

Hallituksen toimintakertomus 2004



Sisällysluettelo

| | |
|---------------------------------|----|
| Toimintakertomus | 2 |
| Konsernin tuloslaskelma | 8 |
| Liikelaitoksen tuloslaskelma | 9 |
| Konsernin tase | 10 |
| Liikelaitoksen tase | 11 |
| Konsernin rahoituslaskelma | 12 |
| Liikelaitoksen rahoituslaskelma | 13 |
| Tilinpäätöksen liitetiedot | 14 |

Hallituksen toimintakertomus 2004

Yleistä

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön hallinnonalalla toimiva valtion liikelaitos. Senaatti-kiinteistöistä 19.12.2003 annetun lain (1196/2003) mukaan Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa ja kehittää tilapalveluja ja niihin läheisesti liittyviä muita palveluja ensi sijassa valtion virastoille ja laitoksille sekä huolehtia hallinnassaan olevasta kiinteistövarallisuudesta.

Toimitilojen vuokraus, investoinnit, kiinteistövarallisuuden kehittäminen ja hallinta muodostavat palvelujen perustan. Senaatti-kiinteistöjen vuokrat määräytyvät liiketaloudellisin perustein. Liikelaitoksena Senaatti-kiinteistöt rahoittaa toimintansa itse eikä se kuulu valtion budjettitalouden piiriin. Senaatti-kiinteistöjen toimintaa ohjataan liikelaitoksista annetulla yleislailla sekä laitokohtaisella lailla ja asetuksella. Eduskunta ja valtiovarainministeriö asettavat vuosittain Senaatti-kiinteistölle taloudelliset ja muut tavoitteet.

Uusi laki valtion liikelaitoksista (1185/2002) tuli voimaan 1.2.2003 alkaen. Siirtymäsäädösten perusteella tilinpäätös vuodelta 2004 tehdään ensimmäisen kerran uuteen lakiin perustuen. Valtioneuvoston asetus valtion liikelaitosten kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä tuli voimaan 1.3.2004 alkaen.

Vuoden 2004 toiminta

Hallitus vahvisti Senaatti-kiinteistöjen hyvän hallintotavan (corporate governance) ohjeistuksen 2.9.2004. Ohje sisältää kuvauksen siitä järjestelmästä, jolla Senaatti-kiinteistöjä johdetaan ja valvotaan. Hallituksen päätöksellä 4.11.2004 on uudistettu ja ohjeistettu myös Senaatti-kiinteistöjen hallituksen ja toimitusjohtajan päätösvalta 1.1.2005 alkaen.

Vuoden 2004 alussa on Senaatti-kiinteistöjen strategiaa täsmennetty ja määritelty neljä strategista painopistealuetta vuosille 2004–2007. Painopistealueiksi asetettiin yhteiskuntavastuullinen liiketoiminta, palvelutarjonnan hallittu laajentaminen, verkostomainen toimintatapa sekä osaamisen muodonmuutos. Vuoden aikana on panostettu strategiasta johdettujen liiketoimintasuunnitelmien jalkauttamiseen organisaatioon ja toimittajaverkoston. Myös strateginen mittaristo on päivitetty osana strategian uudistamistyötä.

Hallitus on hyväksynyt Senaatti-kiinteistöjen yhteiskuntavastuustrategian 4.11.2004. Strategiassa korostetaan kestäväen kehityksen periaatteiden sisällyttämistä kaikkiin toimintoihin ja kiinteistöjen elinkaaren aikaisten ympäristövaikutusten ja kustannusten hallintaa. Strategian pohjalta on vahvistettu yhteiskuntavastuupolitiikka, ja asetettu lyhyemmän aikavälin tavoitteita ja pidemmän aikavälin päämääriä. Näiden toteuttamisesta vastaamaan on luotu yhdyshenkilöjärjestelmä, joka kattaa kaikki Senaatti-kiinteistöjen toimintayksiköt. Ympäristökoulutus on aloitettu sekä koko henkilöstölle että erityistä ympäristökoulutusta tarvitseville henkilöstöryhmille. Senaatti-kiinteistöt julkaisi yhteiskuntavastuuraportin vuoden 2003 toiminnasta GRI:n suositusten mukaisena.

ISO 14 001 ympäristösertifikaatin hakemisen edellyttämät toimenpiteet on käynnistetty laatimalla Senaatti-kiinteistöjen ympäristökäsikirja. Tunnistettujen ympäristönäkökohtien perusteella on hyväksytty toteutettavaksi 10 ympäristöohjelmaa ja ympäristöjärjestelmän sisäiset auditoinnit on aloitettu. Vuodelta 2004 laaditaan yhteiskuntavastuuraportti, johon yhdistetään aiemmin laadittujen vuosikertomuksen ja yhteiskuntavastuuraportin tiedot. Yhteiskuntavastuuraportti on tarkoitus tarkastuttaa ulkopuolisella riippumattomalla arvioitsijalla.

Vuoden 2004 lopussa Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oli kaikkiaan noin 11 300 rakennusta, yhteensä noin 8,2 milj. neliometriä. Kiinteistöomaisuuden tasearvo on noin 5,3 miljardia euroa. Henkilöstöä vuoden lopussa oli yhteensä 257.

Senaatti-kiinteistöjen taloudellinen tilanne säilyi kertomusvuonna vakaana. Myös tilojen käyttöaste pysyi hyvänä, eikä asiakaskunnan määrässä tapahtunut merkittäviä muutoksia. Senaatti-kiinteistöt saavutti eduskunnan ja valtiovarainministeriön sille asettamat tulos- ja toimintatavoitteet.

Investointitaso jatkui kertomusvuonna korkeana etenkin erityis- ja yliopistokiinteistöt -toimialoilla. Investoinnit painottuivat kiinteistöjen peruskorjauksiin.

Jo pitkään vireillä ollut Helsingin musiikkitalon rakenushanke käynnistyi vuoden lopulla, kun kaikkien hankkeeseen osallistuvien päätökset saatiin tehtyä.

Organisaatio ja sen tehtävät

Senaatti-kiinteistöt muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuului vuoden lopussa liikelaitoksen lisäksi 49 tytäryhtiötä. Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty 45 tytäryhtiötä.

Tilivuoden aikana omistusosuutta lisättiin Koy Valkeakosken virastotalossa, ja siitä tuli Senaatti-kiinteistöjen tytäryhtiö. Vuonna 2004 perustetuista kiinteistöyhtiöistä hankittiin osake-enemmistö Koy ICT -talosta (omistusosuus 55,57 %) ja Koy Kuopion Studentiasta (omistusosuus 56,23 %). Senaatti-kiinteistöt myi As.Oy Rannanmukan osakekannan syyskuussa ja Oy Vuorikatu 3 Ab:n osakekannan joulukuussa.

Liikelaitoksen liiketoiminta jakautuu neljään tulosvastuulliseen toimialaan: yliopisto-, toimisto-, puolustus- ja erityiskiinteistöihin. Toimialan tehtävänä on hoitaa ja kehittää asiakassuhteita sekä huolehtia valtion kiinteistövarallisuudesta ja turvata sen tehokas ja tuottava käyttö. Kiinteistövarallisuuden käyttö- ja ylläpitotoiminta on Senaatti-kiinteistöjen alueorganisaation vastuulla. Alueorganisaatio muodostuu kolmesta alueesta, jotka ovat Etelä-Suomen, Keski-Suomen sekä Pohjois- ja Itä-Suomen alueet. Toimipaikkoja on 13 paikkakunnalla eri puolilla Suomea. Toimialat ja alueet solmivat vuosittain palvelusopimuksen, jossa sovitaan liiketoimintaan liittyvistä palveluista ja niiden tulostavoitteista. Näitä ovat mm. vuokraustoiminta, asiakkuuksien hoito ja kehittäminen, kiinteistöjen ja tilojen käyttö ja ylläpito sekä korjaus- ja uudisrakentaminen. Senaatti-kiinteistöt on tilaajaorganisaatio, joka ostaa lähes kaikki suunnittelu-, rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut ulkopuolisilta palvelujen tarjoajilta.

Omaisuuuden siirrot

Valtiovarainministeriö on päätöksellään VM 3/27/2004/21.9.2004 siirtänyt Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olleen valtion omistaman Rautavaaran kunnassa sijaitsevan Tutkimusasema nimisen tilan Metsähallitukselle. Siirrettävän omaisuuden tasearvo oli 47 715,76 euroa ja se kirjattiin muun oman pääoman vähennyksenä.

Valtioneuvoston päätöksellä siirrettiin Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 1.1.2004 lukien valtion omistamat kiinteistöt Tampereella ja Turussa, arvoltaan yhteensä 2 064 721 euroa. Omaisuus merkittiin muun oman pääoman lisäykseksi.

Kertomusvuonna aloitettiin neuvottelut opetusministeriön ja Senaatti-kiinteistöjen kesken ulkomailla sijaitsevien kulttuurikiinteistöjen sekä Espoossa sijaitsevan Hanasaaren kulttuurikeskuksen ja Helsingissä sijaitsevan Aleksanterin teatterin siirrosta Senaatti-kiinteistöjen hallintaan. Valtioneuvosto (17.2.2004) ja valtiovarainministeriö (13.1.2005) päättivät omaisuuden siirrosta 1.1.2005 lukien.

Eduskunnan asettamat tavoitteet

1. Palvelu- ja muut toimintatavoitteet

Eduskunta on talousarvion käsittelyn yhteydessä asettanut Senaatti-kiinteistöille lähivuodeksi kuusi strategista päämäärää:

- lisäarvon tuottaminen asiakkaan ydintoiminnalle
- vuorovaikutteisten asiakassuhteiden luominen
- kumppanuuksien kehittäminen lisäarvoa tuottavien toimittajien kanssa
- puolustushallinnon kiinteistöjen onnistunut liittäminen Senaatti-kiinteistöjen toimintaan
- arvon tuottaminen nykyisen ja uuden henkilöstön avulla
- avoimuuden kehittäminen liiketoiminnassa

Lisäarvon tuottaminen asiakkaan ydintoiminnalle

Senaatti-kiinteistöt tuottaa lisäarvoa asiakkaan ydintoiminnalle huolehtimalla perustehtävistään sekä tarjoamalla tilapalveluja asiakkaalle.

Strategiassa 2004–2007 on Senaatti-kiinteistöjen tarjoamat lisäarvopalvelut jaettu kolmeen ryhmään: asiakkaiden strateginen konsultointi, käyttäjäpalvelujen organisointi, sekä palvelujen hankinta. Senaatti-kiinteistöt tarjoaa asiakkailleen Optimaze.net -tilahallintapalvelua, työympäristökonsultointia, keskitettyä sähkönhankintaa sekä Senaatti-taloportaalia.

Vuorovaikutteisten asiakassuhteiden luominen

Asiakasvuorovaikutusta on parannettu kehittämällä palautejärjestelmiä. Toimintavuoden aikana on toteutettu asiakas- ja loppukäyttäjäkyselyt sekä osallistuttu alan asiakastytyväisyyden vertailuihin. Asiakkaiden kanssa työskentelevien tiimien koulutusta on jatkettu.

Senaatti-kiinteistöjen verkkoportaalin uudistamistyö käynnistettiin syksyllä. Portaalin on tarkoitus parantaa sekä asiakassuhteiden että toimittajasuhteiden sähköistä vuorovaikutusta.

Kumppanuuksien kehittäminen lisäarvoa tuottavien toimittajien kanssa

Senaatti-kiinteistöillä on kolme toimittajaverkoston puitesopimusohjelmaa.

