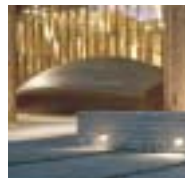


Taloudellinen vuosikatsaus ja
hallituksen toimintakertomus 2005





Vuonna 2005 taloudellinen asemamme pysyi vahvana, vaikka liiketaloudellinen tuloksemme jäikin alle asetun tavoitteen. Liikevaihtomme pysyi tavoitteessaan ja oli 552,4 miljoonaa euroa. Saavutimme eduskunnan ja valtiovarainministeriön meille asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet. Asiakaskuntamme määrässä ja tilojen käyttöasteessa ei tapahtunut merkittäviä muutoksia. Pystyimme edelleen pitämään tilojemme vuokrausasteen yleiseen tasoon verrattuna korkeana. Kertomusvuoteen sisältyi myös ennätysmäärä investointeja asiakkaidemme toimitiloihin.

Ratkaisujen tuottaja asiakkaiden tila- ja palvelutarpeissa

Senaatti-kiinteistöjen strategiaan painopistealueisiin kuuluu yhteiskuntavastuullisen liiketoiminnan lisäksi hallitusti laajentaa palvelukonseptia asiakkaille suunnatuilla lisäpalveluilla. Tulevaisuudessa painotetaan yhä enemmän verkostomaista yhteistyötä valittujen kumppaneiden kanssa. Sen myötä senaattilaisten verkosto- ja

palveluosaamista syvennetään tukemaan strategian toteutumista. Keskeisenä strategisena tavoitteenamme on toimia ratkaisujen tuottajana asiakkaiden muuttuvissa tila- ja palvelutarpeissa. Strategiatyötä jatkettiin kertomusvuonna aktiivisesti Senaatti-kiinteistöjen johtoryhmässä ja hallituksessa. Strategiasta johdettu liiketoimintamalli luo konkreettisen pohjan toimenpiteiden suunnauttamiselle ja mittaroinnille. Työ jatkuu liiketoimintamallin linkittämisellä prosesseihin, ja prosessikohtaisten päämäärien ja toimenpidesuunnitelmien laadinnalla.

Asiakkaille tarjottavista tilahallintapalveluista panostettiin etenkin Optimize.net-tilahallintajärjestelmään ja Senaattila-palveluportaaliin. Myös Senaatti-kiinteistöjen yritysportaalin laajamittainen kehittäminen ja toteuttaminen aloitettiin.

Senaatti-kiinteistöt tarjoaa asiakkailleen asiantuntijapalveluna strategialähtöistä työympäristön kehittämisprosessia hyvän työympäristön aikaansaamiseksi. Työympäristön kehittämiseen liittyviä hankkeita oli käynnissä useita, ja prosessia hyödynnettiin sekä uusien toimitilojen suunnittelussa että olemassa olevien kehittämisessä.

Yhteiskuntavastuuasiat olivat vahvasti mukana vuoden kaikessa toiminnassa. Senaatti-kiinteistöille myönnettiin ISO 14001 ympäristösertifikaatti alkuvuodesta 2006. Sertifiointiin liittyvät, koko organisaation kattavat auditoinnit saatiin valmiiksi loppuvuodesta. Senaatti-kiinteistöjen toimintaa ohjaavaa hyvä hallintotapa-ohjeistoa täydennettiin. Yhteiskuntavastuuraporttimme vuodelta 2004 palkittiin julkisen sektorin kunniamaininnalla.

Panostukset asiakastytyväisyyteen ja palveluun

Vuosittain toteutettavan asiakastytyväisyystutkimuksen mukaan asiakastytyväisyys on pysynyt samalla tasolla edellisvuoteen nähden. Vastanneista 75% ilmoitti olevansa melko tai erittäin tyytyväinen Senaatti-kiinteistöihin kokonaisuudessaan. Asiakkaat arvostivat Senaatti-kiinteistöjen asiantuntemusta, luotettavuutta ja asiakaspalvelun sujuvuutta. Asiakaspalvelun suhteen erityisesti puolustuskiinteistöjen toimialan vastaajien tyytyväisyys on noussut vuoden 2005 tutkimukseen verrattuna. Kehitettävät asiat liittyvät peruskorjaustarpeisiin ja sisäilma-asioihin, joihin tulevaisuudessa erityisesti panostetaan. Asiakaspalvelun kehittämiseksi

olemme aloittaneet projektin, jonka tavoitteena on nostaa asiakastyömme alan ehdottomaan kärkeen.

Vahvasti mukana muutoksessa

Asiakaskuntamme toiminnassa tapahtuvat muutokset heijastuvat myös toimitilojen kysyntään ja laatuun. Kerptomusvuoden eräs mittavimmista hankkeista oli Senaatti-kiinteistöjen kiinteistökannan salkutustyö, joka valmistui elokuussa 2005. Salkutuksella varmistamme valtion kiinteistövarallisuuden käytön ja arvon säilymisen niin, että pystymme osaltamme vastaamaan tilankäytön tehostamisen ja alueellistamisen tuomiin vaatimuksiin. Salkutus edesauttaa myös entistä tehokkaammin kohdistamaan ylläpito- ja peruskorjaustoimenpiteitä, sekä parantaa vuokraustoiminnan riskienhallintaa ja tavoiteasetantaa.

Salkutustyö toimi perustana uudelle, heinäkuussa 2005 toimintansa aloittaneelle kehityskiinteistöt-toimialalle, joka sai oman taseensa vuoden 2006 alusta. Toimialan tehtävänä on tyhjiksi jäävien kiinteistöjen kehittäminen, markkinointi ja myynti. Keskittämällä valtion kannalta tarpeeton kiinteistökanta yhdelle toimialalle tehostamme merkittävästi toimintaamme sekä parannamme tuottavuuttamme. Heinäkuussa aloitti toimintansa myös uusi investoinnit-palveluyksikkö viiden asiantuntijan voimin. Tavoitteenamme on muun muassa uusien toteuttamis-, rahoitus- ja kilpailuttamismallien kehittäminen. Vahvistukset organisaatiossa tukevat osaltaan Senaatti-kiinteistöjen kykyä vastata muutosten tuomiin vaatimuksiin.

Tulevaisuuden haasteet ja alan näkymät

Suhteellisen korkean vajaakäyttöasteen vuoksi tarjonta toimitilamarkkinoilla on jatkunut varsin voimakkaana. Senaatti-kiinteistöjen kannalta tämä on merkinnyt entistä suurempaa painetta peruskorjausohjelmien läpiviintiin, jotta tilojemme kilpailukyky markkinoilla säilyisi. Huolimatta toimitilamarkkinoilla vallitsevasta korkeasta vajaakäyttöasteesta on investointikysyntä muilla rakentamisen sektoreilla jatkunut erittäin vilkkaana. Tämä on näkynyt selvänä tarjousresurssien niukuutena ja tarjoushintojen nousuna, mikä Senaatti-kiinteistöissä on aiheuttanut kustannusten ylityksiä useissa jo käynnissä olevissa investointihankkeissa.

Senaatti-kiinteistöjen lähivuosien keskeinen haaste on kääntää investointiohjelmat selkeästi peruskorjausvoittoisiksi ja laskea oleellisesti investointien kokonaismäärää. Alueellistaminen, palvelukeskusratkaisut ja työvoiman vähennykset valtionhallinnossa edellyttävät seuraavilta vuosilta ennakoivuutta toiminnassamme ja erityisesti riskien hallinnassa. Muutos asettaa myös mittavat haasteet vapautuvan kiinteistökannan edelleen jaloistamiselle ja markkinoinnille.

