomela varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Juha Tuomala ja PwC Julkistarkastus Oy/JHTT, KHT tilintarkastaja Outi Koskinen varatilintarkastajanaan JHTT, KHT tilintarkastaja Juha Huuskonen. Nykyiset tilintarkastajat ovat valittu kaudelle 2011-2015.

Tulevaisuuden näkymät

Tiukka taloudellinen tilanne sekä valtion pyrkimys kuroa julkisen sektorin kestävyysvajetta umpeen vaikuttavat keskeisesti Senaatti-kiinteistöjen toimintaympäristöön tulevina vuosina. Valtioasiakkaisiin kohdistuu laajasti säästötavoitteita, joista osa koskee suoraan tilankäytön kustannuksia. Tuloksellisuus- ja vaikuttavuusohjelma lisää valtion virastojen ja laitoksien paineita tehostaa tilankäyttöään. Kiinteistömarkkinoita hillitsee rahoitusehtojen tiukentuminen, mikä vaikeuttaa valtion käytöstä poistuneiden kiinteistöjen myyntiä. Kestävän kehityksen periaatteiden korostuminen ja työn tekemisen rakennemuutoksen nopeutuminen ovat keskeisiä lähitulevaisuuden muutosajureita.

Valtion tilakäytäntö tavoitteita ja linjauksia päivitetään syksyllä asetetussa työryhmässä, jonka tehtävänä on tehdä ehdotus valtion uudeksi toimitilastrategiaksi. Työryhmän työ valmistuu keväällä 2013. Uudessa toimitilastrategiassa tultaneen asettamaan nykyistä selvästi tiukempia vaatimuksia toimitilojen tilankäytön tehokkuudelle, energiatehokkuudelle ja toimitilojen turvallisuudelle. Siinä otettaneen kantaa myös työtapojen muuttumiseen ja tietotekniikan nopeisiin muutoksiin. Senaatti-kiinteistöjen odotettaneen nopeasti ottavan uuden toimitilastrategian käyttöön ja toimivan valtioyhteisön toimitiliasiantuntijana.

EU:n direktiiviehdotus rakennusten energiatehokkuudesta sisältää julkisen sektorin edelläkävijäroolin energiasäästöasioissa. Ehdotus julkisten rakennusten energiakorjausten lisäämisestä on herättänyt keskustelua mm. siitä miten se vaikuttaa valtion kiinteistökannan korjaustoiminnan tasoon ja aikatauluun. Senaatti-kiinteistöt on laatinut toimenpideohjelman, jossa linjataan Senaatti-kiinteistöjen tavoitteet ja toimintamallit näiden täyttämiseksi.

Senaatti-kiinteistöjen toimintaan vaikuttaa lähivuosina myös puolustusvoimauudistus, joka on kaavailtu toteutettavaksi vaiheittain vuoteen 2015 mennessä. Senaatti-kiinteistöt on mukana uudistuksen suunnittelussa. Uudistuksen vaikutukset Senaatti-kiinteistöjen talouteen tarkentuvat suunnittelun ede-

tessä. Valtion käytöstä vapautuvien kiinteistöjen suunnittelu ja kehittäminen myyntikuntoon vaativat runsaasti resursseja tulevien vuosien aikana.

Hallitusohjelman mukaan sektoritutkimuslaitokset kootaan suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Perustutkimuksen työnjako yliopistojen ja sektoritutkimuslaitosten välillä selkeytetään. Sektoritutkimuslaitosten tutkimusasemaverkostoa on jo karsittu ja suuntauksen ennustetaan jatkuvan edelleenkin.

Opetus- ja kulttuuriministeriössä selvitetään Valtion Taidemuseon säätioittamista vuoden 2014 alusta. Säätioittäminen vaatii Senaatti-kiinteistöiltä toimenpiteitä vuoden 2013 aikana.

Museoviraston omistajahallinnassa olevien, kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten siirtämistä Senaatti-kiinteistöjen omistajahallintaan selvitetään. Hallinnansiirto edellyttäisi Senaatti-kiinteistöiltä muun muassa kiinteistöselvityksiä sekä kohdekohtaisten vuokrasopimusten laatimista.

Otaniemen alueen kaavallista kehittämistä jatketaan yhteistyössä Espoon kaupungin sekä alueella toimivien asiakkaiden kanssa tukemaan alueen painoarvoa tutkimustoiminnan koulutuksen, kehittämisen, tuotteistamisen sekä uudistamisen merkittävänä keskittymänä.

Ministeriörakennusten tulevaisuutta rakennetaan yhteistyössä ministeriöiden kanssa laaditun kampusuunnitelman sekä keskushallinnon kehittämishankkeen (KEHU) suuntaviivojen pohjalta.

Tunnuslukutaulukko:

Tunnuslukutaulukko (liikelaitos)	2008	2009	2010	2011	2012
1000 euroa					
Liikevaihto	673 143	724 097	554 226	582 685	620 452
Vuokrakate *)	441 493	476 196	309 868	317 794	351 290
- vuokrakate -% lv:sta *)	69,0	69,4	63,8	62,1	62,7
Liikevoitto	224 866	256 774	182 854	210 492	186 482
- liikevoitto -% lv:sta	33,4	35,5	33,0	36,1	30,1
Tilikauden tulos	101 846	150 863	124 576	154 359	134 364
- voitto -% lv:sta	15,1	20,8	22,5	26,5	21,7
Nettotuotto -% *)	8,0	8,5	7,8	7,9	8,6
Sijoitetun pääoman tuotto -%, koko toiminta	3,9	4,4	4,0	4,8	4,3
Sijoitetun pääoman tuotto -%, vuokraustoiminta	3,7	4,1	3,3	3,4	3,2
Oman pääoman tuotto - %	3,0	4,2	4,0	5,0	4,5
Omavaraisuusaste, %	59,0	59,4	63,8	64,9	65,3
Korollisen vpo:n takaisinmaksuaika, v	6,9	5,9	5,9	5,0	4,5
Tase	5 834 875	5 920 105	4 884 264	4 674 636	4 640 118
Investoinnit	272 992	326 426	255 023	244 283	195 869
- investoinnit -% lv:sta	40,6	45,1	46,0	41,9	31,6
Henkilöstö lkm 31.12.	271	281	266	251	251

*) Luvut laskettu vuokraustoiminnan liikevaihdosta, vuosien 2008 -2009 lukuihin sisältyvät yliopistokiinteistöt.

