



## Puolivuotiskatsaus 1.1.–30.6.2004

*Senaatti-kiinteistöt panosti katsauskaudella uuden strategian jalkauttamiseen. Strategisena päämääränä on muutos aidoksi yhteiskuntavastuulliseksi palveluorganisaatioksi. Tehtävänä on tarjota tilapalveluja, jotka ovat taloudellisesti, sosiaalisesti ja ympäristönäkökulmasta katsottuna vastuullisesti tuotettuja ja hinnoiteltuja. Katsauskaudelle asetetut tavoitteet saavutettiin ja Senaatti-kiinteistöjen toiminta kehittyi suunnitellusti.*



Aulis Kohvakka

## Vastuullinen, palveleva ja kehittävä yhteistyökumppani

*Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on muuttua palveluorganisaatioksi, joka tukee asiakkaidensa onnistumista laadukkailla työympäristöillä ja niihin liittyvillä palveluilla. Konkreettinen esimerkki on tarjoamamme Workplace-konsultointi. Sen avulla työympäristöt suunnitellaan mahdollisimman hyvin asiakkaan omia strategisia tavoitteita palveleviksi.*

*Tässä katsauksessa esiteltävällä kaudella 1.1.–30.6.2004 Senaatti-kiinteistöt jatkoivat pitkäjänteistä investointipolitiikkaansa. Panostimme myös kehityshankkeisiin, joilla uutta strategiaa viedään käytäntöön. Haluamme kaikessa toiminnassamme ottaa huomioon asiakkaan tarpeet ja odotukset sekä yhteiskunnallisen vastuun.*

Aulis Kohvakka  
Toimitusjohtaja

## Senaatti-kiinteistöt katsauskaudella 1.1. - 30.6.2004

### Yhteiskuntavastuullinen palveluorganisaatio

Senaatti-kiinteistöjen hallitus hyväksyi vuoden alussa uuden strategian vuosille 2004–2007. Senaatti-kiinteistöjen strategisena päämääränä on muuttua aidoksi palveluorganisaatioksi yhdistämällä liikelaitoksen toiminta ja palvelutarjonta yhden palvelulupauksen alle. Strategiset painopistealueet ovat yhteiskuntavastuulliselta arvopohjalta lähtevä palvelutarjonnan laajentaminen, verkostomaisen toiminnan kehittäminen ja osaamisen muodonmuutos.

### Kehitystyö vie strategiaa käytäntöön

Senaatti-kiinteistöt panosti uuden strategian jalkauttamiseen liikelaitoksen henkilöstön ja yhteistyökumppaneiden keskuudessa sekä siitä viestimiseen asiakkaille ja muille sidosryhmille. Strategista muutosta tukivat Senaatti-kiinteistöjen kehitystyön tulokset, kuten esimerkiksi asiakkaille tarjottavat Optimaze.net -asiantuntijapalvelu, sähkönhankintapalvelu ja Senaattila -palveluportaali sekä asiakkaiden strategiaan pohjautuva työympäristöjen kehittäminen eli Workplace-konsultointi. Verkostomaista toimintaa edistettiin muun muassa ottamalla käyttöön yhtenäinen asiakasrekisteri ja uudistamalla tiedonhallintajärjestelmiä uuden kiinteistötietojärjestelmän ja vuokranlaskujärjestelmän osalta. Lisäksi valittiin kilpailutuksen perusteella viisi uutta rakennuttajakumppania, joiden kanssa solmittiin puitesopimukset vuoteen 2006 saakka. Henkilöstön osaamiskartoitus päivitettiin uuden strategian mukaiseksi ja sen kehittämistä jatkettiin viemällä se yksikkötasolle.

