

Puolivuotiskatsaus

1.1.–30.6.2009

- Senaatti-kiinteistöjen toiminta kehittyi katsauskaudella suunnitellusti.
- Saavutimme taloudelliset ja toiminnalliset tavoitteet ja veimme läpi sovitut toimenpiteet.
- Investoinnit kasvoivat edelliskauteen verrattuna ja painottuivat peruskorjauksiin.
- Vahvistimme kokonaisvaltaisten palveluratkaisujen tuottamista ja tarjoamista asiakkaille.



Senaatti-kiinteistöt katsauskaudella 1.1.–30.6.2009

Palvelutarjonta vahvistui

Senaatti-kiinteistöt on katsauskaudella panostanut strategiansa mukaisesti asiakkaille tarjottavien asiantuntija- ja käyttäjäpalveluiden kehittämiseen.

WorkPlace – työympäristöselvitys- ja kiinteistöjen kehittämispalveluita on katsauskaudella käynnistetty mm. ministeriöiden, tutkimuslaitosten ja Oopperan kohteissa. Toimistotoimiala on ollut aktiivisesti mukana ALKU-hankkeen AVI- ja ELY-virastojen toimitilojen käytön suunnittelussa. Toimiala on mukana myös oikeushallinnon rakennemuutoksen toteuttamisessa, poliisihallinnon uudistuksessa, palvelukeskusviraston Palkeet toimitilajohtamisen kehittämisessä, liikenteen turvallisuusviraston ja väyläviraston tilaratkaisujen selvittämisessä, Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelutilojen toteutuksessa sekä Maaseutuviraston ja Lääkealan turvallisuus- ja kehittämisselityksen alueellistamishankkeissa.

Senaatti-kiinteistöt on tukenut tilaratkaisujärjestelyin Puolustushallinnon rakennuslaitoksen alueellistamista Haminaan. Rajavartiolaitoksen tarpeettomista tiloista luopuminen on jatkunut yhteisesti sovitun mukaisesti.

Käyttäjäpalveluiden kehittämistä ja markkinointia on jatkettu. Senaatti-kiinteistöt kilpailutti Hakaniemenranta 6:een asiakkaidensa puolesta palvelukokonaisuuden, johon sisältyvät mm. aula-, siivous- ja ravintolapalvelut sekä niiden managerointi. Yhdistämällä kohteen asiakkaiden tilankäyttöön

liittyvät palvelutarpeet Senaatti-kiinteistöt pystyy tuottamaan palvelukokonaisuuden tehokkaasti ja taloudellisesti. Senaatti-kiinteistöt on myös kilpailuttanut asiakkaiden puolesta aula- ja turvallisuuspalveluja ja useassa kohteessa puhtaus- ja siivouspalvelut.

Asiakastytyväisyys hyvällä tasolla

Senaatti-kiinteistöt seuraa säännöllisesti asiakastytyväisyyden kehittymistä. Kokonaistyytyväisyys on pysynyt viime vuosina lähes ennallaan. Alkuvuodesta tehdyn kyselyn mukaan 65 % vastanneista on melko tai erittäin tyytyväisiä Senaatti-kiinteistöjen tarjoamiin palveluihin.

Panostukset energiansäästöön ja sisäilmaan

Senaatti-kiinteistöt on panostanut investointihankkeissaan rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen. Asiakkaiden kanssa on laadittu mm. energiaselvityksiä ja käynnistetty vaihtoehtoisten energiatuottamistapojen selvitys. Senaatti-kiinteistöt on mukana maa- ja kallioenergian hyödyntämistä selvittävässä tutkimushankkeessa (GEOENER), jonka yhtenä pilottikohteena on Pelastusopiston laajennus Kuopiossa.

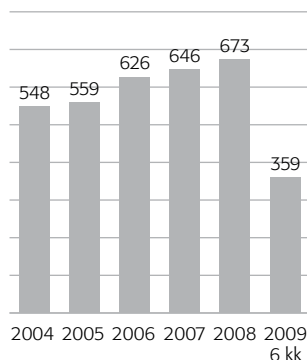
Puolustus ja turvallisuus -toimialalla on kehitelty yhteistyössä asiakkaan kanssa ns. Ekotehokas vankila -konseptia. Asiakkaille on myös aktiivisesti tarjottu mahdollisuutta liittyä GreenOffice-palveluun.