Aulis Kohvakka
Toimitusjohtaja

Vuokraustoiminta ja tuloksen muodostus

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihto kasvoi 2,8 %:lla edelliseen vuoteen verrattuna ja oli yhteensä 552,4 miljoonaa euroa. Liikevaihdon kasvu johtui vuokrien indeksikorotuksista ja valmistuneista investoinneista. Joulukuun 2005 lopussa Senaatti-kiinteistöjen keskimääräinen kokonaisvuokrataso oli 9,33 euroa/m². Nousua edellisestä vuodesta oli 2 %. Toimialoittainen vuokrataso vaihteli välillä 9,13 –9,54 euroa/m².

Asiakaskunnan määrässä ei tapahtunut merkittäviä muutoksia. Toimitilavuokrasta 94 % (93,5 %) kertyi valtion budjettitalouteen kuuluvilta asiakkailta. Toimitilojen vuokrausaste pysyi edellisen vuoden tasolla ja oli 98 % (98,1%). Vuodenvaihteessa Senaatti-kiinteistöillä oli n. 3 300 (3 100) voimassa olevaa toimitilavuokrasopimusta. Vuoden lopussa oli tyhjien toimitilojen määrä n. 165 500 (155 000) neliometriä.

Tilikauden tulos ilman myyntivoittoa ja -tappioita, satunnaisia eriä ja arvonalennuksia oli 106,5 miljoonaa euroa (113,1 milj.euroa). Kokonaistulos oli 87,8 miljoonaa euroa (119,8 milj. euroa). Liiketaloudellinen tulos jäi 6,9 miljoonaa euroa eli 6,1 % alle asetetun tavoitteen, mikä johtui vuosikorjauksista ja poistoista, joiden määrä nousi ennakoitua suuremmaksi. Sijoitetun pääoman tuotto oli 3,41 % (4,01 %). Senaatti-kiinteistöt maksoi vuoden 2004 tuloksesta tuloutusta valtiolle 32,2 miljoo-

naa euroa. Omavaraisuusaste 59,3 % (59,5 %) ja nettovelkaantumisaste 66 % (65 %) olivat edellisen vuoden tasolla.

Kiinteistönhoitokulut

Senaatti-kiinteistöt ostaa kiinteistönhoitoon liittyvät palvelut ulkopuolisilta palvelujen tarjoajilta. Kiinteistöjen käyttömenot olivat 138,4 miljoonaa euroa (132,6 milj. euroa). Käyttömenoihin sisältyvät huoltopalvelut, energia ja vesi, yhtiövastikkeet, kiinteistövero, vakuutukset, kunnossapito ja muut hoitokulut. Käyttömenot nousivat edellisestä vuodesta 4,4 %. Eniten kohosivat käyttö- ja huoltopalvelut 10 %, lämmityskustannukset 6,4 % ja kiinteistöverot 5 %. Näiden erien kustannusnousu oli yhteensä 4,2 miljoonaa euroa.

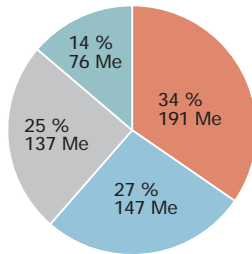
Kiinteistöomaisuus

Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevan kiinteistöomaisuuden tasearvo vuoden lopussa oli 5,5 miljardia euroa (5,3 mrd. euroa). Vuokrattava pinta-ala vuoden lopussa oli 8,1 miljoonaa m² (8,2 milj. m²). Senaatti-kiinteistöt osti kertomusvuonna kiinteistöomaisuutta 5,6 miljoonalla eurolla (7,4 milj. eurolla) ja myi kiinteistöjä 64 miljoonalla eurolla (18,7 milj. eurolla). Hallinnansiirtona Senaatti-kiinteistöille tuli vuoden 2005 lopussa 14 500 m² suuruinen määräala Helsingin kaupungin Töö-

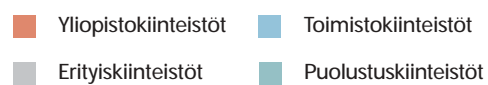
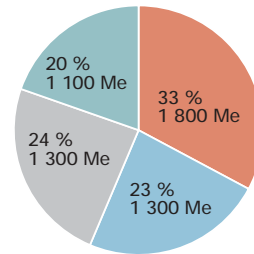
Keskeiset tunnusluvut

	2005	2004	Muutos-%
Kasvu			
Liikevaihto, Me	552	537	2,8
Tase, Me	5 648	5 418	4,2
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m ²	8 095	8 180	-1
Investoinnit yhteensä, Me	355	336,8	5,4
Investointien osuus liikevaihdosta, %	64,2	62,7	2,4
Henkilöstö 31.12	271	257	5,4
Kannattavuus			
Voitto, Me	88	119,8	-26,5
Voiton osuus liikevaihdosta, %	15,9	22,3	-28,7
Nettotuotto, %	7,2	7,3	-1,4
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,41	4,01	-15,0
Oman pääoman tuotto, %	2,66	3,58	-25,7
Keskimääräinen neliövuokra, e/m ² /kk	9,33	9,15	2,0
Kiinteistöomaisuuden käyttöaste, %	98	98,1	-0,1
Vakavaraisuus			
Omavaraisuusaste, %	59,3	59,5	-0,3
Nettovelkaantumisaste, %	66	65	1,5

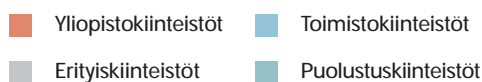
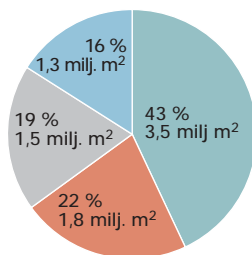
Liikevaihto toimialoittain



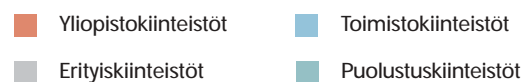
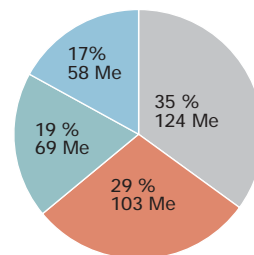
Kiinteistöomaisuus toimialoittain



Vuokrattava pinta-ala toimialoittain



Investoinnit toimialoittain



lön kaupunginosasta. Siirretyn omaisuuden käypä arvo oli 14,5 miljoonaa euroa ja omaisuus merkittäin taseeseen lainaehdoin annetuksi velkapääomaksi.

Verotuksellisten kysymysten lisäselvittelyn vuoksi ulkomaisten kohteiden hallinnan siirrot opetusministeriöltä Senaatti-kiinteistöille eivät toteutuneet vuoden 2005 aikana, kuten alun perin oli suunniteltu. Näiden sekä Hanasaaren kulttuurikeskuksen ja Aleksanterin teatterin hallinta jäi tilinpäätöksessä valtiovarainministeriölle.

Kertomusvuonna purettiin 12 Senaatti-kiinteistöjen 100 %:sti omistamaa keskinäistä kiinteistöyhtiötä, ja ne siirtyivät liikelaitoksen suoraan omistukseen.

Vuoden aikana valmistuivat selvitykset Tiehallinnon ja Rajavartiolaitosten kiinteistökantojen tulevasta hallinnasta. Tiehallinnon osalta selvitys päättyi kiinteistökannan siirtämiseen Senaatti-kiinteistöille. Rajavartiolaitoksen osalta siirrosta ei tehty vielä päätöstä.