Kiinteistönhoidon Palkki-ohjelman ensimmäinen kausi päättyy vuoden 2005 loppuun mennessä. Tällä hetkellä kilpailutettuja sopimuksia on yhteensä n. 2,8 milj. huoneistone-liömetrille. Vuoden 2004 aikana kilpailutettiin 580 182 m².

Rakennuttamisen puitesopimusohjelman toinen nelivuotiskausi käynnistyi vuonna 2004. Rakennuttamistehtävien arvoksi kumppanuustoiminnan piirissä on arvioitu n. 5 milj. euroa vuodessa. Ohjelman puitteessa tehtyjen toimeksiantojen määrä on ylittänyt tavoitteen kertomusvuonna.

Kiinteistökehityksen ja myynnin puitesopimusohjelma on solmittu marraskuussa 2003. Puitesopimuksen piiriin kuuluvia toimeksiantoja on ollut eniten puolustuskiinteistöjen toimialalla 11 kpl.

Puolustushallinnon kiinteistöjen onnistunut liittäminen Senaatti-kiinteistöjen toimintaan

Toteutumisesta on raportoitu asiakaskumppanuuskohdassa sekä puolustuskiinteistöjen haltuunoton seurantamallikohdassa sivulla 4.

Arvon tuottaminen nykyisen ja uuden henkilöstön avulla

Vuoden aikana on jatkettu osaamiskartoitusprojektia. Ensimmäisiä arvioituja osaamisia on edelleen työstetty vastaamaan paremmin yksiköiden ja työtekijöiden tarpeita. Työryhmät ovat määritelleet yleisimmille tyyppitehtävänkuvulle osaamisprofiileja työ- ja urapolutuksen sekä henkilöstösuunnittelun pohjaksi.

Asiakastiimeille järjestettiin laaja koulutusohjelma, jossa pääpaino oli asiakastiimin toimintamallien luomisessa ja tiimissä työskentelyn harjoittelussa.

Avoimuuden kehittäminen liiketoiminnassa

Senaatti-kiinteistöt on kehittänyt avointa tiedottamista toiminnastaan ja tavoitteidensa toteutumista. Vuoden 2004 alussa Senaatti-kiinteistöt laati talousviestintäsuunnitelman, joka kokoaa yhteen talousviestintää ohjaavat periaatteet ja käytännön toimenpiteet liittäen ne osaksi liikelaitoksen kokonaisviestintää. Taloudellista raportointia jatketaan laatimalla säännöllisesti vuosikatsaus, tilinpäätöstiedote, puolivuotiskatsaus sekä yhteiskuntavastuuraportti. Ne julkaistaan painotuotteina ja Senaatti-kiinteistöjen kotisivuilla. Keskeisinä kohderyhminä ovat asiakkaat sekä muut sidosryhmät.

Kertomusvuonna jatkettiin yliopistoissa järjestettäviä avoimia tiedotustilaisuuksia, joissa käytiin läpi mm. Senaatti-kiinteistöjen vuokrausjärjestelmän perusteita.

2. Investoinnit

Investointeihin käytettiin 336,8 milj. euroa, josta 181,4 milj. euroa peruskorjausinvestointeihin, 154,6 milj. euroa uudisinvestointeihin ja 0,8 milj. euroa hallinnon investointeihin. Vuoden 2004 investointikehyksestä (350 milj. euroa) käytettiin 96,2 %. Uudisinvestoinneista yli 50 % on kohdistunut korkeakoulu- ja tutkimusrakennuksiin. Työministeriön rahoittamia investointeja ei ole toteutettu. Tehtyjen sitoumusten määrä oli 262,3 milj. euroa. Vuodelle 2004 vahvistettu kehys oli 300 milj. euroa.

Hallitus on tehnyt vuoden aikana investointipäätöksiä yhteensä 347,3 milj. euron edestä, joista suurimmat ovat Riihimäen vankilan perusparannus 30,6 milj. euroa, Poliisiammattikorkeakoulu 30 milj. euroa ja Koy ICT-talo Turkuun, 27,2 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on myöntänyt Lahden Oikeustalo Oy:lle 800 000 euron lainan 22.9.2004 sekä Koy Helsingin oikeus- ja poliisitaloille 825 000 euron ja Koy Viljatie 2:lle 550 000 euron lainan 22.12.2004. Myönnettyjen lainojen määrä oli yhteensä 2,175 milj. euroa ja vuodelle 2004 vahvistettu kehys oli 20 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt myönsi Koy ICT-talolle rakennusaikaista luottoa 11,1 milj. euroa (enintään). Yhtiö nosti lainaa vuoden 2004 aikana 4,8077 milj. euroa, jonka se maksoi pois 31.12.2004.

Tytäryhtiöille ei ole vuonna 2004 annettu takauksia.

3. Lainanotto

Senaatti-kiinteistöt on ottanut investointeja varten lainaa 140 milj. euroa. Talousarviossa myönnetty lainanottovaltuus vuodelle 2004 oli enintään 200 milj. euroa.

Valtionvarainministeriön asettamat tavoitteet

1. Palvelu- ja muut toimintatavoitteet

Hinnoittelumenetelmät

Kesällä 2004 Senaatti-kiinteistöjen hallitus hyväksyi uudet hinnoittelun periaatteet ja määritteli toimintavuoden tuotovaatimustasot. Hinnoittelun lähtökohtana on liiketaloudellinen hinnoittelu ja käypä vuokrataso. Liiketaloudellisessa hinnoittelussa huomioidaan kohdekohtainen riskilisa ja kohteen elinkaarikustannukset. Hinnoittelun riskin määrittämiseksi on kiinteistökannan salkuttamista tehty osana salkunhallintaprosessia.

Asiakaskumppanuudet

Asiakaskumppanuussopimuksia on yhteensä 13 asiakkaan kanssa. Sopimusten avulla täsmennetään osapuolten välistä yhteydenpitoa, sovitaan kokouskäytännöistä, investointihankkeiden ja kunnossapidon suunnittelusta ja toteutuksesta, kiinteistönhoidon valvonnasta ja ohjauksesta sekä asiakastyytyvyyden mittaamisesta. Sopimuksiin on myös kirjattu suositus molempien osapuolien tarjoamien palvelujen käytöstä.

Puolustusvoimien ja Senaatti-kiinteistöjen välinen 1.1.2003 alkanut vuokrasopimussuhde on vakiintunut toimivaksi ja säännölliseksi yhteistyöksi. Jokaisen vuokralaisen kanssa pidetään vähintään kaksi asiakastapaamista vuodessa.

Puolustuskiinteistöjen osalta on tehty erillisiä asiakassuunnitelmia. Vuokrasopimuksen eri velvoitteita on selvennetty ja täsmennetty ns. rajapintataulukoiden avulla. Kunnossapidon osalta on sovittu menettelytavoista, aikatauluista ja organisoinnista.

Valtion toimitilastrategia

Senaatti-kiinteistöt on toimintavuoden aikana osallistunut välillisesti valtion toimitilastrategian kehittämiseen osallistumalla valtion hankintatoimen kehittämisohjelmaan muutaman asiakashankkeen kautta sekä yhteistyöllä Hansel Oy:n kanssa. Asiakashankkeita ovat Uudenmaan veroviraston uuden toimintamallin tilavaikutusten selvittäminen sekä VTT:n tutkimusympäristöprosessin kehittäminen.

Tilapalvelut

Senaatti-kiinteistöt kehittää vuokraustoimintaa tukevia tilapalveluita. Palveluiden kehittämisestä ja tarjonnasta on kerrottu edellä kohdassa "lisäarvon tuottaminen asiakkaiden ydintoiminnalle".

Työympäristömallit

Työympäristön uudistamiseen tähtääviä hankkeita on käynnistetty yhteistyössä toimistokiinteistötoimialan asiakkaiden kanssa. Hankkeiden tavoitteena on kasvattaa osaamista, jolla voidaan tukea asiakasorganisaatioiden muutoksia työympäristön osalta. Toimintavuoden aikana on toteutettu myös välivuokraukseen perustuvia ratkaisuja, joilla pyritään ratkaisemaan valtionhallinnon tilantarpeita kiinteistökantaa lisäämättä.

Puolustuskiinteistöjen haltuunoton seurantamalli

Puolustushallinnon kiinteistöuudistuksen toteutumista seuraa erillinen puolustusministeriön asettama puolustushallinnon kiinteistöuudistuksen neuvottelukunta, jonka hyväksymän raportin (raportti puolustushallinnon kiinteistöuudistuksen arvioinnista vuosien 2002 ja 2003 osalta, 15.06.2004) valmisteluun, seurantakriteerien määrittelyyn ja tietojen keräykseen on Senaatti-kiinteistöt osallistunut.

2. Tulostavoitteet, tuloutus ja investoinnit

Tulostavoitteet ja tuloutus

Valtiovarainministeriö on asettanut vuoden 2004 tulostavoitteeksi Senaatti-kiinteistöille 112,9 milj. euroa.

Tilikauden tulos ilman myyntivoittoja 7,7 milj. euroa ja myyntitappioita 1 milj. euroa oli 113,1 milj. euroa. Valtiovarainministeriön asettama tulostavoite ylittyi 0,2 milj. eurolla. Kokonaistulos kaikki edellä esitetyt erät mukaan lukien oli 119,8 milj. euroa. Kokonaistulos kasvoi edellisestä vuodesta 6,2 milj. eurolla, eli 5,5 %:lla. Konsernin tulos oli kertomusvuonna 115,5 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on tulouttanut vuoden 2004 talousarvion vuoden 2003 voiton tuloutusta 31 milj. euroa, sekä lainojen korkoja ja lyhennyksiä yhteensä 157,3 milj. euroa.

Voiton tuloutus valtiolle vuoden 2004 tuloksesta, vähintään 32,2 milj. euroa, maksetaan sen jälkeen, kun valtio-neuvosto on vahvistanut vuoden 2004 tilinpäätöksen.

Konsernin liikevaihto oli 539 milj. euroa ja liikelaitoksen liikevaihto oli 2 milj. euroa pienempi, eli 537 milj. euroa. Liikelaitoksen liikevaihto kasvoi edellisestä vuodesta 32,2 milj. eurolla eli 6,4 %:lla. Liikevaihdon lisäys aiheutui uudisinvestoinneista, vuokrien indeksitarkistuksista, läpilaskutettavista sähkökauppapaloista sekä eräistä merkittävistä vuokratason korotuksista.

Liikevaihto jakautui toimialoittain seuraavasti:

| | Konserni | Liikelaitos |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| – yliopistokiinteistöt | 187,8 Me (34,9 %) | 187,0 Me (34,8 %) |
| – toimistokiinteistöt | 148,8 Me (27,6 %) | 147,7 Me (27,5 %) |
| – erityiskiinteistöt | 129,5 Me (24,0 %) | 129,3 Me (24,1 %) |
| – puolustuskiinteistöt | 73,0 Me (13,5 %) | 73,0 Me (13,6 %) |

Toimitilavuokrista 93,6 % saatiin budjettitalouden piiriin kuuluvilta valtion virastoilta ja laitoksilta. Prosenttiosuus nousi 1,2 % edellisen vuoden tasolta.

Kokonaisvuokrausaste oli 98,1 ja se laski edellisestä vuodesta 0,5 %:lla. Toimitilojen vuokrausaste on laskenut yliopisto- ja toimistokiinteistöt -toimialoilla. Tyhjiä tiloja oli yhteensä 155 362 neliometriä. Voimassa olevia toimitilasopimuksia oli 3101 kpl, vastaava luku vuonna 2003 oli 3108 kpl.