Laskentakaavat:

Nettotuotto-% = (kiinteistön tuotot - kiinteistön hoitokulut ml. isännöinnin kulut) / kiinteistöomaisuus 31.12.2012 x 100

Sijoitetun pääoman tuotto-% = (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma keskimäärin tilikaudella x 100

Oman pääoman tuotto-% = nettotulos / oikaistu oma pääoma keskimäärin tilikaudella x 100

Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100

Korollisen vpo:n takaisinmaksuaika = sijoitettu vieras pääoma tilikauden lopussa / rahoitustulos

KONSERNIN TULOSLASKELMA

LIIKEKAAVA

1.1.-31.12	2012	2011
LIIKEVAIHTO	627 832 160,26	586 642 714,84
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	49 477 733,10	46 834 353,46
Ulkopuoliset palvelut	85 603 976,46	76 268 524,87
	135 081 709,56	123 102 878,33
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	14 389 209,54	14 467 881,29
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	2 598 109,55	2 701 390,80
Muut henkilösivukulut	574 031,73	558 392,70
	17 561 350,82	17 727 664,79
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	171 998 443,91	165 075 668,76
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	41 415 919,31	2 448 253,65
	213 414 363,22	167 523 922,41
Liiketoiminnan muut kulut	77 262 048,48	68 667 346,61
LIIKEVOITTO	184 512 688,18	209 620 902,70
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	13 718,88	11 973,54
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 749 381,08	5 755 982,29
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-61 911 289,99	-68 175 467,46
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	13 542 539,14	12 773 600,62
	-42 605 650,89	-49 633 911,01
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	141 907 037,29	159 986 991,69
Satunnaiset erät	0,00	433 333,00
Satunnaiset tuotot	0,00	433 333,00
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	141 907 037,29	160 420 324,69
Tuloverot	-1 349 749,77	-1 119 237,80
TILIKAUDEN VOITTO	140 557 287,52	159 301 086,89

KONSERNIN TASE

	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	302 582,11	83 735,82
Muut pitkävaikutteiset menot	1 901 462,73	3 366 827,79
	2 204 044,84	3 450 563,61
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	566 432 115,99	580 051 861,75
Rakennukset ja rakennelmat	3 342 405 902,92	3 290 213 906,77
Koneet ja kalusto	587 629,24	916 657,49
Muut aineelliset hyödykkeet	86 633 076,78	90 762 154,09
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	173 365 715,32	199 204 638,09
	4 169 424 440,25	4 161 149 218,19
Sijoitukset		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	366 902 060,51	361 971 879,74
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	74 555 911,00	76 534 246,00
Muut osakkeet ja osuudet	14 955 906,40	15 441 281,73
	456 413 877,91	453 947 407,47
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	2 620 000,00	3 520 000,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	7 630 798,89	5 750 088,96
Muut saamiset	4 165 049,30	16 004 729,51
Siirtosaamiset	5 577 904,20	5 602 967,09
	17 373 752,39	27 357 785,56
Saamiset yhteensä	19 993 752,39	30 877 785,56
Rahat ja pankkisaamiset	44 422 139,90	58 306 291,90
	4 692 458 255,29	4 707 731 266,73
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 705,70	672 751 705,70
Muu oma pääoma	1 531 916 687,59	1 536 836 687,59
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	672 401 430,19	643 100 343,30
Tilikauden voitto	140 557 287,52	159 301 086,89
	3 017 627 111,00	3 011 989 823,48
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	5 461 310,57	5 691 509,20
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	338 965 061,48	376 827 208,22
Lainat rahoituslaitoksilta	994 411 925,52	956 908 566,33
Muut velat	1 914 112,39	8 764 112,39
	1 335 291 099,39	1 342 499 886,94
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	71 892 146,72	108 536 318,04
Lainat rahoituslaitoksilta	209 233 874,83	182 683 379,35
Saadut ennakot	1 809 061,93	8 769 237,57
Ostovelat	32 930 846,79	33 150 835,01
Muut velat	8 871 106,89	6 347 628,56
Siirtovelat	9 341 697,17	8 062 648,58
	334 078 734,33	347 550 047,11
Vieras pääoma yhteensä	1 669 369 833,72	1 690 049 934,05
	4 692 458 255,29	4 707 731 266,73

KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA

EUR	2012	2011
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	184 512 688,18	209 620 902,71
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitot	-48 787 795,14	-61 249 890,12
Poistot ja arvonalentumiset	213 414 363,22	167 523 922,41
Pakolliset varaukset	-230 198,63	1 939 105,54
Rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia	-42 605 650,89	-49 633 911,01
Verot, netto	-1 349 749,77	-1 119 237,80
Satunnaiset erät, netto	0,00	433 333,00
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	304 953 656,97	267 514 224,73
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	9 984 033,17	-7 270 257,32
Korottomien lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	7 168 262,30	9 950 850,83
YHTEENSÄ	17 152 295,47	2 680 593,51
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	322 105 952,44	270 194 818,24
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot	-264 303 715,22	-255 735 352,23
Pysyvien vastaavien myynnit	80 400 767,22	112 733 961,70
Luovutus VM:lle YO-kiinteistöyhtiöt	0,00	0,00
Luovutus VM:lle YO-osakkeet/muu oma pääoma	0,00	0,00
Investointiavustukset	-813 028,05	-3 499 999,96
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-184 715 976,05	-146 501 390,49
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	2 878 335,00	149 319 299,05
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	30 653 359,19	-17 757 382,68
Valtiokonttorin velan muutos (lisäys +, vähennys -)	-37 862 146,74	-106 086 318,04
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-16 943 675,84	9 879 663,94
Voiton tuloutus	-130 000 000,00	-250 000 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-151 274 128,39	-214 644 737,73
RAHAVAROJEN MUUTOS	-13 884 152,00	-90 951 309,98
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	58 306 291,90	149 257 601,88
Rahavarat tilikauden lopussa	44 422 139,90	58 306 291,90

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

LIIKELAITOKSEN TULOSLASKELMA LIIKEKAAVA

1.1.-31.12.	2012	2011
LIIKEVAIHTO	620 452 205,44	582 684 837,69
Materiaalit ja palvelut		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	47 364 745,44	45 384 499,80
Ulkopuoliset palvelut	81 263 174,56	74 046 280,00
	128 627 920,00	119 430 779,80
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot	14 291 758,69	14 368 874,21
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	2 581 907,91	2 687 380,61
Muut henkilösivukulut	570 673,19	554 906,77
	17 444 339,79	17 611 161,59
Poistot ja arvonalentumiset		
Suunnitelman mukaiset poistot	167 043 185,62	161 807 661,73
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	41 058 670,22	2 448 253,65
	208 101 855,84	164 255 915,38
Liiketoiminnan muut kulut	79 795 669,98	70 894 583,85
LIIKEVOITTO	186 482 419,83	210 492 397,07
Rahoitustuotot ja -kulut		
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	8 170 000,00	7 628 400,00
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	13 681,54	11 930,45
Muut korko- ja rahoitustuotot	7 535 557,73	7 254 040,04
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	-1 962 084,42	0,00
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-64 525 809,30	-70 344 962,13
	-50 768 654,45	-55 450 591,64
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ	135 713 765,38	155 041 805,43
Satunnaiset erät	0,00	433 333,00
Satunnaiset tuotot	0,00	433 333,00
VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA	135 713 765,38	155 475 138,43
Tuloverot	-1 349 749,77	-1 115 723,24
TILIKAUDEN VOITTO	134 364 015,61	154 359 415,19