Senaatti-kiinteistöjen haasteena on ennakoida asiakkaiden muuttuvia tila- ja palvelutarpeita. Tavoitteena on tarjota muunneltavat ja tehokkaat toimitilat ja auttaa integroimaan asiakkaan

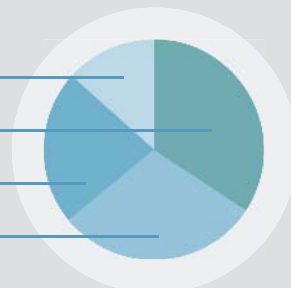
### Kiinteistöomaisuus toimialoittain

Puolustus-  
kiinteistöt 20 %  
Yliopisto-  
kiinteistöt 33 %  
Erityis-  
kiinteistöt 23 %  
Toimisto-  
kiinteistöt 24 %



### Liikevaihto toimialoittain

Puolustus-  
kiinteistöt 13 %  
Yliopisto-  
kiinteistöt 35 %  
Erityis-  
kiinteistöt 24 %  
Toimisto-  
kiinteistöt 28 %



### Vuokrattava pinta-ala toimialoittain

Yliopisto-  
kiinteistöt 22 %  
Puolustus-  
kiinteistöt 44 %  
Toimisto-  
kiinteistöt 16 %  
Erityis-  
kiinteistöt 18 %





liiketoiminta, tilat ja palvelut yhtenäiseksi työympäristökokonaisuudeksi. Keskeistä tässä työssä ovat Senaatti-kiinteistöjen yhteistyöverkosto ja edellä mainitut uudet tilasuunnittelun apuvälineet ja toimintatavat.

### Konkreettisia tekoja ympäristöasioiden edistämiseksi

Senaatti-kiinteistöt jatkoi yhteiskuntavastuustrategiansa pohjalta ISO 14001 ympäristösertifikaatin hakemisen valmistelua julkaisemalla yhteiskuntavastuupoliittikkansa, aloittamalla henkilöstön ympäristökoulutuksen ja laatimalla luonnokset syksyllä valmistuvista ympäristökäsikirjasta ja ympäristöohjelmasta. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt julkaisi Global Reporting Initiativen (GRI) suositusten mukaisen yhteiskuntavastuuraportin vuoden 2003 toiminnasta.

### Lakiuudistus täsmensi Senaatti-kiinteistöjen asemaa ja hallintotapaa

Senaatti-kiinteistöjen toimintaa sääntelevä lainsäädäntö uudistui vuoden alussa. Uuden lain lähtökohta on, että liikelaitos harjoittaa taloudellisesti kannattavaa liiketoimintaa ja toteuttaa perustetäväänsä tätä kautta. Lain mukaan Senaatti-kiinteistöt kilpailee toimitilamarkkinoilla muiden toimijoiden kanssa. Johdon eli toimitusjohtajan, hallituksen ja tilintarkastajien tehtävät ja vastuut täsmentyivät soveltuvin osin osakeyhtiölain mukaisiksi.

### Vuosittainen riskienkartoitus osaksi liikelaitoksen toimintaa

Senaatti-kiinteistöjen hallitus hyväksyi koko liikelaitoksen toiminnan kattavan riskienhallintapolitiikan katsauskauden alussa. Poliittikka arvioidaan jatkossa vuosittain osana strategiaprosessia.

Osana riskienhallintasuunnitelmaa laadittiin ja hyväksyttiin mm. vakuutuspolitiikka ja -suunnitelma sekä rahoitusstrategia

tase- ja korkoriskien hallitsemiseksi. Senaatti-kiinteistöt vakuutti merkittävän osan kiinteistöistään vuoden 2004 alussa, kun uuden liikelaitoslain myötä valtion liikelaitosten vakuutustoiminnot muuttuivat markkinaehtoisiksi ja edellyttivät julkista kilpailuttamista.

### Muita katsauskauden tapahtumia

Vuosi sitten aloitettu puolustuskiinteistöjen mittava haltuunotto jatkui suunnitelmien mukaisesti. Tavoitteena on muokata organisaatiota entistä paremmin vastaamaan asiakkaan tarpeita ja vahvistaa yhteistyötä puolustushallinnon rakennuslaitoksen kanssa.