Liikelaitoksen sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli kertomusvuonna 4,01 %. Tuotto prosentti oli edellisenä vuonna 4,0 %. Konsernin sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli 3,87 %, edellisenä vuonna vastaava luku oli 3,88 %.

Investoinnit

Liikelaitoksen investoinnit olivat 336,8 milj. euroa. Kasvu edellisestä vuodesta oli 29,9 milj. euroa eli 9,7 %. Perusrannusten osuus kokonaisinvestoinneista oli 53,9 %.

Investoinnit jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

| | Uusininvestoinnit | Perusrannukset | Yhteensä |
|------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| – yliopistokiinteistöt | 51,9 Me (33,4 %) | 65,7 Me (36,2 %) | 117,6 Me (34,9 %) |
| – toimistokiinteistöt | 3,5 Me (2,2 %) | 28,6 Me (15,8 %) | 32,1 Me (9,5 %) |
| – erityiskiinteistöt | 64,0 Me (41,2 %) | 45,5 Me (25,1 %) | 109,5 Me (32,5 %) |
| – puolustuskiinteistöt | 35,2 Me (22,6 %) | 41,6 Me (23,0 %) | 76,8 Me (22,8 %) |
| – hallinto | 0,8 Me (0,5 %) | | 0,8 Me (0,2 %) |
| Senaatti-kiinteistöt | 155,4 Me (100 %) | 181,4 Me (100 %) | 336,8 Me (100 %) |

Vuoden aikana valmistui yli 3 milj. euron suuruisia uudisrakennuskohteita 9 kpl ja perusrannuskohteita 6 kpl. Huomattavimmat vuoden aikana valmistuneet uudisrakennukset olivat Helsingin yliopiston Kumpulán 4. vaihe, Oulun yliopisto Tietotalo 2, Helsingin yliopiston Viikin EE-rakennus 2. vaihe ja Metlan Joensuun tutkimuskeskus. Huomattavimmat valmistuneet perusrannuskohteet olivat Helsingin yliopisto Haartmanninkatu 3, 4. vaihe, Oulun yliopiston lääketieteellisen tiedekunnan laitusrakennus 1 peruskorjaus ja Geologian tutkimuskeskuksen asiakastilojen peruskorjaus.

Kiinteistöjä ja osakkeita hankittiin kertomusvuoden

aikana 7,4 milj. eurolla. Suurimmat yksittäiset hankinnat olivat Nordea Rahoitus Suomi Oy:ltä ostettu Kouvolan hovi oikeuden rakennus ja Turun kaupungilta ostettu Lou-nais-Suomen vankilan tontti.

Kiinteistöomaisuutta myytiin yhteensä 18,7 milj. eurolla. Suurimmat myynnit olivat Helsingin Osuuskauppa Elannolle myyty Viikin tiedepuiston tontti, ja Helsingin yliopiston rahastoille myyty Koy Vuorikatu 3.

Rahoitus

Maksuvalmius säilyi hyvänä. Liikelaitoksen omavaraisuusaste oli kertomusvuoden lopussa 59,5 %, mikä oli sama kuin vuonna 2003.

Senaatti-kiinteistöjen lainat olivat vuoden lopussa 2 142 milj. euroa, mikä on 63 milj. euroa enemmän kuin vuoden 2003 tilinpäätöksessä. Lainoista valtion lainaa oli 1 665 milj. euroa ja rahoituslaitoksilta 477 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt lyhensi kertomusvuoden aikana valtion lainoja yhteensä 74,4 milj. euroa ja muita lainoja 2,6 milj. euroa ja maksoi lainojen korkoja yhteensä 94 milj. euroa ja takausmaksuja valtiolle 1,5 milj. euroa. Vuoden aikana rahoituslaitoksilta otettiin uutta lainaa yhteensä 140 milj. euroa.

Omaisuuksien myyntituloja kertyi kertomusvuoden aikana yhteensä 18,7 milj. euroa. Liikelaitoksen likvidit varat olivat vuoden lopussa 39,5 milj. euroa. Keskimääräinen korkotuotto oli vuoden aikana 2,1 %. Nettovelkaantumisas-te oli 0,65 (vpo/opo).

Vuoden 2004 toiminnallinen rahoitustulos riitti lainanlyhennyksiin, tuloutuksen maksuun valtiolle ja suurimpaan osaan korjausinvestoinneista. Sen sijaan kaikki uudisrakennusinvestoinnit rahoitettiin lainarahalla.

Riskienhallinta

Senaatti-kiinteistöjen hallitus hyväksyi riskienhallintapolitiikan 2.2.2004. Riskienhallintapolitiikan mukaisesti riskienhallinnan tavoitteena on tunnistaa ja arvioida toimintaan ja toimintaympäristöön liittyvät merkittävimmät riskit, rajoittaa ne yhteisesti hyväksytyille tasolle sekä valvoa niiden toteutumista. Riskienhallinta on jatkuvaa toimintaa ja sen tulee kattaa kaikki toiminnot organisaatiossa. Senaatti-kiinteistöissä laaditaan kaikki organisaation toiminnot käsittävä riskienhallintasuunnitelma ohjamaan riskienhallintaa. Riskienhallintasuunnitelmassa määritellään riskiluokitelu, riskinoton rajat ja vastuut, mittarit sekä valvontaperiaatteet. Toimintaan liittyvät riskit kartoitetaan ja arvioidaan vuosittain liiketoimintastrategioiden laatimisen yhteydessä osana strategiaprosessia.

Edellisenä vuonna aloitettua riskiarviointityötä jatkettiin vuonna 2004. Aikaisemmin laadittujen riskikartoitusten ja haastattelujen perusteella laadittiin päivitetty riskikuvaukset Senaatti-kiinteistöjen tavoitteita uhkaavista riskeistä. Tunnistetut konsernitason riskit luokiteltiin. Konsernitason riskeille nimettiin omistajat ja määriteltiin riskienhallintatoimenpiteet. Riskit myös arviointiin riskin vakavuuden, todennäköisyyden ja olennaisuuden suhteen.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus käsitteli riskejä kokouksessaan 4.11.2004 ja edellytti, että vuoden 2005 aikana hallitukselle tuodaan käsiteltäväksi riskienhallintasuunnitelma. Hallitus käsitteli Senaatti-kiinteistöjen riskimatriisia kokouksessaan. 18.1.2005.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus hyväksyi 2.2.2004 vakuutuspolitiikan, jonka nojalla laaditun vakuutus suunnitelman mukaan pääasiassa kiinteistöriskeille otettiin kilpailutukseen perustuen vakuutukset vuosiksi 2004–2005. Vakuutuspolitiikassa käsitellään riskien siirtämistä vakuutusyhtiöiden kannettavaksi vakuutuksilla.

Hallitukselle ja toimitusjohtajalle otettiin vastuuvakuutus.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Senaatti-kiinteistöt oli kertomusvuoden aikana mukana keskeisissä kiinteistö- ja rakennusalan kehittämiseen liittyvissä ohjelmissa ja projekteissa. Kehittämishankkeet painottuivat toimittajaverkoston ja asiakassuhteiden kehittämiseen, ympäristöasioihin, talotekniikkaan, rakennuttamiseen, toimitilajohtamiseen ja uusiin teknologioihin kuten mallintamiseen.

Asiakkaille kehitettävien palveluiden tuotekehitykseen ilman oman organisaation kuluja käytettiin kertomusvuonna 1,91 milj. euroa, mikä on 0,36 % liikevaihdosta. Merkittäviä panostuksia olivat kiinteistötietojärjestelmän uusiminen ja sen yhdistäminen Optimaze.net tilahallintajärjestelmään osana yleistä integraatoratkaisun kehittämistä. Mallintaminen sekä projektipankkien käyttöönotto olivat muita merkittäviä hankkeita.

Tutkimus- ja tuotekehityskulut kirjataan tulosvaikutteisesti kirjanpitoon niiden syntymisvuonna.

Hallinto

Valtioneuvosto teki 30.12.2003 päätöksen Senaatti-kiinteistöjen hallituksen kokoonpanosta toimintakaudelle 1.1.2004–31.12.2005. Hallituksen puheenjohtajana toimi kertomusvuonna pääjohtaja Tapani Erling Tullihallitus ja jäseninä kiinteistöjohtaja Pertti Rantanen, rehtori Marianne Stenius Svenska Handelshögskolan, ylijohtaja Eero Lavonen puolustusministeriö sekä lakiasiainpäällikkö Arja Virtanen, henkilöstön edustaja, henkilökohtaisena varajäsenenään Juha Niemelä.

Senaatti-kiinteistöjen tilintarkastajina olivat KHT-tilintarkastaja Tuija Korpelainen ja JHTT-tilintarkastaja Jari Sanaskoski (13.2.2004 VM 37/00/2002).

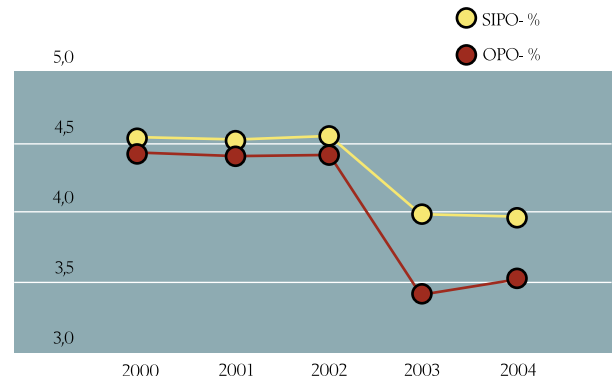
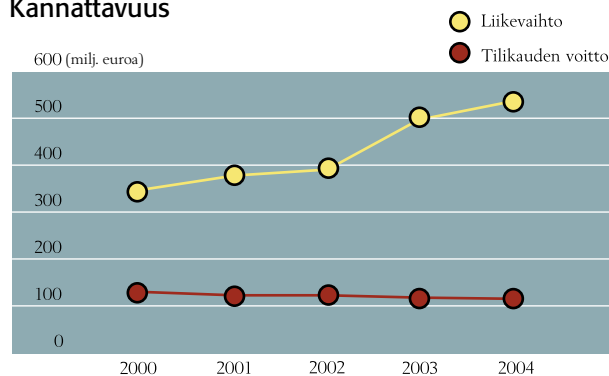
Näkymät vuonna 2005

Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2005 tulostavoitteena on 115 milj. euroa. Investointitaso tulee pysymään korkeana. Investointeja varten tullaan ottamaan lainaa noin 200–220 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt kilpailee toimitilamarkkinoilla muiden toimitilarjoajien kanssa. Toimialan tarjonta on viime vuosina ammattimaistunut ja palvelujen valikoima on monipuolistunut. Ala on kansainvälistynyt ulkomaisten investointien kautta. Tulevaisuudessa kansainvälisiä palveluntuottajia uskotaan rantautuvan lisää Suomen markkinoille. Kehitys merkitsee kilpailutilanteen kiristymistä myös Senaatti-kiinteistöjen osalta.