	31.12.2012	31.12.2011
VASTAAVAA		
PYSYVÄT VASTAAVAT		
Aineettomat hyödykkeet		
Aineettomat oikeudet	302 582,11	83 735,82
Muut pitkävaikutteiset menot	1 894 324,60	3 359 689,66
	2 196 906,71	3 443 425,48
Aineelliset hyödykkeet		
Maa- ja vesialueet	578 676 348,96	592 291 511,40
Rakennukset ja rakennelmat	3 253 473 819,41	3 204 528 905,25
Koneet ja kalusto	332 732,18	582 070,78
Muut aineelliset hyödykkeet	76 818 599,54	79 588 964,25
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	123 332 589,33	178 216 079,99
	4 032 634 089,42	4 055 207 531,67
Sijoitukset		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	75 851 288,56	73 813 372,98
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	34 119 000,00	36 547 750,00
Osuudet omistusyhteisyrietyksissä	351 759 405,24	352 201 763,61
Saamiset omistusyhteisyrietyksiltä	74 555 911,00	76 534 246,00
Muut osakkeet ja osuudet	14 756 231,98	15 241 607,31
	551 041 836,78	554 338 739,90
VAIHTUVAT VASTAAVAT		
Saamiset		
Pitkäaikaiset		
Muut saamiset	2 620 000,00	2 320 000,00
Lyhytaikaiset		
Myyntisaamiset	7 592 798,86	5 214 699,43
Muut saamiset	3 813 977,22	15 434 458,60
Siirtosaamiset	3 269 381,64	3 694 634,95
	14 676 157,72	24 343 792,98
Saamiset yhteensä	17 296 157,72	26 663 792,98
Rahat ja pankkisaamiset	36 948 767,89	34 982 554,92
	4 640 117 758,52	4 674 636 044,95
VASTATTAVAA		
OMA PÄÄOMA		
Peruspääoma	672 751 705,85	672 751 705,85
Muu oma pääoma	1 531 916 687,59	1 536 836 687,59
Edellisten tilikausien voitto (tappio)	690 386 262,99	666 026 847,80
Tilikauden voitto	134 364 015,61	154 359 415,19
	3 029 418 672,04	3 029 974 656,43
PAKOLLISET VARAUKSET		
Muut pakolliset varaukset	5 461 310,57	5 691 509,20
VIERAS PÄÄOMA		
Pitkäaikainen		
Lainat valtiolta	338 965 061,48	376 827 208,22
Lainat rahoituslaitoksilta	940 559 241,58	917 749 576,60
Muut velat	1 197 093,96	3 647 093,96
	1 280 721 397,02	1 298 223 878,78
Lyhytaikainen		
Lainat valtiolta	71 892 146,72	108 536 318,04
Lainat rahoituslaitoksilta	207 190 335,02	181 476 049,30
Saadut ennakot	1 800 799,86	8 746 180,43
Ostovelat	30 347 071,27	32 033 411,19
Muut velat	4 367 452,96	2 192 674,62
Siirtovelat	8 918 573,06	7 761 366,96
	324 516 378,89	340 746 000,54
Vieras pääoma yhteensä	1 605 237 775,91	1 638 969 879,32
	4 640 117 758,52	4 674 636 044,95

LIIKELAITOKSEN RAHOITUSLASKELMA

	2012	2011
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	186 482 419,83	210 492 397,07
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-48 787 795,14	-59 720 455,78
Poistot ja arvonalentumiset	208 101 855,84	164 255 915,38
Pakolliset varaukset	-230 198,63	1 939 105,54
Rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia	-48 806 570,03	-55 450 591,64
Verot, netto	-1 349 749,77	-1 115 723,24
Satunnaiset erät, netto	0,00	433 333,00
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	295 409 962,10	260 833 980,33
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	9 667 635,26	-3 859 251,55
Korottomien lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-553 836,82	4 626 381,79
YHTEENSÄ	9 113 798,44	767 130,24
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	304 523 760,54	261 601 110,57
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Pysyvien vastaavien ostot	-226 770 004,38	-243 040 234,44
Pysyvien vastaavien myynnit	80 400 767,22	112 733 961,65
Luovutus VM:lle YO-osakkeet	0,00	0,00
Luovutus VM:lle muu oma pääoma	0,00	0,00
Investointiavustukset	-813 028,05	-3 499 999,96
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-147 182 265,21	-133 806 272,75
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	4 107 085,00	149 505 763,19
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	20 359 664,98	-28 476 099,30
Valtiokonttorin velan muutos (lisäys +, vähennys -)	-37 862 146,74	-106 086 318,04
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-11 979 885,60	5 889 766,94
Voiton tuloutus valtiolle	-130 000 000,00	-250 000 000,00
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	-155 375 282,36	-229 166 887,21
RAHAVAROJEN MUUTOS	1 966 212,97	-101 372 049,39
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	34 982 554,92	136 354 604,31
Rahavarat tilikauden lopussa	36 948 767,89	34 982 554,92

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

TILINPÄÄTÖKSEN LAATIMISTA KOSKEVAT LIITETIEDOT

1. ARVOSTUS/ JAKSOTUSPERIAATTEET JA -MENETELMÄT

Liikelaitoksen perustamisen 1.1.1999 yhteydessä käyttöomaisuus siirtyi liikelaitokselle virastomuotoiselta Valtion kiinteistölaitokselta kirjanpitoarvolla. Perustamisen jälkeen liikelaitoksen hallintaan siirretty omaisuus on arvostettu siirron yhteydessä käypään arvoon. Muut liikelaitoksen tekemät hankinnat on arvostettu hankintahintaan.

Käyttöomaisuuden hankintahinta jaksotetaan tilikausille poistosuunnitelman mukaisesti.