Investoinnit

Senaatti-kiinteistöjen investointimenot olivat 355 miljoonaa euroa, mikä vastasi 64 % Senaatti-kiinteistöjen liikevaihdosta. Kokonaisinvestoinnit kasvoivat edellisestä vuodesta noin 5 %. Vuodelle 2005 asetettu investointikehys oli 340 miljoonaa euroa. Toteutettavien investointien suuri lukumäärä ja investointien ajoittuminen eri vuosille on suuri haaste tiukalle kehykselle. Kasvirtojen ennakoiti erittäin elävässä hankeympäristössä ei täysin onnistunut ja tästä johtuen vuonna 2005 investointikehys ylittyi 15 milj. eurolla. Investoinnit kohdistuivat kiinteistöjen peruskorjauksiin ja uudisrakentamiseen sekä toiminnan kehittämiseen tärkeisiin hankkeisiin. Peruskorjausinvestointien osuus kaikista investoinneista oli 49 %. Voimakkainta investointitoimintaa oli erityiskiinteistöjen toimialalla, jonka osuus Senaatti-kiinteistöjen kaikista investoinneista oli 35 %

sekä yliopistokiinteistöjen toimialalla, jonka osuus oli 29 %. Puolustuskiinteistöjen osuus investoinneista oli 19 % ja toimistokiinteistöjen 17 %.

Uudisinvestointeja koskevat päätökset tehdään liike-taloudellisin perustein asiakkaiden aloitteesta ja rahoitetaan tiloista saatavilla vuokratuloilla ja lainarahoituksella. Investointien rahoittamiseksi Senaatti-kiinteistöt otti lainaa kertomusvuonna 220 miljoonaa euroa.

Senaatti-kiinteistöjen Yhteiskuntavastuuraportissa

on raportoitu tarkemmin toimialojen ja alueiden toiminnasta ja taloudesta.

Henkilöstö

Senaatti-kiinteistöjen palveluksessa oli vuoden 2005 lopussa 271 henkilöä. Tehdyt työvuodet olivat 250 henkilötyövuotta (243). Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 162 ja muualla Suomessa 109. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96 % henkilöstöstä.

Keskimääräiset neljävuokrat toimialoittain ja alueittain*)

euroa/kk	Yliopistokiinteistöt		Toimistokiinteistöt		Erityiskiinteistöt	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Etelä-Suomi	10,23	9,85	11,46	11,5	11,82	11,28
Keski-Suomi	8,69	8,46	7,9	7,68	5,5	5,68
Pohjois- ja Itä-Suomi	8,98	8,86	7,49	7,35	6,84	6,63
Senaatti-kiinteistöt yhteensä	9,29	9,07	9,54	9,52	9,13	8,64

*) ei sisällä pääomavuokralle olevia asiakkaita: Helsingin yliopisto, Rikosseuraamusvirasto ja puolustushallinto

Investointien rahoituslaskelma 2005 (1 000 euroa)

Vuokraustoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen (rahoitustulos)	279 115
Lainaohjelmien mukaiset lyhennykset	-159 700
Omistajalle maksettu osuus vuoden 2004 voitosta	-32 200
Peruskorjaukset	-174 682
Erotus, eli peruskorjausten lainalla katettu osuus	-87 467
Toteutetut uusinvestoinnit	-179 092
Erotus, eli lainalla katettu osuus yhteensä	-266 559

Myyntit

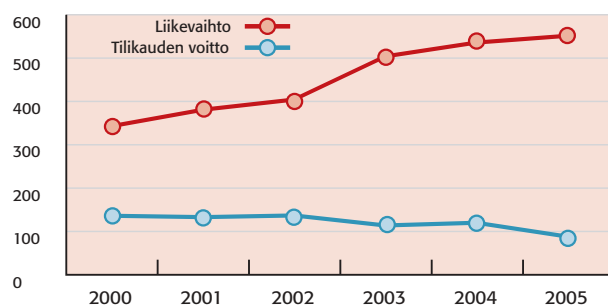
Kohteen nimi
Helsingin yliopisto Päärakennus, Fabianinkatu 33
Helsingin yliopisto Kirjasto, Unioninkatu 36
Kuopion yliopisto Liikuntahalli
TKK Sjököllän kurssikeskus
Albertinkatu 30 virastotalo, Helsinki
Helsinginkatu 34 virastotalo, Helsinki
Hämeenkatu 9 virastotalo, Helsinki
Helsingin tutkintavankila, Katajanokka
Muita pienempiä kohteita 28 kpl
Yhteensä 36 kohdetta, myyntihinta 64 milj. euroa

Kiinteistöjen hoitokulujen jakautuminen (milj. euroa)

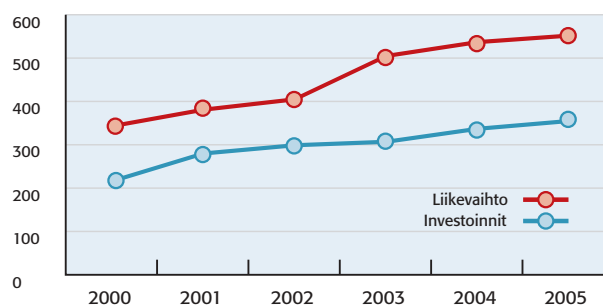
	2005	2004	Muutos-%
Käyttö ja huolto	19,4	17,6	10,22
Ulkoalueiden hoito	2,6	2,8	-7,14
Siivous	1,3	1,3	0,0
Lämmitys	20,0	18,8	6,38
Vesi ja jätevesi	3,4	3,2	6,25
Sähkö	8,1	8,3	-2,40
Jätehuolto	2,1	2,0	5,0
Vakuutukset	1,6	1,2	33,33
Vuokrat	15,8	15,6	1,28
Kiinteistövero	25,3	24,1	4,97
Kunnossapito	37,1	36,3	2,20
Muut hoitokulut	1,7	1,4	21,42
	138,4	132,6	4,37