Senaatti-kiinteistöjen vuosittain teettämä asiakastytyväisyystutkimus valmistui alkuvuodesta. Tutkimuksen mukaan asiakkaat kokevat Senaatti-kiinteistöjen asiakaspalvelun parantuneen etenkin yliopisto- ja erityiskiinteistöjen toimialoilla. Samoin esimerkiksi asiantuntemus, palvelun sujuvuus, palveluhaluus ja luotettavuus sekä yhteiskuntavastuullisuus ovat hyvää tasoa. Kehittämistä asiakkaat toivoivat mm. hinnoittelun läpinäkyvyyteen ja toiminnan joustavuuteen sekä oma-aloitteisuuteen.

Senaatti-kiinteistöt voitti LTT-Tutkimus Oy:n järjestämän Suomen parhaat työpaikat 2004 -kilpailussa julkisten ja voittoa tavoittelemattomien organisaatioiden sarjan. Valinta tehtiin henkilöstölle tehdyn kyselyn sekä asiantuntijoiden arvion perusteella.

### Taloudellinen tilanne

Senaatti-kiinteistöjen katsauskauden talous kehittyi suunnitellusti. Liikevaihto kasvoi 6,6 % 265,3 milj. euroon (248,9 milj. euroa 30.6.2003). Liikevaihdon kasvu johtui valmistuneista investoinneista ja vuokrien indeksitarkistuksista. Liikevoitto oli 109,6 milj. euroa (108,1 milj. euroa) ja tulos 60,8 milj. euroa (58,6 milj. euroa).

#### Keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain ja alueittain\*

e/kk	Yliopistokiinteistöt		Toimistokiinteistöt		Erityiskiinteistöt	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Etelä-Suomi	10,07	9,33	11,63	11,33	11,80	11,43
Keski-Suomi	8,46	8,40	7,44	7,54	5,54	5,23
Pohjois- ja Itä-Suomi	8,55	8,44	7,08	7,36	5,87	6,21
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	9,03	8,72	9,45	9,41	8,51	8,29

\* Ei sisällä pääomavuokralle olevia asiakkaita: Helsingin yliopisto, Rikosseuraamusvirasto ja puolustushallinto.



Senaatti-kiinteistöjen rahoitustilanne säilyi hyvänä. Taseen loppusumma oli 5 294,9 milj. euroa (5 209,6 milj. euroa), josta likvidit varat olivat 27,2 milj. euroa (93,5 milj. euroa). Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöillä oli vierasta pääomaa yhteensä 2 082 milj. euroa (2 064,8 milj. euroa), josta 1 702 milj. euroa oli lainaa valtiolle velkapääomana saadusta omaisuudesta.

### Pitkäjänteinen investointipolitiikka jatkuu

Katsauskauden investoinnit olivat yhteensä 139,6 milj. euroa (125,5 milj. euroa), joka on 52,6 % (50 %) liikevaihdosta. Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: yliopisto-kiinteistöt 36,7 % (58 %), erityiskiinteistöt 32 % (22 %), toimisto-kiinteistöt 8,8 % (11 %) ja puolustuskiinteistöt 22,2 % (9 %) sekä hallinnon investoinnit 0,3 % (0,4 %).

Investoinnit kohdistuivat kiinteistöjen peruskorjauksiin ja uudisrakennushankkeisiin sekä toiminnan kehittämiseen tähtäviin hankkeisiin. Peruskorjausten osuus oli 62,2 milj. euroa (63,7 milj. euroa), uudisrakennushankkeiden 77 milj. euroa (61,3 milj. euroa) ja muiden investointien 0,4 milj. euroa (0,5 milj. euroa).

Katsauskaudella valmistui useita hankkeita. Myös lukuisia hankkeita oli käynnissä ja uusista kohteista tehtiin investointipäätöksiä. Yliopistokiinteistöjen toimialalla valmistui Helsingin yliopiston ”Exactum” -rakennus Kumpulaan (22 milj. euroa, laajuus 13 300 htm2) sekä Viikkiin Eläinlääke- ja elintarviketieteiden 2. rakennusvaihe (14,3 milj. euroa, laajuus 6 000 htm2).