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Valtiokonttorin Eläkepalveluissa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

2. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

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

Konserniyritykset, joissa Senaatti-kiinteistöt hallitsee yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä, on yhdistetty hankintamenomenetelmällä. Osakkuusyhtiöistä on yhdistelty vain yliopistokiinteistöyhtiöt, jotka on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Muiden osakkuusyhtiöiden yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu vastaamaan liikelaitoksen laskentaperiaatteita. Konsernin sisäiset tuotot ja kulut sekä keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Hankinnan yhteydessä syntynyt konserniaktiiva ja –passiiva on kohdistettu kokonaisuudessaan tytäryhtiöiden omaisuuserien lisäykseksi tai vähennykseksi. Kohdistettu konserniaktiiva/passiiva poistetaan ao. omaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

3. LIIKEVAIHDON JAKAUTUMINEN

LIIKEVAIHTO	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Vuokraustoiminta	567 832 097	514 328 711	560 452 142	511 890 322
Myyntitoiminta	49 879 254	63 545 829	49 879 254	62 026 341
Palvelut	10 120 810	8 768 176	10 120 810	8 768 176
YHTEENSÄ	627 832 160	586 642 715	620 452 205	582 684 838

4. VUOKRAUSTOIMINNAN LIIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN

TOIMIALA	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Toimistot	161 961 919	146 803 837	161 835 985	146 671 043
Ministeriöt ja kulttuuri	189 233 923	168 310 547	187 939 485	167 783 014
Puolustus ja turvallisuus	187 314 681	168 668 976	183 804 778	168 058 976
Kehitys- ja aluekiinteistöt	29 321 574	30 545 351	26 871 894	29 377 288
YHTEENSÄ	567 832 097	514 328 711	560 452 142	511 890 322

0

5. SELVITYS SUUNNITELMAN MUKAISTEN POISTOJEN PERUSTEISTA

Kuluvan käyttöomaisuuden ja aktivoitujen muiden pitkävaikutteisten menojen suunnitelman mukaiset poistot on laskettu hankintamenoista arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaisin tasapoistoin. Irtain käyttöomaisuus poistetaan poistosuunnitelman mukaisesti, jos hankintahinta on ollut yli 10.000 euroa ja taloudellinen vaikutusaika on yli 3 vuotta. Muu irtain käyttöomaisuus kirjataan hankintavuoden kuluksi.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	Poisto-aika v
Ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	2 - 3
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	4 - 5
Asuinrakennukset	tasapoisto	30 - 40
Toimistorakennukset	tasapoisto	30 - 40
Teollisuusrakennukset	tasapoisto	23 - 30
Kevyet varastot	tasapoisto	11 - 15
Tuotanto- ja varastorakennukset	tasapoisto	19 - 25
Palvelurakennukset	tasapoisto	23 - 30

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	Poistoaika v
Kasarnit, koulut, oppilajasuntolat	tasapoisto	30 - 40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	11 - 15
Väestönsuojat	tasapoisto	23 - 30
Muut rakennukset	tasapoisto	30 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	11 - 15
Autot	tasapoisto	4 - 5
Raskaat työkoneet	tasapoisto	8 - 10
Kevyet työkoneet	tasapoisto	5 - 7
Atk-laitteet ja oheislaitteet	tasapoisto	2 - 3
Toimistokoneet ja laitteet	tasapoisto	2 - 3
Puhelinkeskukset ja muut viest.	tasapoisto	4 - 5
Audiovisuaaliset koneet ja laitt.	tasapoisto	2 - 3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	2 - 3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5 - 7
Muut kalusteet	tasapoisto	5 - 7
Verkostot, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	19 - 25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	8 - 10

6. POISTOIHIN SISÄLTÄVÄT ERÄT POISTORYHMITTÄIN

POISTORYHMÄT	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Aineettomat oikeudet	71 490	164 781	71 490	164 781
Muut pitkävaikutteiset menot	1 985 170	2 540 026	1 960 737	2 521 860
Rakennukset ja rakennelmat	161 904 018	155 914 091	158 391 745	152 900 293
Koneet ja kalusto	291 588	188 940	211 899	109 251
Muut aineelliset hyödykkeet	7 746 178	6 267 830	6 407 315	6 111 477
YHTEENSÄ	171 998 444	165 075 669	167 043 186	161 807 662

Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
	41 415 919	2 448 254	41 058 670	2 448 254
YHTEENSÄ	41 415 919	2 448 254	41 058 670	2 448 254

Arvon alentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu Puolustus ja turvallisuus toimialalle (36,5 meur) ja Ministeriöt ja erityis-kiinteistöt toimialalle (4,5 meur)

7. TUOTTOIHIN JA KULUIHIN SISÄLTÄVÄT PAKOLLISTEN VARAUSTEN OLENNAISET MUUTOKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	-285 000	-1 613 909	-285 000	-1 613 909
Riita-asiat ja oikeudenkäynnit	74 571	-325 196	74 571	-325 196

8. RAHOITUSTUOTOT JA RAHOITUSKULUT

OSINKOTUOTOT	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Osinkotuotot	13 719	11 974	8 183 682	7 640 330
YHTEENSÄ	13 719	11 974	8 183 682	7 640 330

RAHOITUSTUOTOT	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	1 629 096	1 651 220
Tilisaamisista	152 225	90 610	152 145	89 146
Pankkitall. ja sijoituksista	5 415 174	5 636 287	5 353 640	5 392 185
Muut r.tuotot/ osuus osakkuusyhtiöistä	13 724 522	12 802 687	400 677	121 489
YHTEENSÄ	19 291 920	18 529 583	7 535 558	7 254 040

ARVONALENT. SIOITUKSISTA	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Arvonalent.pysyvien vast.sijoituksista	0	0	1 962 084	0
YHTEENSÄ	0	0	1 962 084	0

RAHOITUSKULUT	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Korkokulut valtion lainasta	23 824 172	29 103 940	23 824 172	29 103 940
Muut korkokulut	25 807 492	28 641 470	24 267 079	27 803 873
Valtion takausmaksut	6 057 694	4 979 424	6 013 694	4 857 935
Muut rahoituskulut	6 221 932	5 450 634	10 420 865	8 579 214
YHTEENSÄ	61 911 290	68 175 467	64 525 809	70 344 962

TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

9. VAIHTUVAT VASTAAVAT, SAAMISET

PITKÄAIKAINEN	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Muut saamiset	2 620 000	3 520 000	2 620 000	2 320 000
YHTEENSÄ	2 620 000	3 520 000	2 620 000	2 320 000

LYHYTAIKAINEN	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Myyntisaamiset	7 630 799	5 750 089	7 592 799	5 214 699
Saamiset omistusyhtyesyrityksiltä	0	364 145	0	364 145
Muut saamiset	4 165 049	16 004 730	3 813 977	15 434 459
Siirtosaamiset	5 577 904	5 238 822	3 269 382	3 330 490
YHTEENSÄ	17 373 752	27 357 786	14 676 158	24 343 793