VUOSIKATSAUS

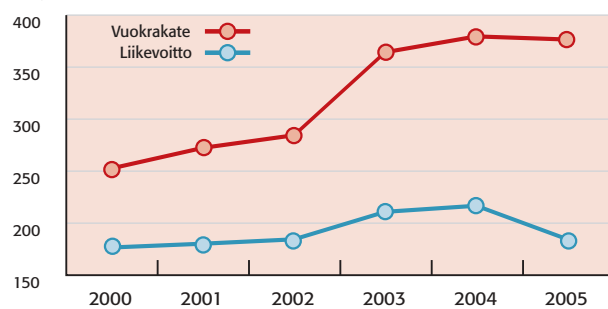
Kannattavuus, milj. euroa



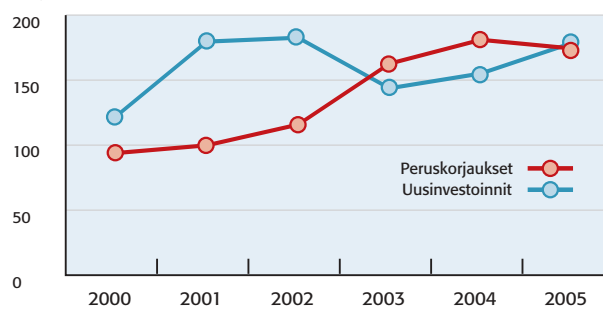
Investoinnit, milj. euroa



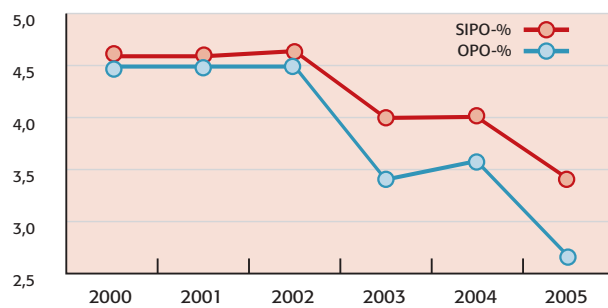
Milj. euroa



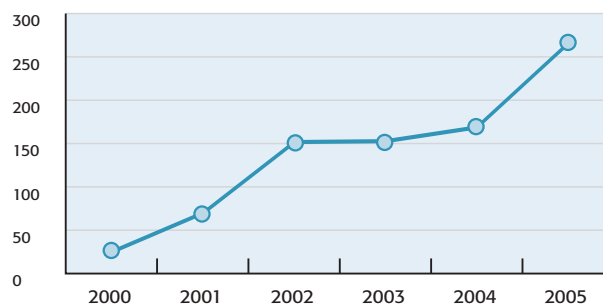
Milj. euroa



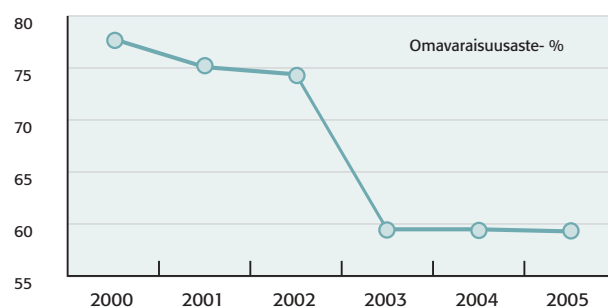
%



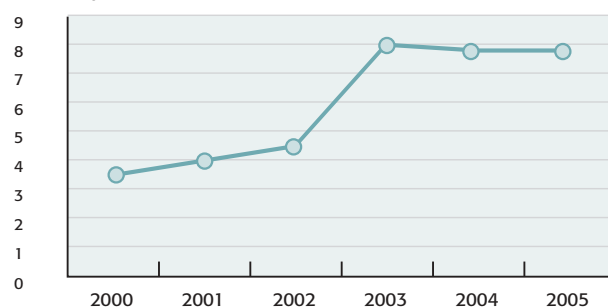
Investoinneista velalla ja myynnillä katettu osuus, milj. euroa



Vakavaraisuus



Vieraan pääoman takaisinmaksu-aika, vuotta



Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön hallinnonalalla toimiva valtion liikelaitos. Senaatti-kiinteistöjä koskevan 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. Senaatti-kiinteistöjen arvoperusta on yhteiskuntavastuullinen toiminta osana valtioyhteisöä. Tehtävänä on tarjota tilapalveluja, jotka ovat taloudellisesta, sosiaalisesta ja ympäristön näkökulmasta vastuullisesti tuotettu ja hinnoiteltu. Eduskunta ja valtiovarainministeriö asettavat vuosittain Senaatti-kiinteistölle sekä toiminnallisia että taloudellisia tavoitteita.

Toimintakertomuksessa esitetään Senaatti-kiinteistöille asetetut tavoitteet kursivoituna tekstinä ja sulussa esitetty vastaava tunnusluku on edellisen vuoden 2004 tilinpäätöksen vertailuluku.

Organisaatio ja sen tehtävät

Senaatti-kiinteistöt muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuului vuoden lopussa liikelaitoksen lisäksi 47 tytäryhtiötä. Konsernitilinpäätökseen on yhdistetty kaikki tytäryhtiöt.

Hallitus päätti 17.2.2005, että 100 %:sti omistetut 12 keskinäistä kiinteistöyhtiötä puretaan vuoden 2005 aikana. Purkaminen on toteutettu, mutta kaupparekisterimerkintä siirtyi vuodelle 2006.

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. Hallitus päätti 17.2.2005 perustaa kehityskiinteistöt-toimialan ja investoinnit-palveluyksikön. Palveluyksikkö aloitti toimintansa 1.7.2005. Kehittämiskiinteistöt -toimialan perustamista valmisteltiin vuoden 2005 jälkipuoliskolla ja uusi toimiala aloitti toimintansa vuoden 2006 alusta lukien.

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 vuo-

sittain 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.

Henkilöstöä vuoden lopussa oli yhteensä 271, eli kasvua edelliseen vuoteen on 5,4 %.

Vuoden 2005 toiminta

Vuoden 2005 aikana kehitettiin ja täsmennettiin strategiaan pohjautuva liiketoimintamalli. Malli jakaantuu kolmeen osa-alueeseen, organisaation käyttäytymiseen, arvontuottoon ja tulokseen. Vuoden 2006 alusta aloitetaan liiketoimintamallin toteutumisen seuranta.

Vuoden 2004 aikana käynnistettiin ISO 14001 ympäristösertifikaatin hakemisen edellyttämät toimenpiteet mm. laatimalla Senaatti-kiinteistöjen ympäristökäsikirja ja hyväksymällä 10 ympäristöohjelmaa. Vuoden 2005 aikana hanketta on jatkettu johdonmukaisesti niin että yhteiskuntavastuu ja ympäristönäkökohdat ovat yhä tiiviimmin osana liiketoimintaa. Vuoden 2005 lopussa toteutettiin ympäristöjärjestelmän ulkoinen auditointi. Senaatti-kiinteistöille myönnettiin alkuvuodesta 2006 ISO 14001 –ympäristöjärjestelmä sertifikaatti.

Kertomusvuoden eräs laajimmista hankkeista oli Senaatti-kiinteistöjen kiinteistökannan salkutustyö, joka valmistui elokuussa 2005. Salkutus edesauttaa kohdistamaan ylläpito- ja peruskorjaustoimenpiteitä, sekä parantaa vuokraustoiminnan riskienhallintaa ja tavoiteasetantaa. Salkutustyö toimi perustana uudelle kehityskiinteistöt-toimialalle.

Muita merkittäviä vuonna 2005 toteutettuja hankkeita olivat riskienhallinnan kehittämishanke ja hyvän hallintotavan ohjeistuksen täydentäminen.

Asiakkaalle tarjottavista tilahallintapalveluista panostettiin etenkin Optimaze.net-tilahallintajärjestelmään ja Senaattila-palveluportaaliin. Työympäristön kehittämiseen liittyviä hankkeita oli käynnissä useita, ja prosessia hyödynnettiin sekä uusien toimitilojen suunnittelussa että olemassa olevien kehittämisessä.

Vuoden 2005 lopussa Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa oli kaikkiaan noin 11 200 rakennusta, yhteensä

noin 8,1 milj. neliometriä (8,2 milj. m²). Kiinteistöomaisuuden tasearvo oli noin 5,5 miljardia euroa (5,3 mrd. euroa). Vuoden aikana myytiin kiinteistöomaisuutta 64 milj. euron edestä ja ostettiin 5,6 milj. eurolla. Vuoden aikana kirjattiin arvonalennuksia ja ylimääräisinä poistoina 16,5 milj. euroa. Arvonkorotuksia ei tehty. Tilojen käyttöaste pysyi korkeana, eli 98 %:ssa (98,1 %). Myös taloudellinen tilanne säilyi kertomusvuonna vahvana ja omavaraisuusaste oli 59,3 % (59,5 %).

Tulostavoite

Senaatti-kiinteistöjen tulos vuodelta 2005 jäi n. 6 % asetetusta tavoitteesta.

Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2005 tilikauden tulos oli 87,8 milj. euroa. Tulostavoitteeksi valtiovarainministeriö oli asettanut 115 milj. euroa. Tuloksen muodostukseen vaikuttivat merkittävästi erät, joita ei tulostavoitetta määriteltäessä ole otettu huomioon. Näitä olivat:

• kiinteistöjen arvonalentumiset ja ylimääräiset poistot	16,5 milj. euroa
• pakolliset varaukset	3,3 milj. euroa
• kiinteistöjen myyntivoitot	- 4,6 milj. euroa
• kiinteistöjen myyntitappiot	3,5 milj. euroa
Vaikutus tulokseen yhteensä	18,7 milj. euroa
Instituuttien vaikutus tavoitteeseen	1,6 milj. euroa

Kiinteistöjen arvonalennuksiin sisältyi mm. purettavista yhtiöistä aiheutunut 13,5 milj. euron arvonalennus. Pakollisiin varauksiin sisältyy mm. pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamiskustannuksia ja rakennusten purkukustannuksia. Pakolliset varaukset on tuloksessa kirjattu korjauskuluihin ja muihin hoitokuluihin.

Instituuttien hallinta jäi tilinpäätöksessä 2005 valtiovarainministeriölle ja Senaatti-kiinteistöt on makasnut saamansa katteen 1,6 milj. euroa kokonaan valtiovarainministeriölle.

Edellä mainittujen erien huomioimisen jälkeen Senaatti-kiinteistöjen oikaistu tulostavoite on 113,4 milj. euroa (115 milj. euroa – 1,6 milj. euroa) ja oikaistuun tulostavoitteeseen vertailukelpoinen tulos on 106,5 milj. euroa. Tulostavoitteesta jäätiin siten 6,9 milj. euroa, eli 6,1 %.

Vuokratate jäi 7 milj. euroa alle tulostavoitteen ja ilman poikkeuseriä se jäi 3,2 milj. euroa tavoitteesta.

Kunnossapitokorjauksiin ilman varauksina kirjattuja

maaperän puhdistuskustannuksia käytettiin 2,5 milj. euroa (7,2 %) ennakoitua enemmän.

Tilivuoden aikana on jouduttu toteuttamaan yllättäviä ja välttämättömiä kunnossapitohankkeita. Suuri korjausten määrä on seurausta vanhenevasta rakennuskannasta. Esimerkkeinä ovat Pasilan virastokeskuksen maanmittaushallinnon ja Tikkurilassa Keskusrikospoliisin päätoimipaikan konesalien ennalta arvaamattomat vesivuodot, jotka on korjattava valtakunnan tasoisen toiminnan turvaamiseksi. Myös terveyteen vaikuttavat rakennustekniset virheet on korjattava, kuten Jyväskylän oikeus- ja poliisitalossa.

Asiakasorganisaatioissa tapahtuu muutoksia, jotka tulevat ennakoimatta. Ne aiheuttavat välttämättömiä korjauspanostuksia. Tällaisia ovat olleet mm. Valtioneuvoston kanslian, ulkoasiainministeriön ja valtiovarainministeriön korjaukset. Lisäksi varautuminen EU-puheenjohtajuuteen on vaikuttanut korjaustarpeeseen.

Investointien suuri määrä ja investointien valmistumisen ajankohdan ennakointi ovat aiheuttaneet sen, että tilikaudelle budjetoitujen poistojen ajoitus ja määrän arviointi on ollut epätarkkaa. Normaalit suunnitelman mukaiset poistot toteutuivat 6,6 milj. euroa, eli 3,8 % budjetoitua suurempana.

Ylityksen selittää pääosin poistoprosentin kohoaminen. Poistojen prosenttiosuus omaisuudesta laskettuna nousi edellisestä vuodesta 0,17 % ja oli keskimäärin 3,22 %.

Investointikehitys

Vuoden 2005 investointikehitys 340 milj. euroa ylittyi 15 milj. eurolla.

Investointitaso jatkui kertomusvuonna korkeana etenkin erityis- ja yliopistokiinteistöt -toimialoilla. Investoinnit jakaantuivat tasaisesti kiinteistöjen peruskorjauksiin ja uudisinvestointeihin.

Investointitarpeisiin ja niiden ajoituksiin on vaikuttanut ja vaikuttaa valtionhallinnossa tapahtuva yleinen kehitys. Tuottavuustavoitteet, toimintojen keskittymisen ja alueellistaminen vähentävät toisaalta tilantarvetta ja lisäävät toisaalta investointitarvetta. Tämä asiakaskunnasta tuleva toimitilojen uudistamistarve ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevan toimitilakannan laatu yhdessä ovat edellyttäneet ja edellyttävät kasvavaa peruskorjausinvestointitarvetta lähitulevaisuudessa.

Rakennushankkeet ovat pitkäaikaisia prosesseja, joissa tehdyt investointipäätökset vaikuttavat suurien hankkeiden kohdalla useammalle vuodelle. Vuoden 2005 toteutuneeseen rahan käyttöön vaikuttivat vuonna 2002 tai sitä ennen tehdyt investointipäätökset noin 65 milj. euron verran, 2003 tehdyt päätökset noin 109 milj. euron ja vuonna 2004 tehdyt päätökset noin 116 milj. euron verran. Vuonna 2005 tehdyt investointipäätökset vaikuttivat ko. vuoden rahoitustarpeeseen pääosin pienehköjen nopeasti käynnistettyjen peruskorjausten kautta. Vuonna 2005 tehtyjen investointipäätösten vaikutus vuoden rahantarpeeseen oli noin 56 milj. euroa, tästä noin 29 milj. euroa aiheutui pienehköistä hankkeista.

Investointikehitys asetetaan kullekin kalenterivuodelle erikseen. Toteutettavien investointien suuri lukumäärä ja investointien ajoittuminen eri vuosille on suuri haaste tiukalle kehykselle. Ajoittamisessa ja seurannassa ei onnistuttu ja tästä johtuen vuonna 2005 investointikehitys ylittyi 15 milj. eurolla.

Selvitys investointikehityksen ylittämiseen ja tuloksen muodostukseen vaikuttavista syistä on käsitelty Senaatti-kiinteistöjen hallituksessa ja se toimitetaan valtiovarainministeriölle.

Palvelu ja toimintatavoitteet

Senaatti-kiinteistöt saavutti muut eduskunnan ja valtiovarainministeriön sille asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet.

Hallinnansiirrot

Valtioneuvoston päätöksellä siirrettiin Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 31.12.2005 lukien 14 500 m² suurinen määräala Helsingin kaupungin, Töölön kaupunginosan tilasta Valtion rautatie RN:o 1:23. Omaisuuden käypä arvo oli 14,5 milj. euroa ja omaisuus merkittiin taseeseen lainaehdoin annetuksi velkapääomaksi.

Valtioneuvosto päätti eduskunnan antaman valtuutuksen nojalla siirtää Senaatti-kiinteistöjen hallintaan opetusministeriön hallinnassa ollutta omaisuutta arvotaan n. 15 milj. euroa. Kyseessä ovat ulkomailta sijaitsevat tiedeinstituutit sekä Hanasaaren kulttuurikeskus Espoossa ja Aleksanterin teatteri Helsingissä ja hautausmaa Vantaalla. Valtioneuvoston oli tarkoitus päättää erikseen valtion vuoden 2004 tilinpäätöksen valmistuttua ja Senaatti-kiinteistöjen tilintarkastajien ar-

vioitua omaisuus ja velvoitteet ja niiden arvo sekä annettua asiasta lausuntonsa yksityiskohtaisesti omaisuudesta, sen arvosta ja muista tarpeellisista yksityiskohdista. Ulkomaankohteiden hallinnansiirtoon liittyvien verotuksellisten kysymysten lisäselvittelyn vuoksi ei hallinnansiirtoa ml. kotimaan kohteet toteutettu vuoden 2005 aikana, vaan omaisuuden hallinta jäi tilinpäätöksessä valtiovarainministeriölle. Senaatti-kiinteistöjen kohteista saamat vuokratulot ja maksamat menot kirjattiin tilinpäätöksessä saataviin ja velkoihin ja erotus 1,6 milj. euroa maksettiin valtiovarainministeriölle.