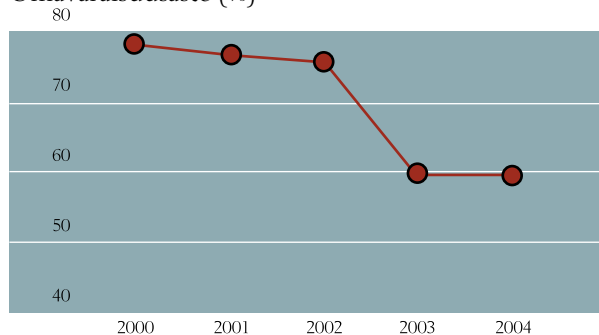
Tällä hetkellä vuokrakiinteistöjen markkinoilla on nähtävissä epävakautta. Erityisesti pääkaupunkiseudulla on jo havaittu toimitilojen ylitarjontaa. Toistaiseksi Senaatti-kiinteistöjen tilojen käyttöaste on ollut hyvä. Vapautuvien

Kannattavuus

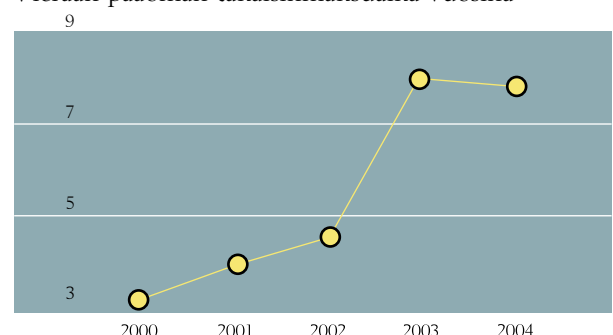


Vakavaraisuus

Omavaraisuusaste (%)



Vieraan pääoman takaisinmaksuaika vuosina



Tunnuslukutaulukko (liikelaitos)

| 1 000 euroa | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 |
|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Liikevaihto | 343 482 | 381 314 | 404 862 | 504 718 | 536 965 |
| Vuokratate | 252 683 | 272 421 | 284 571 | 364 556 | 379 782 |
| – vuokratate -% lv:sta | 73,6 | 71,4 | 70,3 | 72,2 | 70,7 |
| Liikevoitto | 176 432 | 180 086 | 184 294 | 210 792 | 216 634 |
| – liikevoitto -% lv:sta | 51,4 | 47,2 | 45,5 | 41,8 | 40,3 |
| Tilikauden voitto | 135 970 | 132 844 | 136 684 | 113 557 | 119 805 |
| – voitto -% lv:sta | 39,6 | 34,8 | 33,8 | 22,4 | 22,3 |
| Nettotuotto -% | 7,05 | 7,2 | 7,3 | 7,3 | 7,3 |
| Sijoitetun pääoman tuotto -% | 4,6 | 4,6 | 4,65 | 4,0 | 4,01 |
| Oman pääoman tuotto | 4,5 | 4,5 | 4,5 | 3,4 | 3,58 |
| Omavaraisuusaste -% | 77,9 | 75,2 | 74,5 | 59,5 | 59,5 |
| Korollisen vpon takaisinmaksuaika, v | 3,5 | 4 | 4,5 | 8,0 | 7,8 |
| Tase *) | 3 590 304 | 3 897 841 | 4 097 137 | 5 268 425 | 5 417 773 |
| Investoinnit | 216 467 | 280 207 | 299 189 | 306 939 | 336 820 |
| – investoinnit -% lv:sta | 63 | 73,5 | 73,9 | 60,8 | 62,7 |
| Henkilöstö | 197 | 201 | 212 | 240 | 257 |

*) Suurimmat hallinnansiirrot :

1.1.2000 kulttuurikiinteistöt 235 milj.euroa

1.1.2001 vankilat 169 milj.euroa

1.1.2003 puolustuskiinteistöt 1 001 milj.euroa

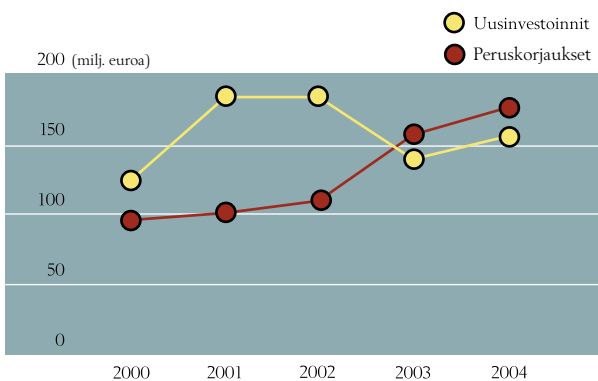
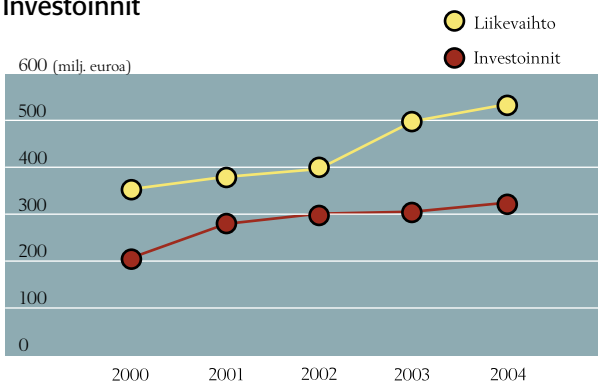
tilojen määrä tulee lisääntymään tulevaisuudessa johtuen valtionhallinnon tilojen käytön tehostamisesta sekä toiminnallisista muutoksista. Vapautuvien tilojen hallinnoimiseksi ja kehittämiseksi perustetaan kehityskiinteistöt -toimiala, jolle nykyisiltä toimialoilta siirretään kehitettävää ja myytävää kiinteistöomaisuutta. Hallitus päätti 17.2.2005 uuden toimialan perustamisesta. Toimiala organisoituu keväällä 2005.

Hallitus päätti 17.2.2005 perustaa uuden investointien palveluyksikön vastaamaan investointiprosessista ja sen jalkauttamisesta. Porrastetun tuottovaatimuksen käyttöönotto ja kiinteistökannan salkuttaminen edellyttävät

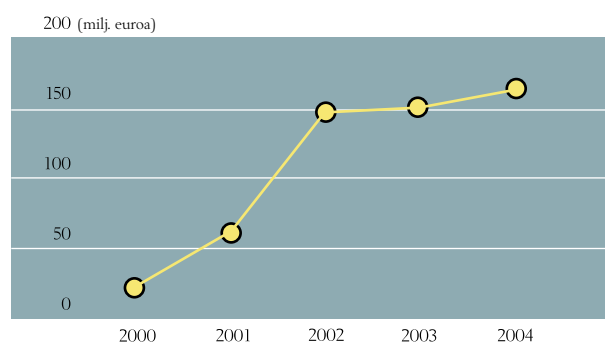
koordinointia yli toimialojen. Yksikön tehtävänä tulee myös olemaan yhteisten toimintamallien ja järjestelmien kehittäminen.

Hallitus on päättänyt 17.2.2005, että 12 100 %:sti omistettua keskinäistä kiinteistöyhtiötä tullaan purkamaan vuoden 2005 aikana.

Investoinnit



Investoinneista velalla ja omaisuuden myynnillä katettu osuus



Konsernin tuloslaskelma

| 1 000 eur | Liite | 1.1.-31.12.2004 | 1.1.-31.12.2003 |
|-------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| LIKEVAIHTO | 3 | 539 131 | 507 003 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 4 | 9 890 | 8 055 |
| | | 549 021 | 515 058 |
| Materiaalit ja palvelut | | | |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | | | |
| Ostot tilikauden aikana | | 46 538 | 38 654 |
| Ulkopuoliset palvelut | | 80 491 | 70 207 |
| | | 127 029 | 108 862 |
| Henkilöstökulut | 18 | | |
| Palkat ja palkkiot | | 9 852 | 8 815 |
| Henkilösivukulut | | | |
| Eläkekulut | | 1 900 | 1 879 |
| Muut henkilösivukulut | | 479 | 431 |
| | | 12 231 | 11 124 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 5-6 | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | | 170 616 | 157 435 |
| Arvonal. pysyvien vastaavien hyödykkeistä | | | 3 732 |
| | | 170 616 | 161 167 |
| Liiketoiminnan muut kulut | | 29 160 | 30 290 |
| | | 339 037 | 311 443 |
| LIKEVOITTO | | 209 984 | 203 615 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 8 | | |
| Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista | | 29 | 21 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | 1 869 | 2 226 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | -96 468 | -98 018 |
| | | -94 570 | -95 771 |
| VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ | | 115 414 | 107 843 |
| VOITTO ENNEN VEROJA | | 115 414 | 107 843 |
| Tuloverot | | -367 | 462 |
| TULOS ENNEN VÄHEMMISTÖOSUUTTA | | 115 047 | 108 305 |
| Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta | 2 | -500 | -585 |
| TILIKAUDEN TULOS | | 115 547 | 108 891 |

Liikelaitoksen tuloslaskelma

| 1 000 eur | Liite | 1.1.–31.12.2004 | 1.1.–31.12.2003 |
|------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| LIKEVAIHTO | 3 | 536 965 | 504 718 |
| Liiketoiminnan muut tuotot | 4 | 9 552 | 7 949 |
| | | 546 517 | 512 667 |
| Materiaalit ja palvelut | | | |
| Aineet, tarvikkeet ja tavarat | | | |
| Ostot tilikauden aikana | | 42 969 | 35 228 |
| Ulkopuoliset palvelut | | 84 251 | 73 512 |
| | | 127 220 | 108 740 |
| Henkilöstökulut | 18 | | |
| Palkat ja palkkiot | | 9 608 | 8 512 |
| Henkilösivukulut | | | |
| Eläkekulut | | 1 891 | 1 869 |
| Muut henkilösivukulut | | 476 | 427 |
| | | 11 976 | 10 808 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 5–6 | | |
| Suunnitelman mukaiset poistot | | 163 148 | 149 936 |
| Arvonal. pysyvien vastaavien hyödykkeistä | | | 3 827 |
| | | 163 148 | 153 763 |
| Liiketoiminnan muut kulut | | 27 539 | 28 563 |
| | | 329 883 | 301 874 |
| LIKEVOITTO | | 216 634 | 210 793 |
| Rahoitustuotot ja -kulut | 8 | | |
| Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista | | 26 | 7 |
| Muut korko- ja rahoitustuotot | | 2 152 | 2 733 |
| Korkokulut ja muut rahoituskulut | | -98 640 | -100 437 |
| | | -96 462 | -97 697 |
| VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ JA VEROJA | | 120 172 | 113 096 |
| Tuloverot | | -367 | 461 |
| TILIKAUDEN VOITTO | | 119 805 | 113 557 |

Konsernin tase

| 1 000 eur | Liite | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| VASTAAVAA | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | | | |
| Aineettomat oikeudet | | 634 | 497 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | 1 611 | 809 |
| | | 2 244 | 1 306 |
| Aineelliset hyödykkeet | | | |
| Maa- ja vesialueet | | 614 489 | 610 394 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 11 | 4 365 989 | 4 237 357 |
| Koneet ja kalusto | | 1 613 | 1 869 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | 51 039 | 44 075 |
| Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat | | 214 761 | 184 956 |
| | | 5 247 891 | 5 078 652 |
| Sijoitukset | | | |
| Muut osakkeet ja osuudet | 19–21 | 113 342 | 123 245 |
| Muut saamiset/sijoitukset | | 205 | 205 |
| | | 113 548 | 123 450 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | |
| Saamiset | | | |
| Myyntisaamiset | 9 | 3 863 | 5 382 |
| Lainasaamiset | | 300 | 300 |
| Muut saamiset | | 14 793 | 8 616 |
| Siirtosaamiset | | 1 419 | 1 672 |
| | | 20 374 | 15 971 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | | |
| | | 43 151 | 60 788 |
| | | 5 427 208 | 5 280 166 |
| VASTATTAVAA | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | |
| Peruspääoma | 12 | 672 752 | 672 752 |
| Muu oma pääoma | | 1 930 562 | 1 928 545 |
| Edellisten tilikausien voitto | | 467 188 | 389 297 |
| Tilikauden voitto | | 115 547 | 108 891 |
| | | 3 186 048 | 3 099 485 |
| VÄHEMMISTÖOSUUS | | | |
| | 2 | 35 108 | 35 090 |
| PAKOLLISET VARAUKSET | | | |
| Muut pakolliset varaukset | 16 | 3 102 | 5 700 |
| VIERAS PÄÄOMA | | | |
| Lainat valtiolta | 13–15 | 1 664 753 | 1 739 187 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 481 192 | 342 788 |
| Saadut ennakot | | 7 370 | 8 128 |
| Ostovelat | | 43 948 | 43 803 |
| Muut velat | | 2 982 | 3 913 |
| Siirtovelat | 15 | 2 705 | 2 073 |
| | | 2 202 950 | 2 139 891 |
| | | 5 427 208 | 5 280 166 |