Alkuvuoden avainluvut

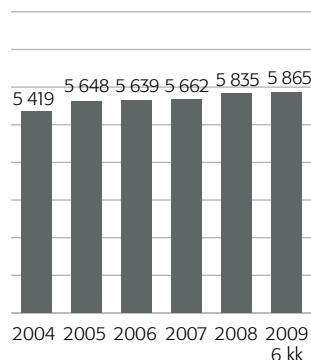
Kasvu	1–6 2009	1–6 2008	31.12.2008
Liikevaihto, Me	359	332	673
Tase, Me	5 865	5 705	5 835
Vuokrattava pinta-ala, 1 000 m ²	8 244	8 399	8 264
Investoinnit yhteensä, Me	128	123	273
Investointien osuus liikevaihdosta, %	36	37	41
Henkilöstön lukumäärä katsauskauden lopussa	291	288	271
Kannattavuus			
Tulos, Me	96	48	102
Tuloksen osuus liikevaihdosta, %	27	15	15
Nettotuotto, %	8,4	8,0	8,0
Sijoitetun pääoman tuotto, %	5,1	3,6	3,9
Oman pääoman tuotto, %	5,3	2,6	3,0
Keskimääräinen neliövuokra, e/m ² /kk ^{*)}	11,25		10,57
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	97,1	96,8	97,1
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste, %	59	59	59
Nettovelkaantumisaste, %	68	66	67

^{*)} toimitilavuokrasopimukset, kokonaisvuokratiohteet

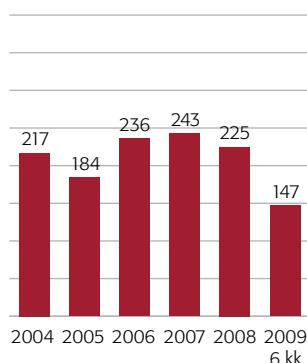
Liikevaihto, milj. euroa



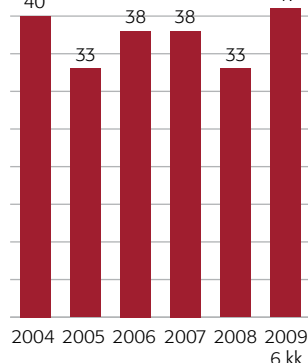
Tase, milj. euroa



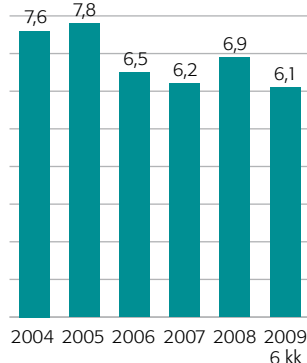
Liikevoitto, milj. euroa



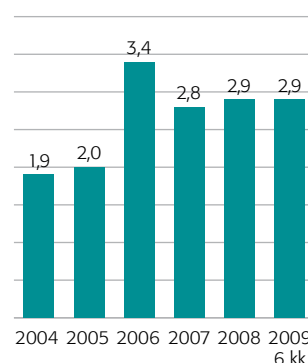
Liikevoitto-%



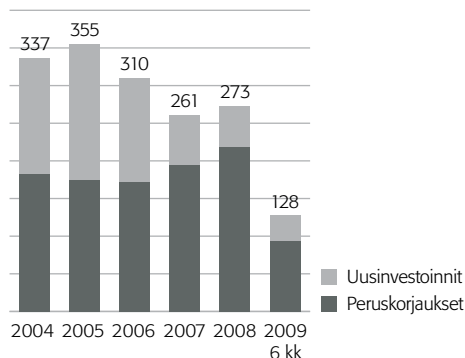
Vieraan pääoman takaisinmaksuaika, v.



Vacancy rate eli vajaakäyttöaste, %



Investoinnit, milj. euroa



Energiasäästön lisäksi on toteutettu sisäilman laatuun ja pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä ohjelmia. Sisäilmasioista järjestettiin laaja koulutusohjelma, joka jatkuu vielä syksyllä 2009, ja lisätalousarviossa saatu lisäys investointikehykseen on tarkoitus kohdistaa kiinteistöjen sisäilman laatua parantaviin hankkeisiin.