Merkittäviä toteutusvaiheissa olevia rakennushankkeita olivat mm. erityiskiinteistöjen toimialalla Elintarviketurvallisuuden (EELA) toimisto- ja tutkimusrakennus Helsingin Viikissä (kustannusarvio 45 milj. euroa, laajuus 18 140 htm2) ja Valtion teknillisen tutkimuskeskuksen (VTT) Digitalo Espoon Otaniemessä (kustannusarvio 17,7 milj. euroa, laajuus 7 020 htm2). Toimisto-

kiinteistöjen toimialalla käynnistyi Lappeenrannan virastotalon peruskorjaus (kustannusarvio 11,07 milj. euroa). Merkittäviä investointipäätöksiä tehtiin toimistokiinteistöjen toimialalla Jyväskylän verohallinnon toimitilojen keskittämisestä ja yhdistämisestä työvoimatoimiston ja poliisitalon kanssa (kustannusarvio 18 milj. euroa, laajuus 12 000 htm2) sekä puolustuskiinteistöjen toimialalla Haapajärven lataamon rakentamisesta (kustannusarvio 19,6 milj. euroa).

Työympäristön kehittämishankkeita oli muun muassa Valtioneuvoston linnassa, valtiokonttorissa ja Jyväskylän TE-keskuksessa.

Senaatti-kiinteistöt osti Kiinteistöosakeyhtiö ICT:n 55,5 % omistusosuuden, joka oikeuttaa noin 13 000 htm2 suuruisten toimitilojen hallintaan Turussa. Tilat tulevat Turun yliopiston ja Åbo Akademin käyttöön rakennustöiden valmistuttua 2006. Tilat kuuluvat yliopistokiinteistöjen toimialaan.

### Näkymät kansainvälistyvässä toimintaympäristössä

Senaatti-kiinteistöt arvioi saavuttavansa tilikaudelle asetut tulostavoitteet. Liikevaihtoennuste on 535 milj. euroa ja tulosennuste 113,5 milj. euroa.

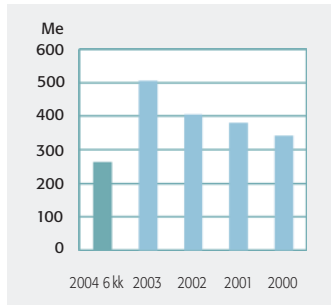
Senaatti-kiinteistöjen loppuvuoden tavoitteena on puolustuskiinteistöjen investointien vauhdittaminen, hinnoittelustrategian uudistaminen ja palvelun jatkuva parantaminen muun muassa asiakasyhteistyötä sekä Senaatti-kiinteistöjen sisäisten asiakastiimien toimintaa kehittämällä.

Suomen nopeasti kansainvälistynyt kiinteistöliiketoiminta lisää kilpailua etenkin toimistokiinteistöjen toimialalla. Kansainvälisten toimijoiden tulo markkinoille toisaalta nopeuttaa toimintatapojen kehittymistä sekä laajentaa palvelujen tarjontaa, mikä tukee myös Senaatti-kiinteistöjen toiminnan ja palvelujen kehittymistä.

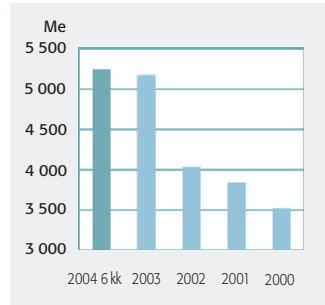
#### Investointien rahoituslaskelma

1 000 euroa	1.1.-30.6.2004	%-osuus	1.1.-30.6.2003	%-osuus
Vuokraustoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen (rahoitustulos)	139 807		131 368	
Lainojen lyhennykset	-38 521		-37 200	
Omistajalle maksettu tuloutus edellisen vuoden voitosta	-15 500		-15 500	
Peruskorjaukset	-62 254		-63 700	
<b>Erutus eli uusinvestointeihin käytettävä osuus tuloksesta</b>	<b>23 532</b>	<b>31</b>	<b>14 968</b>	<b>24</b>
Toteutetut uusinvestoinnit	-76 925		-61 300	
<b>Erutus eli uusinvestointien lainalla katettu osuus</b>	<b>-53 393</b>	<b>69</b>	<b>-46 332</b>	<b>76</b>