Liikelaitoksen tase

| 1 000 eur | Liite | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|----------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| VASTAAVAA | | | |
| PYSYVÄT VASTAAVAT | | | |
| Aineettomat hyödykkeet | 10 | | |
| Aineettomat oikeudet | | 634 | 497 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | | 1 596 | 789 |
| | | 2 230 | 1 285 |
| Aineelliset hyödykkeet | | | |
| Maa- ja vesialueet | | 591 059 | 588 098 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 11 | 4 116 246 | 3 983 218 |
| Koneet ja kalusto | | 1 341 | 1 521 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | | 50 647 | 43 918 |
| Ennakkomaksut ja keskenkäisöt | | 212 130 | 184 111 |
| | | 4 971 423 | 4 800 865 |
| Sijoitukset | 19–21 | | |
| Osuudet saman liikelaitoskonsernin tytäryhtiöissä | | 258 953 | 258 097 |
| Muut osakkeet ja osuudet | | 113 250 | 123 107 |
| Muut saamiset | | 192 | 192 |
| | | 372 395 | 381 396 |
| VAIHTUVAT VASTAAVAT | | | |
| Saamiset | 9 | | |
| Myyntisaamiset | | 3 787 | 5 024 |
| Saamiset saman liikelaitoskonsernin tytäryhtiöiltä | | 13 504 | 11 155 |
| Lainasaamiset | | 300 | 300 |
| Muut saamiset | | 14 251 | 8 363 |
| Siirtosaamiset | | 1 320 | 1 524 |
| | | 33 162 | 26 367 |
| Rahat ja pankkisaamiset | | 39 518 | 58 512 |
| | | 5 418 728 | 5 268 426 |
| VASTATTAVAA | | | |
| OMA PÄÄOMA | | | |
| Peruspääoma | 12 | 672 752 | 672 752 |
| Muu oma pääoma | | 1 930 562 | 1 928 545 |
| Edellisten tilikausien voitto/tappio | | 494 680 | 412 123 |
| Tilikauden voitto | | 119 805 | 113 557 |
| | | 3 217 799 | 3 126 977 |
| PAKOLLISET VARAUKSET | 16 | | |
| Muut pakolliset varaukset | | 3 102 | 5 700 |
| VIERAS PÄÄOMA | | | |
| Lainat valtiolta | 13–15 | 1 664 753 | 1 739 187 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | | 477 391 | 340 000 |
| Saadut ennakot | | 7 368 | 8 104 |
| Ostovelat | | 42 874 | 42 796 |
| Velat saman liikelaitoskonsernin tytäryhtiöille | | 121 | 75 |
| Muut velat | | 2 810 | 3 775 |
| Siirtovelat | 15 | 2 511 | 1 812 |
| | | 2 197 828 | 2 135 749 |
| | | 5 418 728 | 5 268 426 |

Konsernin rahoituslaskelma

| 1 000 eur | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | |
| Liikevoitto | 202 897 | 195 345 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 170 616 | 161 167 |
| Pakolliset varaukset | -2 599 | 2 700 |
| Rahoituserät, netto | -94 570 | -95 771 |
| Verot, netto | -367 | 462 |
| RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA | 275 978 | 263 902 |
| KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS | | |
| Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys (lisäys -, vähennys +) | -4 404 | -2 636 |
| Korottomien lyhytaikaisten velkojen lisäys (lisäys +, vähennys -) | 973 | 6 133 |
| YHTEENSÄ | -3 430 | 3 497 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | 272 547 | 267 399 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | |
| Käyttöomaisuuden ostot | -338 246 | -1 300 104 |
| Käyttöomaisuuden myynnit | 15 495 | 14 221 |
| Investointiavustukset | | 2 510 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | -322 751 | -1 283 372 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | |
| Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +) | | |
| Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | -20 399 | 1 075 176 |
| Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | 83 966 | 90 |
| Osingonjako | -31 000 | -31 000 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | 32 567 | 1 044 266 |
| RAHAVAROJEN MUUTOS | -17 637 | 28 293 |
| RAHAVARAT | | |
| Rahavarat tilikauden alussa | 60 788 | 32 495 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 43 151 | 60 788 |

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

Liikelaitoksen rahoituslaskelma

| 1 000 eur | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | | |
| Liikevoitto | 209 918 | 202 523 |
| Poistot ja arvonalentumiset | 163 148 | 153 763 |
| Pakolliset varaukset | -2 599 | 2 700 |
| Rahoituserät, netto | -96 462 | -97 697 |
| Verot, netto | -367 | 461 |
| RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA | 273 638 | 261 750 |
| KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS | | |
| Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys (lisäys -, vähennys +) | -6 795 | -1 865 |
| Korottomien lyhytaikaisten velkojen lisäys (lisäys +, vähennys -) | 1 013 | 6 925 |
| YHTEENSÄ | -5 782 | 5 059 |
| LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA | 267 856 | 266 809 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | | |
| Käyttöomaisuuden ostot | -333 899 | -1 298 198 |
| Käyttöomaisuuden myynnit | 15 495 | 14 221 |
| Investointiavustukset | | 2 510 |
| INVESTOINTIEN RAHAVIRTA | -318 404 | -1 281 466 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | | |
| Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +) | | |
| Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | -21 003 | 1 074 851 |
| Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -) | 83 556 | -897 |
| Osingonjako | -31 000 | -31 000 |
| RAHOITUKSEN RAHAVIRTA | 31 553 | 1 042 954 |
| RAHAVAROJEN MUUTOS | -18 994 | 28 297 |
| RAHAVARAT | | |
| Rahavarat tilikauden alussa | 58 512 | 30 215 |
| Rahavarat tilikauden lopussa | 39 518 | 58 512 |

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

Tilinpäätöksen liitetiedot

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

1. Arvostus/jaksotuseriaatteet 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 tilikauden le poistosuunnitelman mukaisesti.

2. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

Senaatti-kiinteistöt -konsernin tilinpäätös on laadittu valtion liikelaitoksista annetun lain, valtion liikelaitosten kirjanpidosta ja tilinpäätöksestä annetun asetuksen sekä kirjanpitolaian ja -asetuksen mukaisesti.

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty konserniyritykset, joissa Senaatti-kiinteistöt hallitsee yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Yhdistelemättä on jätetty yhteensä neljä tytäryhtiötä: kaksi yhtiötä, joilla ei ole ollut toimintaa vuoden 2004 aikana, yksi yhtiö, joka on

rakenteilla sekä yhtiö, joka perustettiin 31.12.2004. Konsernitilinpäätökseen ei ole yhdistelty osakkuusyhtiöiden tilinpäätöksiä. Yhtiöiden yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu vastamaan liikelaitoksen laskentaperiaatteita. Konsernin sisäiset tuotot ja kulut sekä keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä. Konserniin kuuluvien tytäryhtiöiden ulkopuolisten osakkeenomistajien osuus tytäryhtiöiden tuloksista ja omista pääomista on erotettu vähemmistöosuudeksi. Niiden yhtiöiden tuloksista, joissa liikelaitoksen omistusosuus on kasvanut tilikauden aikana, vähemmistöosuus on erotettu koko vuoden osalta oston jälkeisen tilanteen mukaan.

Keskinäisen omistuksen eliminoinnissa on käytetty hankintamenomenetelmää. Eliminoinnin yhteydessä syntynyt eliminoitiero on kohdistettu kokonaisuudessaan tytäryhtiöiden omaisuuserien lisäykseksi tai vähennykseksi. Rakennuksiin kohdistettu eliminoitiero poistetaan omaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

3. LIIKEVAIHDON JAKAUTUMINEN TOIMIALOITTAIN, EUR

| TOIMIALA | Konserni | | Liikelaitos | |
|----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Yliopistokiinteistöt | 187 793 267 | 169 689 968 | 186 960 966 | 168 544 574 |
| Toimistokiinteistöt | 148 800 173 | 145 282 607 | 147 685 242 | 144 391 000 |
| Erytyskiinteistöt | 129 544 758 | 121 155 755 | 129 326 076 | 120 907 552 |
| Puolustuskiinteistöt | 72 992 494 | 70 874 813 | 72 992 494 | 70 874 812 |
| YHTEENSÄ | 539 130 692 | 507 003 143 | 536 964 778 | 504 717 939 |

4. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT, EUR

| LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT | Konserni | | Liikelaitos | |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Omaisuuuden myyntivoitot | 8 076 014 | 8 362 909 | 7 712 443 | 8 362 909 |
| Muut tuotot | 1 814 092 | -307 910 | 1 840 001 | -414 018 |
| YHTEENSÄ | 9 890 106 | 8 054 999 | 9 552 444 | 7 948 890 |

5. SELVITYS SUUNNITELMAN MUKAISTEN POISTOJEN PERUSTEISTA

Kuluvan käyttöomaisuuden ja aktivoitujen muiden pitkävaikutteisten menojen suunnitelman mukaiset poistot on laskettu hankintamenoista arvioitua taloudellisen vaikutusajan mukaisin tasapoistoin. Irtain käyttöomaisuus poistetaan poistosuunnitelman mukaisesti, jos hankintahinta on ollut yli 1000 euroa ja taloudellinen vaikutusaika on yli 3 vuotta. Muu irtain käyttöomaisuus kirjataan hankintavuoden kuluksi. Rakennusten koneiden ja laitteiden poistoaika on muutettu 1.1.03 lähtien 10 vuodesta 15 vuoteen.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

| Omaisuusryhmä | Poistomenetelmä | Poisto-% | Poistoaika v |
|------------------------------|-----------------|----------|--------------|
| Ostetut atk-ohjelmat | tasapoisto | 33,3 % | 2 - 3 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | tasapoisto | 20,0 % | 4 - 5 |
| Asuinrakennukset | tasapoisto | 2,5 % | 30 - 40 |
| Toimistorakennukset | tasapoisto | 2,5 % | 30 - 40 |
| Teollisuusrakennukset | tasapoisto | 3,3 % | 23 - 30 |
| Kevyet varastot | tasapoisto | 6,7 % | 11 - 15 |

| | | | |
|------------------------------------|------------|-------|---------|
| Tuotanto- ja varastorakennukset | tasapoisto | 4,0 % | 19 - 25 |
| Palvelurakennukset | tasapoisto | 3,3 % | 23 - 30 |
| Kasarnit, koulut, oppilajasuntolat | tasapoisto | 2,5 % | 30 - 40 |

| Omaisuusryhmä | Poistomenetelmä | Poisto-% | Poisto aika v |
|-----------------------------------|-----------------|----------|---------------|
| Rakennusten koneet ja laitteet | tasapoisto | 6,7 % | 11 - 15 |
| Väestönsuojat | tasapoisto | 3,3 % | 23 - 30 |
| Muut rakennukset | tasapoisto | 2,5 % | 30 - 40 |
| Rakennelmat | tasapoisto | 6,7 % | 11 - 15 |
| Autot | tasapoisto | 20,0 % | 4 - 5 |
| Raskaat työkoneet | tasapoisto | 10,0 % | 8 - 10 |
| Kevyet työkoneet | tasapoisto | 14,3 % | 5 - 7 |
| Atk-laitteet ja oheislaitteet | tasapoisto | 33,3 % | 2 - 3 |
| Toimistokoneet ja laitteet | tasapoisto | 33,3 % | 2 - 3 |
| Puhelinkeskukset ja muut viest. | tasapoisto | 20,0 % | 4 - 5 |
| Audiovisuaaliset koneet ja laitt. | tasapoisto | 33,3 % | 2 - 3 |
| Muut koneet ja laitteet | tasapoisto | 33,3 % | 2 - 3 |
| Toimistokalusteet | tasapoisto | 14,3 % | 5 - 7 |
| Muut kalusteet | tasapoisto | 14,3 % | 5 - 7 |
| Verkostot, laiturit ym. rakenteet | tasapoisto | 4,0 % | 19 - 25 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | tasapoisto | 10,0 % | 8 - 10 |