Tytäryhtiöiden omistuksessa tapahtuneet muutokset

Vuoden 2005 aikana Senaatti-kiinteistöjen 12 kokonaan omistettua kiinteistöosakeyhtiötä asetettiin selvitystilaan ja niiden omistamat kiinteistöt luovutettiin Suomen valtion omistukseen ja Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 1.7.2005 lukien. Kiinteistöjen luovutuksesta liikelaitokselle ei aiheutunut varainsiirtoveroja (Senaatti-kiinteistöistä annetun lain 9§). Yhtiöissä realisoituneista luovutusvoitoista maksettiin luovutusvoittoveroja 1,064 milj. euroa, joka näkyy konsernin veroissa.

Purettavista yhtiöistä siirrettävä kiinteistöomaisuus arvostettiin jatkuvuuden periaatteiden mukaisesti. Purkutulos kohdistettiin omaisuserille konsernin arvostusperiaatteiden mukaisesti. Purun yhteydessä kirjattiin arvonalennus kahdelle kohteelle, joiden omaisuus siirtyi liikelaitokselle yliarvostettuna. Arvonalennusten yhteismäärä oli 13,4 milj. euroa.

Tilivuoden aikana ei tytäryhtiöiden osakkeiden omistussuosuuksia lisätty. Senaatti-kiinteistöt myi Koy Euran virastotalon osakekannan (omistusosuus 82,62 %) tammiukuussa ja Koy Naantalin virastotalon osakekannan (omistusosuus 52,24 %) syyskuussa.

Eduskunnan asettamat tavoitteet

1. Palvelu- ja muut toimintatavoitteet

Senaatti-kiinteistöjen vuokrajärjestelmää kehitetään edelleen painottaen järjestelmän selkeyttä ja läpinäkyvyyttä ja ottamalla käyttöön porrastettu tuottovaatimus.

Tavoitteen toteutumista on käsitelty valtiovarainministeriön asettamien tavoitteiden kohdassa 1.

Senaatti-kiinteistöt kehittää asiantuntijapalveluita tu-

kemaan valtioasiakkaiden rakenteellisia muutoksia. Senaatti-kiinteistöt kehittää tilahallintapalveluita asiakkaiden toimitilojen käytön tehostamiseksi.

Tavoitteiden toteutumista on käsitelty valtiovarainministeriön asettamien tavoitteiden kohdissa 3 ja 5.

2. Investoinnit

Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2005 enintään 340 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 300 milj. euroa. Tämän lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa suorittaa investointeja, jotka työministeriö rahoittaa.

Uudisinvestoinnit painottuvat korkeakoulu- ja tutkimusrakennuksiin, vankilarakennuksiin sekä puolustushallinnon rakennuksiin. Muut investoinnit ovat rakennuskannan arvoa säilyttäviä ja sen toimintakelpoisuutta parantavia peruskorjausinvestointeja.

Senaatti-kiinteistöt saa antaa lainaa samaan liikelaitoskonserniin kuuluvalla osakeyhtiömuotoiselle tytäryhtiölle tai osakkuusyhtiölle enintään 30 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa antaa vastavakuutta vaatimatta omavelkaisia takauksia tytäryhtiöinä toimivien kiinteistöosakeyhtiöiden lainoista sekä riittävää vakuutta vastaan osakkuusyhtiöidensä lainoista yhteensä enintään 35 milj. euron arvosta.

Investointeihin käytettiin 354,9 milj. euroa, eli 104% 340 milj.eurosta ja sitoumuksia tehtiin 132,7 milj. euron edestä (44,2 % 300 milj.eurosta). Työministeriön rahoittamia investointeja ei ole tehty.

Investoinneista 174,6 milj. euroa käytettiin peruskorjausinvestointeihin, 179,2 milj. euroa uudisinvestointeihin ja 1,1 milj. euroa hallinnon investointeihin. Uudisinvestoinneista n. 60 % kohdistui korkeakoulu- ja tutkimusrakennuksiin, vankilarakennuksiin ja puolustushallinnon rakennuksiin.

Senaatti-kiinteistöt on myöntänyt lainaa Koy Rovaniemen oikeus- ja työvoimatalolle 1,45 milj. euroa ja Lahden oikeustalo Oy:lle 0,3 milj. euroa, Koy Kuopion Asemakatu 38-40:lle 1 milj. euroa sekä kahdelletoista Senaatti-kiinteistöjen 100%:sti omistetulle kiinteistöyhtiölle yhteensä 10 milj. euroa yhtiöiden purkamiseen liittyvien velvoitteiden maksamista varten. Lainaa käytettiin yhteensä 8,4 milj. euroa, josta 7,1 milj. euroa käytettiin investointien arvonlisäverojen palauttamiseen,

1,1 milj. euroa tuloverojen maksamiseen ja 0,2 milj. euroa pankkilimiittien maksamiseen. Senaatti-kiinteistöt sai kiinteistöjen vastaanottajana verottajalta takaisin yhtiöiden palauttamien arvonlisäverot.

Lisäksi Senaatti-kiinteistöjen osakkuusyhtiölle Koy Helsingin Musiikkitalolle on myönnetty 4 milj. euron laina. Yhteensä lainoja on myönnetty 16,75 milj. euroa.

Takauksia ei ole annettu.

3. Lainanotto

Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2005 aikana tehtäviä investointisitoumuksia varten valtion liikelaitoksista annetun lain (1185/2002) 5 §:n 1 momentissa tarkoitettua lainaa enintään 250 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on ottanut investointeja varten lainaa 220 milj. euroa. Lainaa jakautui kolmen pankin kesken seuraavasti:

- Euroopan Investointipankki 170 milj. euroa
- DEPFA ACS BANK 25 milj. euroa
- SEK (Swedish Export Credit Corporation) 25 milj. euroa

Valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet

1. Palvelu- ja muut toimintatavoitteet

1) Senaatti-kiinteistöt selkeyttää vuokrajärjestelmää määrittelemällä yhteistyössä valtiovarainministeriön kanssa 30.8.2005 mennessä kriteerit porrastetun tuottovaatimuksen soveltamiseen.

Vuosi 2005 oli ensimmäinen toimintavuosi, jolloin Senaatti-kiinteistöissä oli käytössä investointien porrastetut tuottovaatimukset. Senaatti-kiinteistöjen hallitus teki viime vuonna 12 investointipäätöstä, joista uudisrakennuksia koskevia oli viisi. Tuottovaatimukset vaihtelivat uudisinvestoinneissa 5 % ja 7 % (pääosin) välillä. Investointeihin liittyvien koneiden ja laitteiden tuottovaatimukset vaihtelivat 6 % ja 11 % välillä.

Porrastetun eli riskin huomioivan hinnoittelun lähtökohtana on liiketaloudellinen hinnoittelu ja käypä vuokrataso. Senaatti-kiinteistöjen hallitus määrittelee hinnoittelun periaatteet sekä vuosittain noudatettavat tuottovaatimustasot. Tuottovaatimukset määritellään kohdekohtaisesti mm. vertailutietoihin perustuen. Vertailutietoja varten on vuonna 2005 saatu valmiiksi kattava kiinteistökannan salkutus, jossa jokaiselle kohteelle

on määritetty mm. vuokrasuhteen luonne, makro- ja mikrosijainti ja markkinakelpoisuus sekä kohteen erityislaatuisuus. Valmisteluvaiheessa on asiaa käsitelty yhteistyössä valtiovarainministeriön edustajien kanssa. Valtiovarainministeriön ja Senaatti-kiinteistöjen johdon neuvotteluissa on hinnoittelupäätöstä myös käsitelty.