Aktiivista kehitystoimintaa

Senaatti-kiinteistöjen kehitystoiminnassa ovat painottuneet toimialan ja rakentamisen kehittämiseen liittyvät hankkeet. Yhtenä ajankohtaisena esimerkkinä on RYM-SHOK-yhteistyö, jossa Senaatti-kiinteistöt on aktiivisesti mukana. RYM-SHOK keskittyy neljään teemaan: energiatehokkuuden parantamiseen, innovatiivisiin prosesseihin, kilpailukykyiseen yhdyskuntastruktuuriin sekä käyttäjälähtöisiin tiloihin. Tavoitteena on kehittää yhteistyössä eri toimijoiden kanssa alan tutkimus- ja innovaatiotoimintaa.

Myös tilankäytön ja palveluiden kehittämiseen liittyvät hankkeet, joissa mukana on muita yritysosapuolia, ovat olleet vahvasti mukana Senaatti-kiinteistöjen kehittämistoiminnassa. Pohjoismaisten sisarorganisaatioiden kanssa on tehty aktiivista yhteistyötä, josta esimerkkinä on yliopistojen välinen prosessi-benchmarking. Senaatti-kiinteistöt on hyödyntänyt sitä muun muassa yliopistokiinteistöjen yhtiöittämisprosessissa.

Taloudellinen tilanne

Vuokraustoiminta ja tulos

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto kasvoi katsauskaudella 8 % ja oli 358,7 milj. euroa (332,1 milj. euroa 30.6.2008). Liikevaihdon kasvuun vaikuttivat uusien kiinteistöjen valmistuminen, indeksikorotukset sekä Helsingin seudun yliopistoihin kohdistunut vuokrien tasokorotus.

Senaatti-kiinteistöjen liikevoitto oli 147,3 milj. euroa (113,6) ja tulos 96,2 milj. euroa (48,3). Tuloksen paraneminen johtuu edellä esitetyn tasokorotuksen lisäksi siitä, että tänä vuonna ei tehty arvonalennuksia. Lisäksi rahoituskuluissa on korkotason laskun vuoksi syntynyt säästöjä ja satunnaisiin eriin on kirjattu 3,7 milj. euron suuruinen lahjoitus Musiikkitalon rakentamista varten. Vuokraustoiminnan tulos ilman arvonalennuksia ja satunnaisia eriä oli 85,3 milj. euroa (69) ja myyntitoiminnan tulos 6,9 milj. euroa (6,1). Rahoitustilanne säilyi hyvänä. Taseen loppusumma oli 5 865 milj. euroa (5 705), josta likvidit varat olivat 15,6 milj. euroa (23,7). Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöjen korollinen vieraspääoma oli yhteensä 2 359 milj. euroa (2 272), josta 1 126 milj. euroa oli lainaa valtiolle velkapääomana saadusta omaisuudesta.

Investointien rahoittamiseksi otettiin uutta lainaa 130 milj. euroa. Omavaraisuusaste oli 59,0 % (59,4).

Kiinteistöomaisuus

Kiinteistöomaisuuden tasearvo oli 5,8 miljardia euroa (5,7). Vuokrattava pinta-ala oli 8,2 milj. neliometriä (8,4), josta tyhjiä tilojen määrä oli 0,24 milj. neliometriä (0,27). Toimitilojen vuokrausaste pysyi hyvänä ja oli 97,1 % (96,8). Katsauskauden lopussa Senaatti-kiinteistöillä oli noin 3 500 voimassa olevaa toimitilavuokrasopimusta. Toimitilavuokrista 93 % (94) kertyi valtion budjettitalouteen kuuluvilta asiakkailta.

Kiinteistöjen ostot ja myynnit

Senaatti-kiinteistöt myi katsauskaudella kiinteistöjä 22,5 milj. eurolla (16,5). Myyntivoitot olivat 8,4 milj. euroa (7,8) ja myyntitappiota kirjattiin 0,9 milj. euroa (0,9). Suurimmat myydyt kohteet olivat Hyrylän kasarmialueen myynti Tuusulan kunnalle (4,9 milj. euroa), HY:n Kouvolan käännöstieteen laitoksen myynti Kymenlaakson Ammattikorkeakoululle (3,5 milj. euroa) ja Jyväskylän Seppälänkankaan alueen myynti KOY Jyväskylän Sorastajantie 1:lle (OKA Oy) (2,3 milj. euroa). Alkuvuoden aikana myyntitoiminnassa keskityttiin rautatiekiinteistöjen myyntiin. Valtion kannalta merkittävin kiinteistökehityshanke on Keski-Pasila, jota kehitetään yhteistyössä Helsingin kaupungin kanssa.