SIIRTOSAAMISET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Tulojäämät	859 676	1 653 420	859 676	1 617 941
Menoennakot	3 630 949	3 269 257	2 409 705	2 067 291
Muut siirtosaamiset	1 087 279	680 290	0	9 402
YHTEENSÄ	5 577 904	5 602 967	3 269 382	3 694 634

10. TASE-ERÄKOHTAISET TIEDOT PYSYVISTÄ VASTAAVISTA

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

AINEETTOMAT OIKEUDET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	581 230	496 980	579 996	495 746
Lisäykset tilikaudella	290 336	84 250	290 336	84 250
Vähennykset tilikaudella	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	871 566	581 230	870 332	579 996
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-497 494	-332 713	-496 260	-331 480
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	0	0	0	0
Tilikauden poisto	-71 490	-164 781	-71 490	-164 781
Kertyneet poistot 31.12.	-568 984	-497 494	-567 750	-496 261
Kirjanpitoarvo 31.12.	302 583	83 736	302 582	83 736

MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	13 180 280	12 215 158	12 948 225	11 983 104
Lisäykset tilikaudella	519 805	1 049 130	495 372	1 049 130
Vähennykset tilikaudella	-30 421	-84 008	-30 421	-84 008
Hankintameno 31.12.	13 669 664	13 180 280	13 413 176	12 948 225
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-9 813 452	-7 366 754	-9 588 535	-7 141 838
Vähennysten kertyneet poistot	30 421	75 162	30 421	75 162
Tilikauden poisto	-1 985 170	-2 521 860	-1 960 737	-2 521 860
Arvonalentumiset	0	0		
Kertyneet poistot 31.12.	-11 768 201	-9 813 452	-11 518 851	-9 588 535
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 901 462	3 366 828	1 894 325	3 359 690

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHT.	2 204 045	3 450 564	2 196 907	3 443 426
------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

AINEELLISET HYÖDYKKEET

28

MAA- JA VESIALUEET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	580 160 634	591 482 449	592 400 285	600 127 983
Lisäykset tilikaudella	13 159 426	11 524 772	13 159 426	11 262 209
Vähennykset tilikaudella	-24 380 279	-22 846 586	-24 375 698	-18 989 907
Siirrot erien välillä				
Hankintameno 31.12.	568 939 781	580 160 634	581 184 013	592 400 285
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-108 773	-90 607	-108 773	-90 607
Vähennysten kertyneet poistot	0	0		0
Tilikauden poisto	-19 850	-18 166	-19 850	-18 166
Arvonlennukset	-2 379 042	0	-2 379 042	0
Kertyneet poistot 31.12.	-2 507 665	-108 773	-2 507 665	-108 773
Kirjanpitoarvo 31.12.	566 432 116	580 051 861	578 676 348	592 291 512

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	4 846 942 000	4 655 341 791	4 698 112 420	4 512 278 297
Lisäykset tilikaudella*	265 898 489	240 764 167	255 938 486	213 850 451
Vähennykset tilikaudella	-33 630 849	-49 163 958	-33 630 849	-28 016 328
Purkutappiot				
Hankintameno 31.12.	5 079 209 640	4 846 942 000	4 920 420 057	4 698 112 420
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-1 559 293 970	-1 421 601 367	-1 493 583 515	-1 347 211 444
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	21 782 980	18 221 488	21 782 980	8 976 476
Tilikauden poisto	-161 904 018	-155 914 091	-158 391 745	-152 900 293
Arvonlennukset	-37 388 728	0	-36 753 957	-2 448 254
Kertyneet poistot 31.12.	-1 736 803 736	-1 559 293 970	-1 666 946 238	-1 493 583 515
Arvonkorotukset 1.1. mennessä	0	2 565 878	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	3 342 405 903	3 290 213 907	3 253 473 820	3 204 528 905

Arvonkorotus on tehty konsernin tytäryhtiössä Töölön urheilu- ja terveystalo Oy

KONEET JA KALUSTO	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	3 100 937	2 706 118	1 121 731	726 912
Lisäykset tilikaudella	0	394 819		394 819
Vähennykset tilikaudella	-57 600	0	-57 600	
Hankintameno 31.12.	3 043 337	3 100 937	1 064 131	1 121 731
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 184 280	-1 995 340	-539 660	-430 409
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	20 160	0	20 160	0
Tilikauden poisto	-291 588	-188 940	-211 899	-109 250
Kertyneet poistot 31.12.	-2 455 708	-2 184 280	-731 399	-539 660
Kirjanpitoarvo 31.12.	587 629	916 657	332 732	582 071

MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	130 080 531	112 155 574	117 912 081	110 865 315
Lisäykset tilikaudella	5 615 807	18 858 864	5 615 807	7 534 240
Vähennykset tilikaudella	-1 062 554	-933 907	-97 089	-487 474
Hankintameno 31.12.	134 633 784	130 080 531	123 430 799	117 912 081
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-39 318 376	-33 250 198	-38 323 117	-32 415 157
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	24 054	199 651	24 054	185 351
Tilikauden poisto	-8 706 385	-6 267 830	-6 387 465	-6 093 311
Arvon alentumiset tilikaudella		0	-1 925 670	
Kertyneet poistot 31.12.	-48 000 707	-39 318 376	-46 612 199	-38 323 117
Kirjanpitoarvo 31.12.	86 633 077	90 762 154	76 818 600	79 588 964

ENNAKKOM. JA KESKENER.HANK.	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Kirjanpitoarvo 1.1.	199 204 638	196 725 893	178 216 079	176 310 486
Lisäykset tilikaudella	125 704 292	118 076 899	94 538 956	117 503 747
Vähennykset tilikaudella	-151 543 213	-115 598 154	-149 422 446	-115 598 154
Kirjanpitoarvo 31.12.	173 365 717	199 204 638	123 332 589	178 216 079

AINEELLISET HYÖDYKKEET YHT.	4 169 424 442	4 161 149 218	4 032 634 089	4 055 207 531
------------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

SIJOITUKSET

OSUUKSET SAMAN KONSERNIN YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	0	0	87 392 843	70 632 353
Lisäykset			4 000 000	16 765 000
Vähennykset				-4 510
Siirrot erien välillä				0
Hankintameno 31.12.	0	0	91 392 843	87 392 843
Kertyneet arvonalen. ja poistot			-13 579 470	-13 579 470
Arvonlennukset			-1 962 084	
Myytyjen poistot				
Siirrot erien välillä				
Kertyneet arvonalennukset			-15 541 554	-13 579 470
Kirjanpitoarvo 31.12.*	0	0	75 851 289	73 813 373