6. POISTOIHIN SISÄLTYVÄT ERÄT POISTORYHMITÄIN, EUR

| POISTORYHMIT | Konserni | | Liikelaitos | |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Aineettomat oikeudet | 306 196 | 180 262 | 305 737 | 179 447 |
| Muut pitkävaikutteiset menot | 461 281 | 265 615 | 457 853 | 262 331 |
| Rakennukset ja rakennelmat | 166 266 536 | 153 781 903 | 158 993 597 | 146 551 265 |
| Koneet ja kalusto | 740 860 | 662 736 | 584 514 | 525 111 |
| Muut aineelliset hyödykkeet | 2 841 232 | 2 544 520 | 2 805 973 | 2 512 520 |
| YHTEENSÄ | 170 616 104 | 157 435 035 | 163 147 673 | 150 030 674 |
| | Konserni | | Liikelaitos | |
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Arvon alentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä | 0 | 3 732 186 | 0 | 3 732 186 |
| YHTEENSÄ | 0 | 3 732 186 | 0 | 3 732 186 |

7. TUOTTOIHIN JA KULUIHIN SISÄLTYVÄT PAKOLLISTEN VARAUSTEN OLENNAISET MUUTOKSET, EUR

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|------------------------------------|-----------|------------|-------------|------------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Kiinteistöihin liittyvät varaukset | 0 | -1 556 282 | 0 | -1 556 282 |
| Riita-asiat ja oikeudenkäynnit | 1 697 749 | -1 143 507 | 1 697 749 | -1 143 507 |

Varauksen purku kirjattu vuoden 2004 tilinpäätöksessä liiketoiminnan muihin tuottoihin.

8. RAHOITUSTUOTOT JA RAHOITUSKULUT, EUR

| OSINKOTUOTOT | Konserni | | Liikelaitos | |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Osinkotuotot | 29 152 | 21 016 | 25 762 | 6 692 |
| YHTEENSÄ | 29 152 | 21 016 | 25 762 | 6 692 |
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Konsernin sisäiset korkotuotot | 0 | 0 | 548 112 | 549 143 |
| Tilisaamisista | 97 870 | 59 221 | 56 746 | 58 906 |
| Pankkitall. ja sijoituksista | 1 586 053 | 2 151 375 | 1 547 216 | 2 124 996 |
| Muut rahoitustuotot | 185 286 | 15 525 | 0 | 0 |
| YHTEENSÄ | 1 869 209 | 2 226 120 | 2 152 075 | 2 733 045 |
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| RAHOITUSKULUT | | | | |
| Korkokulut valtion lainasta | 82 915 051 | 90 758 977 | 82 915 051 | 90 758 977 |

Tilinpäätöksen liitetiedot

| | | | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Muut korkokulut | 11 307 137 | 5 219 668 | 11 152 982 | 5 151 290 |
| Valtion takausmaksut | 1 468 299 | 720 188 | 1 468 299 | 720 188 |
| Muut rahoituskulut | 777 823 | 1 319 579 | 3 103 591 | 3 806 350 |
| YHTEENSÄ | 98 468 309 | 98 018 411 | 98 639 923 | 100 436 806 |

Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

9. SAAMISET, EUR

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| PITKÄAIKAINEN | | | | |
| Lainasaamiset tytäryhtiöiltä | 0 | 0 | 0 | 8 660 400 |
| Lainasaamiset | 300 000 | 300 000 | 300 000 | 300 000 |
| Muut saamiset | 5 533 159 | 3 549 659 | 5 533 159 | 3 549 659 |
| YHTEENSÄ | 5 833 159 | 3 849 659 | 5 833 159 | 12 510 059 |

| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| LYHYTAIKAINEN | | | | |
| Myyntisaamiset | 3 862 674 | 5 382 402 | 3 787 129 | 5 024 226 |
| Saamiset saman liikel.kons.yrityksiltä | 0 | 0 | 168 772 | 1 065 481 |
| Lainasaamiset tytäryhtiöiltä | 0 | 0 | 13 335 400 | 1 429 200 |
| Muut saamiset | 9 259 524 | 5 066 361 | 8 717 863 | 4 813 550 |
| Siirtosaamiset | 1 419 065 | 1 672 410 | 1 319 767 | 1 524 424 |
| YHTEENSÄ | 14 541 264 | 12 121 173 | 27 328 930 | 13 856 880 |

Siirtosaamisiin sisältyvät erät:

| SIIRTOSAAMISET | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Tulojäämät | 138 852 | 245 443 | 134 493 | 245 443 |
| Menoennakot | 892 602 | 495 045 | 892 729 | 488 030 |
| Muut siirtosaamiset | 387 611 | 931 921 | 292 545 | 790 950 |
| YHTEENSÄ | 1 419 065 | 1 672 410 | 1 319 767 | 1 524 424 |

10. TASE-ERÄKOHTAISET TIEDOT PYSYVISTÄ VASTAAVISTA, EUR

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

| AINEETTOMAT OIKEUDET | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hankintamenot l.l. | 1 391 965 | 968 104 | 1 391 150 | 968 104 |
| Lisäykset tilikaudella | 457 096 | 423 861 | 457 096 | 423 046 |
| Vähennykset tilikaudella | -51 211 | 0 | -50 396 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 1 797 850 | 1 391 965 | 1 797 850 | 1 391 150 |

| | | | | |
|---------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Kertyneet poistot l.l. mennessä | -895 406 | -715 144 | -894 592 | -715 145 |
| Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot | 37 311 | 0 | 36 037 | 0 |
| Tilikauden poisto | -306 196 | -180 262 | -305 737 | -179 447 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1 164 291 | -895 406 | -1 164 291 | -894 592 |

| | | | | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 633 559 | 496 559 | 633 559 | 496 559 |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|

| MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hankintamenot l.l. | 1 481 898 | 1 175 918 | 1 332 824 | 1 035 780 |
| Lisäykset tilikaudella | 2 823 794 | 305 981 | 2 823 794 | 297 043 |
| Siirrot erien välillä | -2 300 | 0 | 0 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 4 303 392 | 1 481 898 | 4 156 617 | 1 332 824 |

| | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Kertyneet poistot l.l. mennessä | -672 706 | -407 091 | -544 182 | -281 851 |
| Vähennysten kertyneet poistot | | | | |
| Tilikauden poisto | -461 281 | -265 615 | -457 853 | -262 331 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -1 133 987 | -672 706 | -1 002 035 | -544 182 |

| | | | | |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 3 169 405 | 809 193 | 3 154 582 | 788 642 |
|------------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|

| | | | | |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHTEENSÄ | 3 802 965 | 1 305 752 | 3 788 141 | 1 285 201 |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|

| AINEELLISET HYÖDYKKEET | | | | |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | Konserni | | Liikelaitos | |
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| MAA- JA VESIALUEET | | | | |
| Hankintamenot l.l. | 610 393 762 | 551 742 745 | 588 098 152 | 529 444 714 |
| Lisäykset tilikaudella | 11 037 101 | 78 125 286 | 9 902 403 | 78 125 286 |
| Vähennykset tilikaudella | -6 941 974 | -19 474 269 | -6 941 974 | -19 471 849 |
| Siirrot erien välillä | | | | |
| Hankintameno 31.12. | 614 488 890 | 610 393 762 | 591 058 580 | 588 098 152 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 614 488 890 | 610 393 762 | 591 058 580 | 588 098 152 |
| RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Hankintamenot l.l. | 4 976 550 857 | 3 772 916 983 | 4 670 932 103 | 3 469 252 261 |
| Lisäykset tilikaudella | 296 009 478 | 1 239 914 302 | 292 342 760 | 1 237 960 271 |
| Vähennykset tilikaudella | -4 018 975 | -36 280 429 | -3 228 727 | -36 280 429 |
| Hankintameno 31.12. | 5 268 541 359 | 4 976 550 857 | 4 960 046 136 | 4 670 932 103 |
| Kertyneet poistot l.l. mennessä | -741 759 301 | -596 339 671 | -687 714 285 | -549 595 366 |
| Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot | 1 349 512 | 12 094 458 | 1 349 512 | 12 164 532 |
| Tilikauden poisto | -166 266 536 | -153 781 903 | -158 993 597 | -146 551 265 |
| Arvonlennukset | 0 | -3 732 186 | 0 | -3 732 186 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -906 676 325 | -741 759 301 | -845 358 370 | -687 714 285 |
| Arvonkorotukset l.l. mennessä | 2 565 878 | 2 565 878 | 0 | 0 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 4 364 430 911 | 4 237 357 433 | 4 114 687 766 | 3 983 217 818 |
| KONEET JA KALUSTO | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Hankintamenot l.l. | 3 776 286 | 3 464 712 | 2 612 684 | 2 408 206 |
| Lisäykset tilikaudella | 509 122 | 473 099 | 429 275 | 366 002 |
| Vähennykset tilikaudella | -71 034 | -161 524 | -69 547 | -161 524 |
| Hankintameno 31.12. | 4 214 374 | 3 776 286 | 2 972 412 | 2 612 684 |
| Kertyneet poistot l.l. mennessä | -1 906 907 | -1 390 485 | -1 091 651 | -712 853 |
| Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot | 45 908 | 146 314 | 44 880 | 146 313 |
| Tilikauden poisto | -740 860 | -662 736 | -584 514 | -525 111 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -2 601 859 | -1 906 907 | -1 631 285 | -1 091 651 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 1 612 515 | 1 869 380 | 1 341 127 | 1 521 033 |
| MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Hankintamenot l.l. | 46 809 814 | 420 791 | 46 430 307 | 10 339 |
| Lisäykset tilikaudella | 9 813 121 | 46 419 968 | 9 542 444 | 46 419 968 |
| Vähennykset tilikaudella | -8 202 | -30 945 | -8 202 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 56 614 732 | 46 809 814 | 55 964 549 | 46 430 307 |
| Kertyneet poistot l.l. mennessä | -2 734 967 | -190 447 | -2 512 520 | 0 |
| Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot | 760 | 0 | 760 | 0 |
| Tilikauden poisto | -2 841 232 | -2 544 520 | -2 805 973 | -2 512 520 |
| Kertyneet poistot 31.12. | -5 575 439 | -2 734 967 | -5 317 733 | -2 512 520 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 51 039 293 | 44 074 846 | 50 646 816 | 43 917 788 |
| ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKKEET | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Kirjanpitoarvo l.l. | 184 956 486 | 223 843 201 | 184 110 551 | 223 550 366 |
| Lisäykset tilikaudella | 220 933 272 | 180 543 003 | 219 148 936 | 179 697 068 |
| Vähennykset tilikaudella | -191 129 033 | -219 429 718 | -191 129 033 | -219 136 883 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 214 760 726 | 184 956 486 | 212 130 455 | 184 110 551 |
| AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ | 5 246 332 334 | 5 078 651 907 | 4 969 864 744 | 4 800 865 342 |