Investoinnit

Katsauskauden investoinnit olivat yhteensä 127,6 milj. euroa (122,2), joka on 36 % (37) liikevaihdosta. Investoinnit jakautuivat eri toimialojen kesken seuraavasti: kehitys- ja aluekiinteistöt 1, 5 milj. euroa (1,6), puolustus ja turvallisuus 34,3

milj. euroa (32,4), ministeriöt ja kulttuuri 20,3 milj. euroa (12), yliopistot ja tutkimus 39,4 milj. euroa (46), toimistot 31,7 milj. euroa (30) sekä hallinnon investoinnit 0,4 milj. euroa (0,2).

Peruskorjausten osuus investoinneista oli 93,7 milj. euroa (101) ja uudisrakennushankkeiden 33,5 milj. euroa (21). Merkittäviä toteutusvaiheessa olevia rakennushankkeita olivat Helsingin Musiikkitalo, Helsingin poliisilaitoksen peruskorjaus ja Museoviraston toimitalohanke. Merkittäviä valmistuneita hankkeita olivat mm. Teknillisen korkeakoulun puunjalostustekniikan peruskorjaus, Joensuun yliopiston Naturan osan B korjaustyö, Hämeenlinnan maakunta-arkiston uudisrakennustyö ja Korkeimman oikeuden peruskorjaus sekä TEM:n palokorjaus.

Loppuvuoden näkymät

Senaatti-kiinteistöt arvioi saavuttavansa asetetut tulostavoitteet ja toiminnalliset palvelutavoitteet. Myös investointien ja investointisitoumusten osalta pysytään eduskunnan asettamien kehysten puitteissa. Haasteena tulee edelleen olemaan elvytysinvestointien liikkeelle saaminen. Erityistä huomiota kiinnitetään loppuvuoden aikana energiansäästö- ja ympäristötavoitteiden saavuttamiseen.

Yliopistokiinteistöjen siirtoa yhtiöihin valmistellaan yhteistyössä valtiovarainministeriön kanssa. Tavoitteena on, että yhtiöt ovat toimintavalmiit suunnitellussa aikataulussa. Senaatti-kiinteistöt osallistuu myös aktiivisesti käynnissä olevien yliopisto- ja liikelaitostyöryhmien toimintaan.

Keskimääräiset neliövuokrat toimialoittain ja alueittain* 2009

euroa/kk	Kehitys- ja aluekiinteistöt	Puolustus ja turvallisuus	Ministeriöt ja kulttuuri	Yliopistot ja tutkimus	Toimistot
Etelä-Suomi	8,88	14,14	17,52	14,10	13,53
Länsi-Suomi	6,12	5,78	13,08	10,49	9,66
Keski-Suomi	6,04	9,55	11,44	9,87	10,57
Itä-Suomi	5,63	12,05	8,38	10,02	9,66
Pohjois-Suomi	5,81	8,62	8,40	10,21	9,37
Yhteensä	6,43	11,62	15,52	11,24	11,27

* toimitilasopimukset, kokonaisvuokraohteet

Investointien rahoituslaskelma

Me	1.1.–30.6.2009	1.1.–30.6.2008	1.1.–30.6.2007
Vuokraustoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen (rahoitustulos)	193	171	161
Lainojen lyhennykset	-127	-111	-90
Omistajalle maksettu osuus vuoden 2008 tuloksesta	-80	-50	-35
Peruskorjaukset	-94	-102	-77
Erotus, eli peruskorjausten lainalla katettu osuus	-107	-92	-41
Toteutetut uusinvestoinnit	-34	-21	-39
Erotus, eli investointien lainalla ja omaisuuden myynnillä katettu osuus	-141	-112	-80

Tarjoamme avaimet toimiviin ratkaisuihin

Senaatti-kiinteistöjen toiminta kehittyi katsauskaudella suunnitelmien mukaisesti niin taloudellisten kuin palvelutavoitteiden kannalta. Katsauskauden suurin ponnistus oli yliopistokiinteistöjen yhtiöittäminen ja siihen liittyvät tehtävät. Kevään aikana teimme selvityksen yhtiöille siirtyvästä kiinteistökannasta ja perustimme kolme kiinteistöyhtiötä. Omaisuus siirretään kiinteistöosakeyhtiöihin vuoden 2009 aikana. Kolmasosa yhtiöiden osakkeista jää Senaatti-kiinteistöjen hallintaan ja loput siirtyvät yliopistoille.