SAAMISET SAMAN KONS. YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	0	0	36 547 750	36 734 214
Lisäykset			0	0
Vähennykset			-2 428 750	-186 464
Siirrot erien välillä			0	0
Hankintameno 31.12.	0	0	34 119 000	36 547 750
Kirjanpitoarvo 31.12.*	0	0	34 119 000	36 547 750

OSUDET OMISTUSYHT.YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	370 826 479	377 633 159	361 056 363	372 998 879
Lisäykset	819 724	1 814 658	819 724	1 814 658
Vähennykset	-1 262 082	-13 757 174	-1 262 082	-13 757 174
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta/osingot	5 372 542	5 135 836,11		0
Hankintameno 31.12.	375 756 662	370 826 479	360 614 005	361 056 363
Kertyneet arvonalen.poistot	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Arvonlennukset	0	0		
Myyntien poistot	0	0		
Siirrot erien välillä	0	0	0	0
Kertyneet arvonalen.poistot 31.12.	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Kirjanpitoarvo 31.12.*	366 902 062	361 971 879	351 759 405	352 201 763

SAAMISET OMISTUSYHT.YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	76 534 246	225 853 545	76 534 246	225 853 545
Lisäykset	0	0	0	0
Vähennykset	-1 978 335	-149 319 299	-1 978 335	-149 319 299
Siirrot erien välillä	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	74 555 911	76 534 246	74 555 911	76 534 246
Kirjanpitoarvo 31.12.*	74 555 911	76 534 246	74 555 911	76 534 246

MUUT OSAKKEET JA OSUDET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	15 890 143	16 601 238	15 690 469	16 601 564
Lisäykset	0	200 000		
Vähennykset	-485 375	-911 095	-485 375	-911 095
Siirrot erien välillä	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	15 404 768	15 890 143	15 205 094	15 690 469
Arvonalentumiset 01.01.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Arvonlennukset				
Arvonalentumiset 31.12.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Kirjanpitoarvo 31.12.	14 955 906	15 441 281	14 756 232	15 241 607

MUUT SAAMISET/ SIJOITUKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Hankintamenot 1.1.	0	0	0	65 000
Lisäykset				
Vähennykset				-65 000
Lisäykset	0		0	0
Vähennykset		0	0	0
Hankintameno 31.12.	0	0	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	0	0	0	0
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	456 413 879	453 947 406	551 041 837	554 338 739

11. SELVITYS OMAISUUTEEN KOHDISTUVISTA INVESTOINTIAVUSTUKSISTA

TILIRYHMÄ	Tilikausi	Avustus
Rakennukset ja rakennelmat	2009	107 644
Rakennukset ja rakennelmat	2010	235 130
Rakennukset ja rakennelmat	2011	3 157 226
Rakennukset ja rakennelmat	2012	820 000
Avustus yhteensä 2009-2012		4 320 000

TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

12. OMAN PÄÄOMAN ERIEN LISÄYKSET JA VÄHENNYKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
PERUSPÄÄOMA				
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Osakepääoma 31.12.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706

	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
MUU OMA PÄÄOMA				
Muu oma pääoma 1.1.	1 536 836 688	1 524 836 688	1 536 836 688	1 524 836 688
VM:ltä saatu omaisuus	0	12 000 000	0	12 000 000
VM:lle luovutettu omaisuus	-4 920 000	0	-4 920 000	0
Muu oma pääoma 31.12	1 531 916 688	1 536 836 688	1 531 916 688	1 536 836 688

	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
EDELLISTEN TILIK. VOITTO				
Edellisten tilikauden voitto 1.1.	643 100 343	760 558 279	666 026 848	791 451 116
Ed.tilikauden tuloksen siirto	159 301 087	132 860 393	154 359 415	124 575 732
Tuloutus VM:lle	-130 000 000	-250 000 000	-130 000 000	-250 000 000
Osakkuusyhtiöt / uusi konserniyhtiö	0	-318 328	0	0
Edellisten tilik. voitto 31.12.	672 401 430	643 100 343	690 386 263	666 026 848

	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
TILIKAUDEN VOITTO				
Tilikauden voitto 31.12.	140 557 288	159 301 087	134 364 016	154 359 415

Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 017 627 111	3 011 989 824	3 029 418 672	3 029 974 656
-----------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

13. VIERAAN PÄÄOMAN ERÄT

	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
PITKÄAIKAINEN				
Lainat valtiolta	338 965 061	376 827 208	338 965 061	376 827 208
Lainat rahoituslaitoksilta	994 411 926	956 908 566	940 559 242	917 749 577
Muut velat	1 914 112	8 764 112	1 897 094	3 647 094
YHTEENSÄ	1 335 291 099	1 342 499 887	1 281 421 397	1 298 223 879

	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
LYHYTAIKAINEN				
Lainat valtiolta	71 892 147	108 536 318	71 892 147	108 536 318
Lainat rahoituslaitoksilta	209 233 875	182 683 379	207 190 335	181 476 049
Saadut ennakot	1 809 062	8 752 219	1 800 800	8 746 180
Ostovelat	32 930 847	33 150 835	30 347 071	32 033 411
Velat saman konsernin yrityksille	0	0	0	0
Muut velat	8 871 107	6 364 647	3 667 453	2 192 675
Siirtovelat	9 341 697	8 062 649	8 918 573	7 761 367
YHTEENSÄ	334 078 734	347 550 047	323 816 379	340 746 001

Lyhytaikaiset lainat ovat vuoden 2013 aikana erääntyviä pitkäaikaisten lainojen lyhennyksiä.

	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
VIERAS PÄÄOMA				
YHTEENSÄ	1 669 369 834	1 690 049 934	1 605 237 776	1 638 969 880

14. PITKÄAIKAISEEN VIERAASEEN PÄÄOMAAN SISÄLTYVÄT VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 31.12.2017 JÄLKEEN

	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
VIERAAN PÄÄOMAN ERÄ				
Lainat valtiolta	74 462 247	110 284 834	74 462 247	110 284 834
Lainat rahoituslaitoksilta	423 038 957	390 040 787	388 869 048	359 880 952
YHTEENSÄ	497 501 204	500 325 621	463 331 295	470 165 786

15. SIIRTOVELKoihin sisältyvät erät

SIIRTOVELAT	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Lomapalkkavelka	3 514 727	3 772 438	3 514 727	3 615 223
Muut siirtovelat	5 826 970	4 642 699	5 403 846	4 146 144
YHTEENSÄ	9 341 697	8 415 137	8 918 573	7 761 367

16. ERITTELY PAKOLLISIIN VARAUksiin merkityistä eristä

PAKOLLISET VARAUKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	5 461 311	5 313 909	5 461 311	5 313 909
Riita-asiat ja oikeudenkäynnit	0	377 600	0	377 600
YHTEENSÄ	5 461 311	5 691 509	5 461 311	5 691 509

VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

17. VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

KIINTEISTÖKIINNITYKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Kiinteistökiinnitykset	43 700 745	43 710 745	0	0

MUUT KIINNITYKSET/TAKAUKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
M€	61 144 568	52 952 101	60 850 000	51 200 000

Senaatti-kiinteistöjen hallitus myönsi kertomusvuoden aikana kolme uutta takausta tytäryhtiölleen yhteisarvoltaan 9.65 milj. euroa, Koy Kuopion Asemakatu 38-40 (4 M€), Koy Hämeenlinnan Poliisitalo (4 M€) ja Koy Pasilan Asema (1,65 M€).