2) a) *Senaatti-kiinteistöt varmistaa valtion kiinteistövarallisuuden käytön ja arvon säilymisen kehittämällä salkutusta niin, että pystytään vastaamaan tilankäytön tehostamisen ja alueellistamisen tuomiin vaatimuksiin.*

b) *Senaatti-kiinteistöt pitää tilojen vuokrausasteen vähintään nykytasolla.*

c) *Investointien riskitasoon pohjautuvaa priorisointia tehostetaan, painopistettä siirretään jatkossa uudisrakentamisesta peruskorjauksiin, ja varaudutaan investointien kokonaisuuden supistumiseen.*

2. a) Osana salkunhallintaprosessin kehittämistä kaikki kiinteistöt salkutettiin neljään eri salkkuun, jotka ovat tuottosalkku (A), potentiaalisalkku (B), riskisalkku (C) ja luopumissalkku (D).

Salkutus on otettu huomioon palvelusopimuksissa ja ylläpidon toimenpiteiden suunnittelussa. Kiinteistökannan analysointia ja järjestelyä jatketaan osana toimintaa.

Salkutustyötä varten on kehitetty tietojärjestelmä, joka integroidaan osaksi Senaatti-kiinteistöjen asiakas- ja kiinteistösuunnitelmia. Tämän kokonaisuuden avulla tehostetaan investointien suuntaamista sekä kiinteistöjen myyntitoimintaa. Salkutuksen perusteella on myös valmisteltu kiinteistöjen siirrot uudelle kehittämiskiinteistötoimialalle.

b) Huoneistojen vuokrausaste 31.12.2005 on 98 % (98,1 %). Kokonaisvuokrausaste on alentunut vuoden 2004 tilinpäätökseen verrattuna 0,1 %.

Vuokrausaste jakautuu toimialoittain seuraavasti:

	31.12.2004	31.12.2005
Yliopistokiinteistöt	98,8 %	98,7 %
Toimistokiinteistöt	93,8 %	93,5 %
Erityiskiinteistöt	98,4 %	98,4 %
Puolustuskiinteistöt	99,2 %	99,0 %

Toimitilojen vuokrausaste on laskenut hieman yliopisto-, toimistokiinteistöt ja puolustuskiinteistöjen toimialoilla. Tyhjiä tiloja oli yhteensä 165 500 neliö-

metriä. Voimassa olevia toimitilasopimuksia oli 3327 kpl (3 101 kpl).

Senaatti-kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala on 31.12.2005 yhteensä 8,1 milj. m² (8,2 milj. m²).

Senaatti-kiinteistöjen perimät kokonaisvuokrat ovat kehittyneet toimialoittain seuraavasti:

euro/m ² /kk	31.12.04	31.12.05	Muutos -%
Yliopistokiinteistöt	9,07	9,29	2,4
Toimistokiinteistöt	9,52	9,54	0,2
Erityiskiinteistöt	8,64	9,13	5,6
Senaatti-kiinteistöt yht.	9,15	9,33	2,0

*) ei sisällä vankiloita, puolustuskiinteistöjä eikä Helsingin yliopistoa, jotka maksavat pääomavuokraa

c) Investointien riskitarkastelu ja priorisointi perustuu kiinteistökannan neljään strategiseen salkkuun. Salkkustrategian ja investoinnin kiireellisyyden perusteella toimialat priorisoivat hankkeensa toimialakohtaisten raamien puitteissa. Toimialojen hallitukselle esittämiin investointipäätöksiin liittyi aina riskitarkastelu.

Vuonna 2005 investointiin vielä lievästi uudisrakennuspainotteisesti, uudisrakennuksien osuus investoinneista oli noin 51 %:a ja peruskorjausten 49 %. Vuonna 2006 peruskorjausten osuus investoinneista kasvaa suuremmaksi kuin uudisrakennusten. Toteutusvaiheessa olevista investoinneista noin 53 % on peruskorjauksia ja 47 % uudisrakennuksia. Vuonna 2005 investointien kokonaisuus oli 355 milj. euroa ja vuoden 2006 investointikehitys on 340 milj. euroa.

3) *Tarjoaa yhteistä tilanhallintapalvelua myös pääomavuokran piirissä oleville asiakkaille.*

Kevään aikana puolustuskiinteistöjen toimiala on yhteistyössä Pääesikunnan kanssa tehnyt selvityksen Optimaze.netin käyttömahdollisuuksista Puolustusvoimissa. Päätös Optimaze.net -pilottihankkeen käynnistämistä tekee Puolustusvoimat.

4) *Valmistele suunnitelman investointiprosessin uudistamiseksi niin, että voidaan saavuttaa yhteistyössä viraston tai laitoksen kanssa investoinnin oikea laatu, laajuus ja ajoitus.*

Uudistettu investointiprosessi on otettu käyttöön 2005 ja sen noudattamista investointien toteuttamisessa seurataan systemaattisesti kaksi kertaa vuodessa ns. mitarikorttien avulla. Hankkeiden alkuselityksiä on laadit-

tu aiempaa perusteellisemmin ja tavoitteena on saada työympäristön kehittäminen (workplace) oleelliseksi osaksi investointiprosessin alkuvaihetta. Tätä varten on perustettu workplace-työryhmä, jonka saa uudet toimintaohjeet ja suositukset valmiiksi vuoden 2006 aikana.

Heinäkuun alusta lähtien investointiprosessin tehostaminen ja kehittäminen on ollut investoinnit-palveluyksikön vastuulla.

5) Osallistuu osaltaan valtion tuottavuuden parantamiseen tukemalla virastojen ja laitosten muutosprosessia tarjoamalla työympäristöjen muutoksiin liittyviä asiantuntijapalveluita kuten työympäristöstrategioiden laadintaa.

Vuonna 2005 keskeisiä yhteistyömuotoja ovat olleet valtiovarainministeriön hallinnonalan strategiatyöhön, tuottavuusohjelmaan sekä valtion toimitilatyöryhmän työhön osallistuminen. Toimistokiinteistöjen toimialalla on ollut käynnissä useita investointeihin liittyviä työympäristön kehittämissuunnitelmia mm. opetus- ja verohallinnon yksiköiden kanssa. Yliopistokiinteistöjen toimialalla järjestettiin yliopistosektorin johdolle suunnattu työympäristöjen kehittämistä käsittelevä seminaari. Yhdessä Sibelius-Akatemian kanssa on tehty koko oppilaitosta koskeva työympäristön kehittämissuunnittelu, joka liittyy myös tulevaan Musiikkitaloon. Tavoitteena on kehittää työympäristöjen kehittämiseen toimintamalleja, jotka soveltuvat useimmille hallinnonaloille.

Senaatti-kiinteistöt on ollut mukana Suomen Akatemian ja Tekesin yhteisessä laajassa ennakoitihankkeessa Finnsight 2015, jossa haetaan mm. palvelujen tulevaisuuden toimintamalleja. Nokian, Nordean, TKK:n ja MIT:n kanssa yhteistyössä tehtävässä Tekes -rahoitteisessa dWork -tutkimushankkeessa tutkitaan työn liikkuvuuden ja jakaantuneisuuden (virtualisoinnin) hallintaa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt on osallistunut kiinteistö- ja rakennusalan VISIO 2010 kehitysohjelmaan sekä kahteen Tekesin teknologiaohjelman valmistelutyöhön, joiden tavoitteena on kehittää palveluliiketoimintaa sekä sähköistä palvelutarjontaa.