Tilinpäätöksen liitetiedot

| SJOITUKSET | | | | |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | Konserni | | Liikelaitos | |
| OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Hankintamenot l.l. | 0 | 0 | 258 096 938 | 256 985 812 |
| Lisäykset | | | 24 203 | 1 111 125 |
| Vähennykset | | | -4 318 667 | 0 |
| Siirrot erien välillä | | | 5 150 344 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 0 | 0 | 258 952 818 | 258 096 938 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 0 | 0 | 258 952 818 | 258 096 938 |
| MUUT OSAKKEET JA OSUDET | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Hankintamenot l.l. | 123 244 549 | 110 015 183 | 123 106 886 | 109 877 520 |
| Lisäykset | 385 681 | 13 767 195 | 385 681 | 13 767 195 |
| Vähennykset | -5 137 839 | -537 829 | -5 092 098 | -537 829 |
| Siirrot erien välillä | -5 150 344 | 0 | -5 150 344 | 0 |
| Hankintameno 31.12. | 113 342 046 | 123 244 549 | 113 250 124 | 123 106 886 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 113 342 046 | 123 244 549 | 113 250 124 | 123 106 886 |
| MUUT SAAMISET/ SJOITUKSET | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Hankintamenot l.l. | 205 455 | 205 455 | 192 000 | 192 000 |
| Hankintameno 31.12. | 205 455 | 205 455 | 192 000 | 192 000 |
| Kirjanpitoarvo 31.12. | 205 455 | 205 455 | 192 000 | 192 000 |
| SJOITUKSET YHTEENSÄ | 113 547 501 | 123 450 004 | 372 394 942 | 381 395 824 |

11. SELVITYS OMAISUUTEEN KOHDISTUVISTA INVESTOINTIAVUSTUKSISTA, EUR

| TILIRYHMÄ | Tilikausi | Avustus | Tasearvo 31.12. |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|------------------------|
| Rakennukset ja rakennelmat | 1999 | 1 669 992 | |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2000 | 1 782 151 | |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2001 | 378 262 | |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2002 | 2 511 197 | |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2003 | 3 052 188 | |
| Rakennukset ja rakennelmat | 2004 | 969 479 | |
| Avustus yhteensä 1999–2004 | | 10 363 269 | 258 154 135 |

Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

12. OMAN PÄÄOMAN ERIEN LISÄYKSET JA VÄHENNYKSET, EUR

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| PERUSPÄÄOMA | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Peruspääoma l.l. | 672 751 706 | 672 751 706 | 672 751 706 | 672 751 706 |
| Osakepääoma 31.12. | 672 751 706 | 672 751 706 | 672 751 706 | 672 751 706 |
| MUU OMA PÄÄOMA | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Muu oma pääoma l.l. | 1 928 545 386 | 1 928 545 386 | 1 928 545 386 | 1 928 545 386 |
| Vastikkeettomat käyttöom.luovutukset | 2 016 876 | 0 | 2 016 876 | 0 |
| Muu oma pääoma 31.12 | 1 930 562 262 | 1 928 545 386 | 1 930 562 262 | 1 928 545 386 |
| EDELLISTEN TILIKAUSIEN VOITTO | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Edellisten tilikausien voitto l.l. | 389 297 163 | 288 817 151 | 412 122 599 | 306 438 512 |
| Tilikauden 2003 tuloksen siirto | 108 890 606 | 131 480 013 | 113 557 244 | 136 684 087 |
| Tuloutus VM:lle | -31 000 000 | -31 000 000 | -31 000 000 | -31 000 000 |
| Edellisten tilikausien voitto 31.12. | 467 187 769 | 389 297 163 | 494 679 843 | 412 122 599 |

| | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| TILIKAUDEN VOITTO | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Tilikauden voitto 31.12. | 115 546 720 | 108 890 606 | 119 804 947 | 113 557 244 |
| Oma pääoma yhteensä 31.12. | 3 186 048 457 | 3 099 484 862 | 3 217 798 758 | 3 126 976 935 |

13. VIERAAN PÄÄOMAN ERÄT, EUR

| | Konserni 2004 | 2003 | Liikelaitos 2004 | 2003 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| PITKÄAIKAINEN | | | | |
| Lainat valtiolta | 1 513 349 369 | 1 664 752 882 | 1 513 349 369 | 1 664 752 882 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 472 907 785 | 341 948 181 | 470 355 731 | 340 000 000 |
| Muut velat | 2 170 094 | 2 125 094 | 2 170 094 | 2 125 094 |
| YHTEENSÄ | 1 988 427 248 | 2 008 826 157 | 1 985 875 194 | 2 006 877 976 |

| | Konserni 2004 | 2003 | Liikelaitos 2004 | 2003 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| LYHYTAIKAINEN | | | | |
| Lainat valtiolta | 151 403 512 | 74 434 282 | 151 403 512 | 74 434 282 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 8 284 357 | 839 339 | 7 035 573 | 0 |
| Saadut ennakot | 7 369 831 | 8 128 312 | 7 367 908 | 8 103 584 |
| Investointien ostovelat | 30 043 646 | 30 555 443 | 30 037 203 | 30 555 443 |
| Ostovelat | 13 904 642 | 13 247 519 | 12 836 333 | 12 240 322 |
| Velat saman ll.konsernin yrityksille | 0 | 0 | 120 717 | 74 734 |
| Muut velat | 811 493 | 1 787 591 | 639 582 | 1 650 045 |
| Siirtovelat | 2 705 349 | 2 072 648 | 2 511 483 | 1 812 141 |
| YHTEENSÄ | 214 522 831 | 131 065 134 | 211 952 312 | 128 870 552 |

14. PITKÄAIKASEEN VIERAASEEN PÄÄOMAAN SISÄLTÄVÄT VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 31.12.2009 JÄLKEEN, EUR

| | Konserni 2004 | 2003 | Liikelaitos 2004 | 2003 |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| VIERAAN PÄÄOMAN ERÄ | | | | |
| Lainat valtiolta | 756 331 808 | 1 059 138 833 | 756 331 808 | 1 059 138 833 |
| Lainat rahoituslaitoksilta | 401 452 540 | 292 864 178 | 400 713 438 | 292 665 678 |
| YHTEENSÄ | 1 157 784 348 | 1 352 003 011 | 1 157 045 246 | 1 351 804 511 |

15. SIIRTOVELKOKOIHIN SISÄLTÄVÄT ERÄT, EUR

| | Konserni 2004 | 2003 | Liikelaitos 2004 | 2003 |
|--------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| SIIRTOVELAT | | | | |
| Lomapalkkavelka | 1 542 837 | 1 405 616 | 1 540 137 | 1 401 600 |
| Muut siirtovelat | 1 162 512 | 667 032 | 971 346 | 410 542 |
| YHTEENSÄ | 2 705 349 | 2 072 648 | 2 511 483 | 1 812 141 |

16. ERITTELY PAKOLLISIIN VARAUKSIIN MERKITYISTÄ ERISTÄ, EUR

| | Konserni 2004 | 2003 | Liikelaitos 2004 | 2003 |
|------------------------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Kiinteistöihin liittyvät varaukset | 2 949 172 | 3 317 691 | 2 949 172 | 3 317 691 |
| Riita-asiat ja oikeudenkäynnit | 152 443 | 2 382 443 | 152 443 | 2 382 443 |
| | 3 101 615 | 5 700 134 | 3 101 615 | 5 700 134 |

Vakuudet ja vastuusitoumukset

17. VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET, EUR

| | Konserni 2004 | 2003 | Liikelaitos 2004 | 2003 |
|-----------------------------------|------------------|-----------|---------------------|-----------|
| TAKAUKSET | | | | |
| Takaukset tytäryhtiöiden puolesta | 1 513 691 | 1 513 691 | 1 513 691 | 1 513 691 |

Tilinpäätöksen liitetiedot

| KIINTEISTÖKIINNITYKSET | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Kiinteistökiinnitykset | 4 757 843 | 2 774 132 | 0 | 0 |
| MUUT KIINNITYKSET | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Muut kiinnitykset | 472 103 | 469 785 | 0 | 0 |

| VUOKRA/LEASINGVASTUUT | Konserni/Liikelaitos | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|--|--|
| Vuonna 2005 erääntyvät leasingvastuut | 178 731 | | | |
| Vuoden 2005 jälkeen erääntyvät | 137 334 | | | |

MUUT VASTUUT

Liikelaitos on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraustoimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Investoinnit vuosina 2000–2004 ovat olleet 1609,8 milj.euroa ja vähennetty vero 338,3 milj. euroa. Vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia. Tytäryhtiöiden tekemien investointihankkeiden osalta alv-vastuuta on 3,81 milj. euroa.

Liikelaitos on tehnyt sitoumuksia, joista aiheutuu investointimenoja seuraavina vuosina yhteensä n. 262,3 milj.euroa.

Henkilöstöä koskevat liitetiedot

| 18. HENKILÖSTÖ | | | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | Konserni | | Liikelaitos | |
| HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ* | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Johto ja sisäinen tark. | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Toimialat | 56 | 54 | 56 | 54 |
| Palveluyksiköt | 71 | 67 | 71 | 67 |
| Alueet | 127 | 116 | 127 | 116 |
| YHTEENSÄ | 257 | 240 | 257 | 240 |
| * henkilöstön lkm vuoden lopussa | | | | |
| HENKILÖSTÖKULUT, EUR | Konserni | | Liikelaitos | |
| | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Palkat ja palkkiot | | | | |
| Hallitus ja toimitusjohtaja | 167 443 | 130 508 | 167 443 | 130 508 |
| Muut palkat | 9 685 056 | 8 684 269 | 9 440 982 | 8 381 786 |
| Luontoisedut | 87 943 | 63 689 | 87 943 | 63 689 |
| Eläkekulut | 1 899 904 | 1 878 855 | 1 891 459 | 1 868 501 |
| Muut henkilösivukulut | 479 049 | 430 593 | 475 961 | 427 341 |
| YHTEENSÄ | 12 319 395 | 11 187 914 | 12 063 788 | 10 871 825 |
| Muut liitetiedot | | | | |

19. LIKELAITOKSEN HALLINNASSA OLEVAT ERI YHTIÖIDEN OSAKKEET

| | Konserni | | Liikelaitos | |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| OSUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Osuudet saman liikelaitoksen yrityksissä | 0 | 0 | 258 952 818 | 258 096 938 |
| YHTEENSÄ | 0 | 0 | 258 952 818 | 258 096 938 |
| MUUT OSAKKEET JA OSUDET | 2004 | 2003 | 2004 | 2003 |
| Kiinteistöosakkeet | 100 225 139 | 107 806 277 | 100 225 139 | 107 806 277 |
| Asunto-osakkeet | 12 052 566 | 14 375 180 | 11 967 412 | 14 243 872 |
| Muut osakkeet ja osuudet | 1 064 342 | 1 063 091 | 1 057 573 | 1 056 737 |
| YHTEENSÄ | 113 342 046 | 123 244 549 | 113 250 124 | 123 106 886 |