LEASINGVASTUUT	Konserni	Liikelaitos
Vuonna 2013 erääntyvät leasingvastuut	402 633	402 633
Vuoden 2013 jälkeen erääntyvät	287 860	287 860

KORON- JA VALUUTANVAIHTOSOPIMUKSET

Senaatti-kiinteistöillä on voimassa seuraavat lainoihin kohdistuvat koron- ja valuutanvaihtosopimukset, jotka on tehty suojaustarkoituksessa: Nordea pankki Oyj:n kanssa on tehty koronvaihtosopimus 15.12.2008 50 milj. euron suuruiselle pääomalle, sopimus on voimassa 30.12.2013 asti. Pääomaa oli jäljellä 31.12.2012 10 Milj. euroa. Toinen koronvaihtosopimus tehtiin Sampo Pankki Oyj:n kanssa 17.6.2009 70 milj. euron suuruiselle pääomalle, sopimus on voimassa 29.6.2014 asti. Pääomaa oli jäljellä 31.12.2012 21 milj. euroa. Kolmas koronvaihtosopimus tehtiin 22.6.2010. Sopimuksella muutettiin Nordean 24 Milj.euron laina 6 kk euriborista 1 kuukauden euriboriksi. Pääomaa oli jäljellä 31.12.2012 12 milj. euroa ja sopimus on voimassa 22.12.2014 asti. Vuoden 2012 aikana tehtiin kaksi uutta koronvaihtosopimusta, Handelsbankenin kanssa 60 M€10 vuodeksi ja Nordean kanssa 50 M€10 vuodeksi. Näistä sopimuksista pääomaa oli jäljellä 31.12.2012 yhteensä 101,5 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöillä on kolme valuuttalainaa, kaksi lainaa Nordea Pankista (60M€ja 20M€) ja yksi Danske Bankista (20M€). Nämä lainat nostettiin vuonna 2011 ja niihin tehtiin nostohetkellä koron ja valuutanvaihtosopimukset, lainat muutettiin euromääräisiksi lainoiksi, lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja ovat sidottu 6 kuukauden euriboriin. Näistä suojaustarkoituksessa tehdyistä koron- ja valuutanvaihtosopimuksista aiheutui vuonna 2012 yhteensä 1 458 933 euron suuruiset rahoituskustannukset. Näiden koron- ja valuutanvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa yhteensä 765 303 euroa.

VUOKRAVASTUUT

Senaatti-kiinteistöillä on vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä 245,9 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu indeksiin. Vuoden 2013 niistä erääntyviä vuokrasitoumuksia on 3,32 milj. euroa.

MUUT VASTUUT

Liikelaitos on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Verolliseen vuokraustoimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2008-2012 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 149,0 milj. euroa, sekä keskeneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonlisäveroja 28,3 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa on pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Tytäryhtiöiden vuosina 2008-2012 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 12,2 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on sitoutunut vuokraamaan Ilmatieteenlaitoksen ja Merentutkimuslaitoksen käyttöön

tarkoitettua rakennuksen maa-alueineen 30 vuoden vuokra-ajalla OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:ltä.

Senaatti-kiinteistöillä on kohteesta omistajan asemaa muistuttava oikeusasema. Senaatti-kiinteistöillä on osto-

oikeus rakennukseen ja vuokraoikeuteen. Senaatti-kiinteistöt on sitoutunut osoittamaan OKO:lle muun ostajan

vuokrakohteelle, mikäli ei itse käytä osto-oikeuttaan. YIT Rakennus Oy on puolestaan antanut Senaatti-kiinteistölle sitoumuksen osoittaa kohteelle ostaja.

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2012 aikana sitoumuksia, joista aiheutuu investointimenoja seuraavina vuosina yhteensä 59,1 milj. euron edestä.

HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

18. HENKILÖSTÖ

HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ*	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Johto ja sisäinen tark.	4	4	4	4
Toimialat	53	59	51	57
Palveluyksiköt	60	59	60	59
Alueet	136	131	136	131
YHTEENSÄ	253	253	251	251

* henkilöstön lkm vuoden lopussa

HENKILÖSTÖKULUT	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Palkat ja palkkiot				
Hallitus ja toimitusjohtaja **)	378 752	302 973	378 752	302 973
Muut palkat	14 010 457	14 227 500	13 913 006	14 065 901
Luontoisedut	321 288	292 804	321 288	292 804
Eläkekulut	2 598 110	2 701 391	2 581 908	2 687 381
Muut henkilösivukulut	574 032	495 801	570 673	554 907
YHTEENSÄ	17 882 639	18 020 469	17 765 628	17 903 966

***) ks. tarkempi erittely erikseen julkaistavassa yhteiskuntavastuureportissa.

MUUT LIITETIEDOT

19. LIIKELAITOKSEN HALLINNASSA OLEVAT ERI YHTIÖIDEN OSAKKEET

OSUDET SAMAN KONSERNIN YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Osuudet saman liikel.konsernin yrit.	0	0	75 851 289	73 813 373
YHTEENSÄ	0	0	75 851 289	73 813 373

OSUDET OMISTUSYHTEYS YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	366 902 061	369 600 280	351 759 405	352 201 764
YHTEENSÄ	366 902 061	369 600 280	351 759 405	352 201 764

MUUT OSAKKEET JA OSUDET	Konserni		Liikelaitos	
	2012	2011	2012	2011
Kiinteistöosakkeet	7 564 640	7 583 703	7 564 640	7 583 703
Asunto-osakkeet	6 260 671	6 726 983	6 260 671	6 726 983
Muut osakkeet ja osuudet	1 130 596	1 130 596	930 921	930 921
YHTEENSÄ	14 955 906	15 441 282	14 756 232	15 241 607

20. TIEDOT TYTÄRYRITYKSISTÄ

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN YHDISTELLYT TYTÄRYRITYKSET