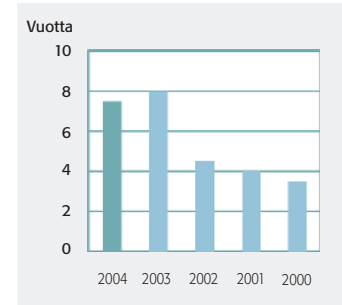
## Liikevaihto



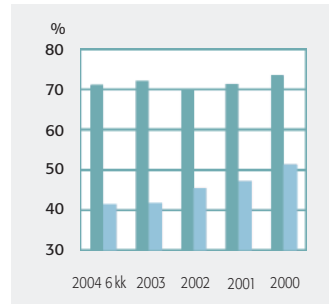
## Kiinteistöomaisuus



## Vieraan pääoman takaisinmaksuaika

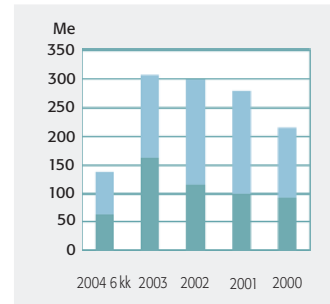


## Käyttökate- ja liikevoitto-%



■ Käyttökate-%  
■ Liikevoitto-%

## Investoinnit



■ Peruskorjaukset  
■ Uusinvestoinnit

## Avainlukupöytä

**Kasvu** 1-6 2004 1-6 2003 31.12.2003

Liikevaihto, Me	265	249	505
Tase, Me	5 295	5 209	5 268
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m <sup>2</sup>	8 065	7 960	8 018
Investoinnit yhteensä, Me	139.6	125.5	307
Investointien osuus liikevaihdosta, %	53	50	61
Henkilöstön lukumäärä katsauskauden lopussa	235	214	226
<b>Kannattavuus</b>			
Voitto, Me	60.8	59	114
Voiton osuus liikevaihdosta, %	23	24	23
Nettotuotto, %	7.2	7.0	7.3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4.05	4.1	4.0
Oman pääoman tuotto, %	3.6	3.5	3.4
Keskimääräinen neliövuokra, e/m <sup>2</sup> /kk*	9.04	8.85	8.93
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	98.6	97.8	98.6
<b>Vakavaraisuus</b>			
Omavaraisuusaste, %	59.7	59.1	59.5
Nettovelkaantumisaste, %	65	64	65

\* Ei sisällä pääomavuokralle olevia asiakkaita: Helsingin yliopisto, Rikosseuraamusvirasto ja puolustushallinto.

Senaatti-kiinteistöt on valtion liikelaitos, joka tarjoaa tilapalveluja ensisijaisesti valtionhallintoon kuuluville asiakkaille. Toimitilojen vuokraus, investoinnit, kiinteistövarallisuuden hallinnoiminen ja kehittäminen muodostavat palvelujen perustan. Asiakaskuntaan kuuluvat mm. yliopistot ja korkeakoulut, valtion virastot, ministeriöt, tutkimus- ja kulttuurilaitokset, vankilat sekä puolustushallinto. Liiketoiminta on jaettu neljään tulosvastuulliseen toimialaan: yliopisto-, toimisto-, erityis- ja puolustuskiinteistöihin. Operatiivisesta toiminnasta vastaavat kolme kiinteistöaluetta. Toimipisteitä on 13 paikkakunnalla. Senaatti-kiinteistöt toimii valtiovarainministeriön hallinnonalalla ja liikelaitoksena se rahoittaa toimintansa itse. Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöjen palveluksessa oli 235 vakinaista henkilöä, joista noin puolet työskenteli Helsingissä ja puolet alueorganisaatiossa. Tilaaja- ja asiantuntijaorganisaationa Senaatti-kiinteistöt ostaa kaikki suunnittelu-, rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut ulkopuolisilta palvelun tarjoajilta.



# Senaatti

K I I N T E I S T Ö T

Senaatti-kiinteistöt  
Lintulahdenkatu 5 A, PL 237  
00531 HELSINKI  
Vaihde 0205 8111  
Faksi 0205 811 360

Senaatti-kiinteistöt verkossa: [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)