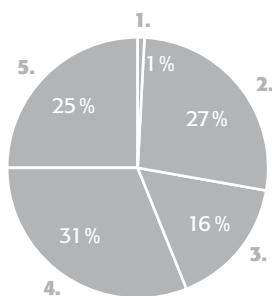
Eduskunta nosti Senaatti-kiinteistöjen investointivaltuuksia vuoden alussa. Elvytyshankkeiden liikkeelle saaminen on kuitenkin ollut haasteellista, ja tähän liittyen olemme selvittäneet tiiviissä yhteistyössä asiakkaidemme kanssa, kuinka investointeja voitaisiin nopeuttaa ja aloituksia aikaistaa.

Toimintaympäristössä ja Senaatti-kiinteistöjen asiakaskunnassa on käynnissä useita muutoksia, jotka vaikuttavat myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaan. Asiakasyhteistyössä olemme panostaneet asiantuntijapalvelujen tarjoamiseen asiakkaidemme toimitilaratkaisujen löytämiseksi. Ajankohtaista ovat olleet myös energiansäästöön ja sisäilmaan liittyvä kehitystyö ja parannustoimenpiteet, joita olemme toteuttaneet investointi- ja ylläpitotoiminnan yhteydessä. Näiden osalta työ jatkuu edelleen.



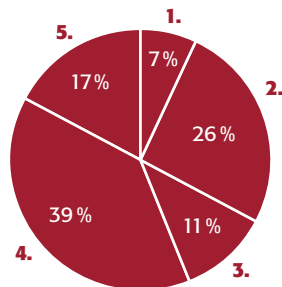
Aulis Kohvakka Toimitusjohtaja

Investoinnit toimialoittain



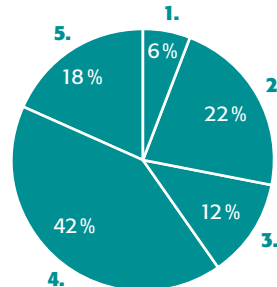
1. Kehitys- ja aluekiinteistöt 2 milj. e
2. Puolustus- ja turvallisuus 34 milj. e
3. Ministeriöt ja kulttuuri 20 milj. e
4. Yliopistot ja tutkimus 39 milj. e
5. Toimistot 32 milj. e

Kiinteistöomaisuus toimialoittain



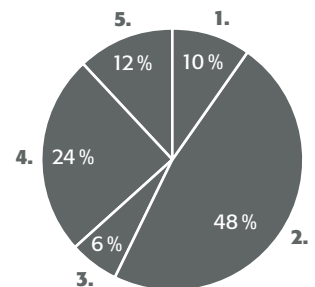
1. Kehitys- ja aluekiinteistöt 384 milj. e
2. Puolustus- ja turvallisuus 1 534 milj. e
3. Ministeriöt ja kulttuuri 647 milj. e
4. Yliopistot ja tutkimus 2 302 milj. e
5. Toimistot 967 milj. e

Vuokraustoiminnan liikevaihto toimialoittain



1. Kehitys- ja aluekiinteistöt 20 milj. e
2. Puolustus- ja turvallisuus 76 milj. e
3. Ministeriöt ja kulttuuri 42 milj. e
4. Yliopistot ja tutkimus 142 milj. e
5. Toimistot 63 milj. e

Vuokrattava pinta-ala toimialoittain



1. Kehitys- ja aluekiinteistöt 0,8 milj. e
2. Puolustus- ja turvallisuus 4 milj. e
3. Ministeriöt ja kulttuuri 0,5 milj. e
4. Yliopistot ja tutkimus 2 milj. e
5. Toimistot 0,9 milj. e

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, jonka tehtävänä on tuottaa tilapalveluja ensisijaisesti valtion virastoille ja laitoksille. Toimitilojen vuokraus, investoinnit sekä kiinteistövarallisuuden ja palvelujen kehittäminen muodostavat liiketoiminnan perustan.

Yhteiskuntavastuullisuus on Senaatti-kiinteistöjen toiminnan kulmakiviä. Asiakaspalvelussa korostuvat palveluhenkisyys sekä halu ja kyky löytää asiakkaan tarpeista lähteviä ratkaisuja.