	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.12
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku	100,00 %
Kiint. Oy Altor	Nurmijärvi	100,00 %
Kiint. Oy Helsingin kulttuuritalo	Helsinki	100,00 %
Kiint. Oy Kuopion Asemakatu 38-40	Kuopio	100,00 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	83,75 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,53 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,73 %
Kiint. Oy Äänekosken Torikatu 4	Äänekoski	77,52 %
Kiint. Oy Ylivieskan Vallesmanni	Ylivieska	76,08 %
Töölön urheilu- ja terveystalo Oy	Helsinki	74,54 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan lyseonkulma	Hämeenlinna	74,50 %
Kiint. Oy Orimattilan virastotalo	Orimattila	72,98 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju	72,47 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus	69,75 %
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,36 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,11 %
Kiint. Oy Muonion virastotalo	Muonio	63,14 %
Kiint. Oy Siilinkeskus	Siilinjärvi	57,54 %
Kiint. Oy Teljänriihi	Pori	57,44 %
Kiint. Oy Karttulan valtioneito	Karttula	56,43 %
Kiint. Oy Häly	Rovaniemi	56,28 %
Lieksan Virastotalo Oy	Lieksa	52,02 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,73 %
Ki Oy Hämeenlinnan Poliisitilo	Hämeenlinna	100,00 %
Suomalais-venäläisen koulun Kioy	Helsinki	79,00 %
IP-Kiinteistöt Oy	Helsinki	100,00 %
Pasilan Asema Oy	Helsinki	100,00 %

21. TIEDOT YHTIÖISTÄ, JOIDEN OSAKKEISTA LIIKELAITOKSEN HALLINNASSA ON MERKITTÄVÄ OSUUS

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma paaoma	
			31.12.2011	Tilikauden tulos
Koy Helsingin Mannerheimintie 13a	Helsinki	47,97%	44 353 816	-27 635
Kiint. Oy Oulun Kuvernööri	Oulu	46,46%	5 555 972	7 518
As. Oy Asulantie	Alavus	46,31%	209 984	2 136
Kiint. Oy Antti Korpintie	Helsinki	45,32%	1 350 080	-1
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32%	620 825	-8 988
Kiint. Oy Kauppa-Suvanto	Joensuu	42,12%	2 229 199	80 074
Kiint. Oy Hangon kirjasto- ja virastotalo	Hanko	40,00%	3 983 676	-7 282
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46%	2 471 286	-4
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10%	808 371	-193
Kiint Oy Heimola	Helsinki	36,50%	959 862	24 942
Kiint. Oy Laukaan virastosydän	Laukaa	36,43%	4 635 862	9 201
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	36,30%	831 099	9 476
Kiint.Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71%	1 651 335	-76
Kiint. Oy Cubile	Helsinki	33,33%	1 950 309	2 065
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37%	4 928 436	3 201
Kiint. Oy Ilomantsin virastotalo	Ilomantsi	25,98%	5 679 052	5 969
Otaniemen Parkkitalo Oy	Espoo	24,48%	355 163	-500
Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9	Helsinki	22,00%	15 401 990	-1 285
Konsernin osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33%	548 629 987	21 270 673
Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy	Helsinki	33,33%	287 696 800	6 257 100
Aalto - Yliopistokiinteistöt Oy	Espoo	33,33%	152 941 023	5 781 867

KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT JA TOSITELAJIT VUONNA 2012

Kirjanpitokirjat

Päivä- ja pääkirjat elektronisessa muodossa

Tuloslaskelma ja tase elektronisessa muodossa

Tositteet

Ostolaskutositteet (tl 20-25) elektronisessa muodossa

Vuokratulotositteet (tl 6) ja poistotositteet (tl 45) elektronisessa muodossa

Muut tositteet paperimuodossa

Kirjanpidossa käytetyt tositelajit

- 1 Kassatositteet
- 2 Tiliotteet, Sampopankki
- 3 Tiliotteet, Nordea
- 4 Ostoreskontran maksut
- 6 Vuokratulot, Koki
- 9 Tiliotteet OP
- 14 Yleislaskutus, Koki
- 16 Palvelulaskutus
- 18 Palkkatositteet
- 19 Matkalaskut
- 20 Ostolaskut / Hallinto
- 22 Ostolaskut / TO
- 23 Ostolaskut / ME
- 24 Ostolaskut / PT
- 25 Ostolaskut/ KA
- 26 Muistiotositteet
- 30 Muistiot H/Terveystenhoito
- 31 IP Korjaustosite
- 32 Muistio TO
- 33 Muistio ME
- 34 Muistio PT
- 35 Muistio KA
- 60 Muistiot / Pääkirja
- 64 OR Hyvityslaskujen kohdistus
- 65 Siirtyvät erät
- 80 Alkusaldot
- 97 Ostolaskujen jaksotukset
- 98 Laskennalliset kirjaukset
- 99 Vyörytykset

Käyttöomaisuutta koskevat tositelajit

- 40 Vaihdot
- 41 Käyttöomaisuuden ostot
- 42 Irtaimen omaisuuden kirjaukset
- 43 Myynnit
- 44 Myynnit, irtain omaisuus
- 45 Poistot
- 46 Muistiot käyttöomaisuus
- 47 Vastikkeeton luovutus
- 48 VM'ltä tullut omaisuus
- 49 Vastikkeeton saanto
- 50 Investoinnit
- 51 Kiint.invest.alv-tarkistus

VUOSITULOKSEN KÄYTTÄMINEN SEKÄ TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan valtiolle 120.000.000,00 tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 25. päivänä helmikuuta 2013



Harri Hiltunen
puheenjohtaja



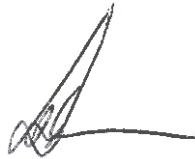
Tomi Hytönen



Riitta Laitasalo



Kari Rimpi



Hanna Kaleva



Juha Niemelä



Jari Sarjo
toimitusjohtaja

TILINPÄÄTÖSMERKINTÄ

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu kertomus.

Helsingissä 26. päivänä helmikuuta 2013



Eero Suomela
KHT
PricewaterhouseCoopers Oy



Outi Koskinen
JHTT, KHT
PwC Julkistarkastus Oy



Tilintarkastuskertomus

Valtioneuvostolle

Olemme tilintarkastaneet Senaatti-kiinteistöjen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2012. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoliikelaitoksen taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitalinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko liikelaitoksen hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus liikelaitosta kohtaan, taikka rikoneet liikelaitoslakia.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätöksen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on liikelaitoksessa merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon liikelaitoksen sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonemme perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- liikelaitoksen hallintoa on hoidettu lain ja asetusten sekä eduskunnan, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätösten sekä muiden ohjauspäätösten mukaisesti
- tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoliikelaitoksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 26. helmikuuta 2013

Eero Suomela
KHT

Outi Koskinen
JHTT, KHT