20. TIEDOT TYTÄRYRITYKSISTÄ

Konsernitilinpäätökseen yhdistellyt tytäryritykset:

| | Kotipaikka | Osuus-% 31.12.04 |
|----------------------------------------------|-------------|------------------|
| Kiint. Oy Laippapuisto | Helsinki | 100,00 % |
| Kiint. Oy Helsingin oikeus- ja poliisitalot | Helsinki | 100,00 % |
| Kiint. Oy Kanavakatu 5-7 | Helsinki | 100,00 % |
| Kiint. Oy Koskikoivu | Tampere | 100,00 % |
| Kiint. Oy Biokeskus 3 | Helsinki | 100,00 % |
| Kiint. Oy Viljatie 2 | Helsinki | 100,00 % |
| Kiint. Oy Rovaniemen oikeus- ja työvoimatalo | Rovaniemi | 100,00 % |
| Kiint. Oy Unioninkatu 8 | Helsinki | 100,00 % |
| Kiint. Oy Turun Matintalo | Turku | 100,00 % |
| Kiint. Oy Tikkurilan Kuriirinportti | Vantaa | 100,00 % |
| Lahden oikeustalo Oy | Lahti | 100,00 % |
| Kiint. Oy Altor | Nurmijärvi | 100,00 % |
| Kiint. Oy Viikin Infokeskus | Helsinki | 84,87 % |
| Kiint. Oy Kuopion Asemakatu 38-40 | Kuopio | 84,51 % |
| Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9 | Helsinki | 83,68 % |
| Kiint. Oy Turun Uudenmaankatu 14 | Turku | 82,78 % |
| Kiint. Oy Euran virastotalo | Eura | 82,62 % |
| Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo | Imatra | 81,54 % |
| Kiint. Oy Helsingin Biokeskus 1 | Helsinki | 79,30 % |
| Kiint. Oy Mittarinne | Ikaalinen | 78,40 % |
| Kiint. Oy Mäntän virastotalo | Mänttä | 77,74 % |
| Kiint. Oy Äänekosken Torikatu 4 | Äänekoski | 77,53 % |
| Kiint. Oy Ylivieskan Vallesmanni | Ylivieska | 76,09 % |
| Töölön urheilu- ja terveystalo Oy | Helsinki | 74,55 % |
| Kiint. Oy Hämeenlinnan lyseonkulma | Hämeenlinna | 74,50 % |
| Kiint. Oy Orimattilan virastotalo | Orimattila | 72,99 % |
| Mäntyharjun virastokeskus Oy | Mäntyharju | 72,47 % |
| Kiint. Oy Bioteknia | Kuopio | 71,62 % |
| Kiint. Oy Alavuden virastotalo | Alavus | 69,76 % |
| Kiint. Oy Forssan asemanpuisto | Forssa | 69,39 % |
| Kiint. Oy Röyttä | Tornio | 69,36 % |
| Kiint. Oy Arkadiankatu 24 | Helsinki | 68,13 % |
| Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus | Viitasaari | 67,11 % |
| Kiint. Oy Häly | Rovaniemi | 67,00 % |
| Kiint. Oy Kankaanpään virastokeskus | Kankaanpää | 64,67 % |
| Kiint. Oy Muonion virastotalo | Muonio | 63,14 % |
| Kiint. Oy Siilinkeskus | Siilinjärvi | 57,55 % |
| Kiint. Oy Teljänriihi | Pori | 57,45 % |
| Kiint. Oy Karttulan valtioneito | Karttula | 56,43 % |
| Kiint. Oy Laihian virastokeskus | Laihia | 53,94 % |
| Kiint. Oy Kokemäentorin virastotalo | Kokemäki | 52,87 % |
| Kiint. Oy Naantalin virastotalo | Naantali | 52,24 % |
| Lieksan Virastotalo Oy | Lieksa | 52,02 % |
| Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo | Valkeakoski | 50,74 % |
| Kiint. Oy Vammalan virastotalo | Vammala | 50,50 % |

Tytäryritykset, joita ei yhdistelty konsernitilinpäätökseen:

| | | |
|-----------------------------|-------------|----------|
| Kiint. Oy Otavan Antinhovi | Mikkeli MLK | 100,00 % |
| Kiint. Oy Espoon Mäkkylä | Espoo | 100,00 % |
| Kiint. Oy Kuopion Studentia | Kuopio | 56,23 % |
| Kiint. Oy Ict-talo | Turku | 55,57 % |

Tilinpäätöksen liitetiedot

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

| Kiinteistöosakeyhtiön nimi | Kotipaikka | Osakkeiden lukumäärä | Senaatti-kiinteistöjen osuus | %*Oma pääoma 31.12.2003 | *Tilikauden tulos | |
|-------------------------------------------|------------|----------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|----------|
| Kiint. Oy Arctic Centre | Rovaniemi | 88 | 44 | 50,00% | 9 402 665 | -405 107 |
| Kiint. Oy Biocity | Turku | 22 654 | 11 311 | 49,93% | 44 908 994 | 0 |
| Kiint. Oy Oulun Kuvernööri | Oulu | 9 826 | 4 566 | 46,46% | 554 608 | -3 180 |
| As. oy Asulantie | Alavus | 20 000 | 9 263 | 46,32% | 220 237 | 95 |
| Kiint. Oy Antti Korpintie | Helsinki | 1 390 | 630 | 45,32% | 282 780 | 30 170 |
| Kiint. Oy Limingan Liikekeskus | Liminka | 660 000 | 296 604 | 44,94% | 1 303 852 | -8 497 |
| Kiint. Oy Klubinkulma | Kemi | 10 000 | 4 432 | 44,32% | 533 239 | 5 123 |
| Kiint. Oy Jyväskylän Kalevankatu 10 | Jyväskylä | 3 683 | 1 598 | 43,39% | 957 713 | -12 004 |
| Kiint. Oy Biokeskus 2 | Helsinki | 10 000 | 4 290 | 42,90% | 13 987 474 | 7 |
| Kiint. Oy Kauppa-Suvanto | Joensuu | 13 737 | 5 787 | 42,13% | 2 225 579 | 27 879 |
| Kiint. Oy Otatalo | Espoo | 1 500 | 630 | 42,00% | 1 415 535 | -3 |
| Kiint. Oy Ahola | Posio | 30 545 | 12 320 | 40,33% | 1 725 064 | -4 815 |
| Kiint. Oy Hangan kirjasto- ja virastotalo | Hanko | 150 | 60 | 40,00% | 3 950 527 | -4 651 |
| Virtain virastotalo Oy | Virrat | 4 073 | 1 629 | 40,00% | 2 754 190 | 5 017 |
| Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus | Haapajärvi | 5 871 | 2 317 | 39,47% | 2 471 308 | -33 209 |
| Kiint. Oy Klemetinkaari | Vaasa | 3 000 | 1 143 | 38,10% | 806 598 | 45 766 |
| Kiint. Oy Haukiputaan Virastoliiketalo | Haukipudas | 2 267 | 856 | 37,76% | 3 575 792 | -4 762 |
| Kiint. Oy Heimola | Helsinki | 8 146 | 2 974 | 36,51% | 895 327 | -26 775 |
| Kiint. Oy Laukaan virastositydän | Laukaa | 3 485 | 1 269 | 36,41% | 4 637 846 | 2 364 |
| Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo | Kuopio | 13 821 | 5 018 | 36,31% | 3 677 122 | 2 791 |
| Kiint. Oy Jyväskylän Ilmarisenkatu 7-9 | Jyväskylä | 3 680 | 1 328 | 36,09% | 658 068 | 59 |
| Kiint. Oy Kannuksen virastotalo | Kannus | 20 000 | 6 942 | 34,71% | 1 632 342 | 1 640 |
| Kiint. Oy Cubile | Helsinki | 1 500 | 500 | 33,33% | 1 946 984 | 0 |
| Vihdin Linjatalo Oy | Vihti | 18 890 | 6 051 | 32,03% | 883 603 | 11 200 |
| Otaniemen Pankkitalo Oy | Espoo | 6 860 | 2 170 | 31,63% | 349 814 | -1 141 |
| Kiint. Oy Juankosken virastotalo | Juankoski | 270 | 82 | 30,37% | 4 878 111 | -7 648 |
| As. Oy Espoon Kartanontanhua | Espoo | 10 000 | 2 657 | 26,57% | 4 052 624 | -6 021 |
| Kiint. Oy Ilomantsin virastotalo | Ilomantsi | 7 997 | 2 078 | 25,98% | 5 649 162 | 14 912 |
| Kiint. Oy Kolarin hallinto- ja toimintak. | Kolari | 6 336 | 1 635 | 25,80% | 1 623 682 | -721 |
| Kiint. Oy F-Medi | Tampere | 21 600 | 5 327 | 24,66% | 18 199 606 | -97 805 |
| Kiint. Oy Ylöjärven Virastokeskus | Ylöjärvi | 2 865 | 706 | 24,64% | 1 614 399 | -901 |
| Kiint. Oy Lapinlahden Virastokeskus | Lapinlahti | 2 261 | 543 | 24,02% | 2 928 199 | -2 273 |
| Kiint. Oy Riihimäen Tempelikatu 10 | Riihimäki | 100 000 | 23 820 | 23,82% | 4 807 193 | -10 320 |
| Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9 | Helsinki | 45 360 | 9 983 | 22,01% | 15 315 568 | 0 |
| As Oy Kiholinn | Helsinki | 1 000 | 203 | 20,30% | 3 277 594 | 14 |
| Kiint. Oy Turun kasarmialue | Turku | 1 000 | 200 | 20,00% | 169 998 | 0 |

* Tiedot vuoden 2003 tilinpäätöksestä

Hallituksen esitys voiton käyttämisestä

Hallitus esittää, että tilikauden voitosta 119 804 947,18 euroa tuloutetaan voiton tuloutuksena valtiolle 32 200 000,00 euroa ja jäännös 87 604 947,18 euroa siirretään edellisten tilikausien voiton/ tappion tilille.

Helsingissä 20. päivänä maaliskuuta 2005

Tapani Erling
puheenjohtaja

Pertti Rantanen

Marianne Stenius

Eero Lavonen

Arja Virtanen

Aulis Kohvakka
toimitusjohtaja

Tilintarkastuskertomus valtioneuvostolle

Olemme tarkastaneet Senaatti-kiinteistöjen hallinnon, kirjanpidon ja tilinpäätöksen tilikaudelta 1.1.–31.12.2004. Liikelaitoksen hallituksen ja toimitusjohtajan laatima tilinpäätös sisältää toimintakertomuksen sekä konsernin ja emoyhteisön tuloslaskelman, taseen ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, ettei tilinpäätös sisällä olennaisia virheitä ja puutteita. Hallinnon tarkastuksessa on selvitetty liikelaitoksen hallituksen jäsenten sekä toimitusjohtajan toiminnan lainmukaisuutta liikelaitoslain sekä Senaatti-kiinteistöjä koskevan lain perusteella.

Lausuntonamme esitämme, että:

- Senaatti-kiinteistöjen hallintoa on hoidettu liikelaitoslain ja Senaatti-kiinteistöä koskevan lain sekä eduskunnan, valtioneuvoston ja valtiovarainministeriön päätösten mukaisesti;
- tilinpäätös on laadittu tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti ja tilinpäätös, konsernitilinpäätös ja toimintakertomus antavat oikeat ja riittävät tiedot tilikauden toiminnasta, taloudesta, taloudellisesta kehityksestä ja taloudellisista vastuista;
- Senaatti-kiinteistöjen sisäinen valvonta ja tarkastus on järjestetty asianmukaisesti.

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista.

Helsingissä 24. päivänä maaliskuuta 2005

ERNST & YOUNG OY
KHT-yhteisö

Tuija Korpelainen, KHT

Jari Sanaskoski, JHTT



www.senaatti.fi