Strategiansa mukaisesti Senaatti-kiinteistöt panostaa tiloista ja työympäristöä tukevista palveluista muodostuvien palvelukokonaisuuksien tuottamiseen asiakkailleen. Tavoitteena on, että asiakkaat voivat saada toimitiloihinsa liittyvän osaamisen ja palvelut keskitetysti yhdestä paikasta.



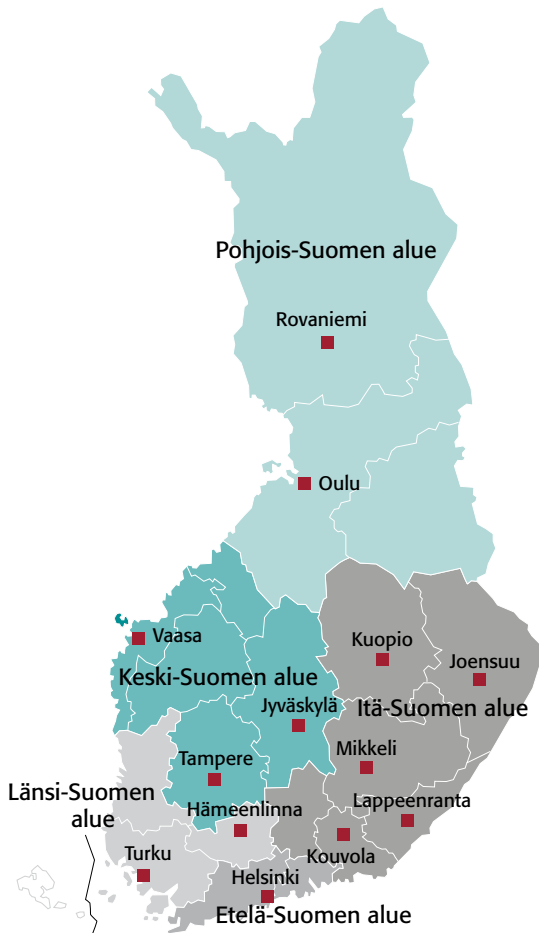
Senaatti-kiinteistöt

Toimitusjohtaja
Aulis Kohvakka
PL 237
Lintulahdenkatu 5 A
00531 Helsinki
puhelin 0205 8111
faksi 0205 811 360
etunimi.sukunimi@senaatti.fi

www.senaatti.fi

Toimialat

Yliopistot ja tutkimus
Johtaja Juha Lemström
Toimistot
Johtaja Jorma Heinonen
Ministeriöt ja kulttuuri
Johtaja Jukka Liede
Puolustus ja turvallisuus
Johtaja Jari Panhelainen
Kehitys- ja aluekiinteistöt
Johtaja Heikki Laitakari



Muut toimipaikat

ETELÄ-SUOMEN ALUE

Johtaja Petri Turku

Helsinki

Lintulahdenkatu 5 A, PL 236
00531 HELSINKI

LÄNSI-SUOMEN ALUE

Johtaja Olavi Hiekka

Turku

Joukahaisenkatu 2, PL 55
20521 TURKU

Hämeenlinna

Sibeliuksenkatu 19
13100 HÄMEENLINNA

KESKI-SUOMEN ALUE

Johtaja Esko Kangaskoski

Jyväskylä

Vaasankatu 2, PL 55
40101 JYVÄSKYLÄ

Vaasa

Wolffintie 35, PL 146
65101 VAASA

Tampere

Uimalankatu 1, PL 470
33101 TAMPERE

ITÄ-SUOMEN ALUE

Johtaja Jyrki Reinikainen

Kuopio

Sepänkatu 1, PL 1054
70101 KUOPIO

Kouvola

Hallituskatu 7
45100 KOUVOLA

Mikkeli

Raatihuoneenkatu 5, PL 71
50101 MIKKELI

Lappeenranta

Villimiehenkatu 2, PL 182
53101 LAPPEENRANTA

Joensuu

Sairaalakatu 2, PL 67
80101 JOENSUU

POHJOIS-SUOMEN ALUE

Johtaja Risto Rautiola

Oulu

Isokatu 4, PL 74
90101 OULU

Linnanmaan toimisto

PL 171
90014 OULUN YLIOPISTO

Rovaniemi

Valtakatu 2, PL 8001
96101 ROVANIEMI