6) Syventää asiakaskumppanuutta yhteiskuntavastuuasioissa, jotta asetetut ympäristötavoitteet mm. päästöjen suhteen voidaan saavuttaa, ja varmistaa toiminnan yhteiskuntavastuullisuus myös ottamalla investointeja suunniteltaessa huomioon niiden vaikutukset paikallisiin toimitilamarkkinoihin.

Ympäristönäkökohdat huomioidaan asiakkuuksien

hoidossa, ylläpidossa ja investointihankkeissa. Toimitilasuunnitelmissa ja asiakaskumppanuussopimuksissa käsitellään myös ympäristöön vaikuttavat asiat. Asiakaspäälliköiden koulutuksessa on korostettu asiakkaiden osuutta Senaatti-kiinteistöjen ympäristötavoitteiden saavuttamisessa. Asiakastiimeissä on aloitettu ympäristöasioista tiedottaminen ja käynnistetty yhteisiä kehittämishankkeita asiakkaiden kanssa. Esimerkkeinä näistä ovat Otaniemen jätehuolto ja TTY:n ympäristösuunnitelma. Ekologisen rakennuttamisen menetelmää käytettäessä asiakkaiden edustus on mukana ympäristöselvitysten ja -selostuksen tekemisessä sekä ympäristötavoitteiden asettamisessa. Kiinteistöalan yhteisesti kehittämää PromisE -ympäristöluokitustyökalua käytetään rakennushankkeiden ympäristötavoitteiden asettamiseen.

Puolustushallinnon kanssa jatketaan yhteistyötä mm. pilaantuneiden maa-alueiden selvittämiseksi ja puhdistamiseksi, meluhaittojen torjumiseksi ja jätehuollon kehittämiseksi. Yliopistokiinteistöjen toimialalla on asiakaskumppanuussopimuksissa sovittu energiankulutuksen seurannan tehostamisesta ja erityiskiinteistöjen toimialalla on valmisteltu korjaushankkeita, joilla edistetään uusiutuvien energialähteiden käyttöä lämmöntuotannossa.

Toimistokiinteistöjen toimiala on erityisesti kiinnittänyt huomiota paikallisiin toimitilamarkkinoihin tavoitteenaan tasapainoinen, vakaa markkinakehitys. Pääkaupunkiseudulla, jossa toimitiloista on huomattavaa ylitarjontaa, on pidättäytytty uusien toimistorakennusten rakentamisesta. Toimiala on toiminut virastojen asiantuntijana ja joissain tapauksissa myös välivuokraajana, jolloin asiakas voi hyödyntää edullista markkinatilannetta ja samalla parantaa markkinatasapainon palautumista. Toimiala on myös toiminut virastojen asiantuntijana useissa alueellistamistilanteissa.

7) Osallistuu rajavartiolaitoksen kiinteistövarallisuuden ja sen hallinnoinnin selvitystyöhön.

Senaatti-kiinteistöjen edustajat osallistuvat rajavartiolaitoksen kiinteistötoimintaa selvittävän työryhmän työhön. Työryhmä on jättänyt muistionsa valtiovarainministeriölle. Senaatti-kiinteistöt on antanut ministeriölle lausunnon muistion ehdotuksista ja on ilmoittanut pitävänsä hallinnansiirtoa perusteltuna ja valtion kiinteistöstrategian mukaisena, mutta ei pidä asiaa kiireellisenä. Siirron yhteydessä on tarpeen ottaa huomioon mm.

sen vaikutukset Senaatti-kiinteistöjen resurssien ja investointikehyksen riittävyteen.

8) *Osallistuu Senaatti-kiinteistöistä annetun lain 2 §:n 2 momentin mukaisten määräysten (toiminta ulkomailla) valmisteluun.*

Senaatti-kiinteistöt on teettänyt ulkomaankiinteistöjä koskevia veroselvityksiä. Verotukseen liittyvien ongelmien vuoksi kiinteistöjen lopullista siirtoa Senaatti-kiinteistöille ei suoritettu vuonna 2005. Vastaavasti myös ohjeiden valmistelu on viivästynyt.

9) *Osallistuu valtion toimitilastrategian valmisteluun.*

Valtion toimitilastrategia valmistui syksyllä 2005. Senaatti-kiinteistöt osallistui kevään 2005 aikana valtion toimitilastrategian valmistelutyöhön toimittamalla tausta-aineistoa ja selvityksiä valtiovarainministeriölle.

10) *Valmistele 30.8.2005 mennessä valtiovarainministeriölle ehdotuksen periaatteista ja menettelytavoista, joilla valtiovarainministeriö siirtäisi myös Senaatti-kiinteistöille valtiolle tarpeettomaksi käynnystä kiinteistövarallisuutta tarkoituksella luovuttaa tai vuokrata sitä valtion ulkopuolelle. Ehdotuksessa tulee huomioida se, että valtiovarainministeriöllä edelleen säilyy päätösvalta sen suhteen, miten luovutuslakia (973/2002) sovelletaan käytäntöön yleisellä tasolla. Ehdotuksen tulee kattaa myös sellainen omaisuus, joka on jo Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa. Ehdotuksen tulee tukea tuottavuutta. Toimintatavat ja -puitteet on luotava sellaisiksi, että toiminta voidaan hoitaa ammattitaitoisesti ja riskittömästi ja että toiminnassa otetaan huomioon valtion yleinen etu.*

Senaatti-kiinteistöjen ja valtiovarainministeriön edustajien kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen Senaatti-kiinteistöt teki valtiovarainministeriölle 29.8.2005 ehdotuksen periaatteista ja menettelytavoista, joilla valtiovarainministeriö siirtäisi Senaatti-kiinteistöille valtiolle tarpeettomaksi käynnystä kiinteistövarallisuutta. Ehdotusta käsiteltiin Senaatti-kiinteistöjen hallituksen ja valtiovarainministeriön johdon neuvottelussa 26.9.2005.

11) *Huolehtii siitä, että asiakastyytyväisyys kokonaisuutena pysyy vähintään nykyisellä tasolla. Senaatti-kiinteistöjen eri asiakasryhmiä kohdellaan mahdollisimman tasapuolisesti.*

Vuoden 2006 helmikuussa tehdyn tutkimuksen mukaan Senaatin asiakastyytyväisyys on pysynyt samalla tasolla edellisvuoteen nähden. Kyselytutkimukseen vastanneista 75% ilmoitti olevansa melko tai erittäin

tyytyväinen Senaatti-kiinteistöihin kokonaisuudessaan. Tyytyväisten määrää vaihtelee toimialoilla ja alueilla välillä 67-84%. Parhaimmat numerot kirjattiin puolustuskiinteistöjen toimialalle sekä Pohjois- ja Itä-Suomen alueelle. Kuluneena vuonna on onnistuttu hyvin etenkin yhteistyössä ja asiakaspalvelussa.

2. Tulostavoite, tuloutus ja investoinnit

Valtiovarainministeriö asettaa palvelu- ja muut toimintatavoitteet huomioon ottaen Senaatti-kiinteistöjen tulostavoitteeksi 115 milj. euroa vuodelle 2005. Senaatti-kiinteistöt suorittaa valtiolle voiton tuloutuksena vähintään 32 milj. euroa vuoden 2005 tuloksesta vuonna 2006. Alustavasti arvioidaan, että Senaatti-kiinteistöt tulouttaa vuoden 2005 talousarvioon vuoden 2004 voiton tuloutuksena 32 milj. euroa sekä lisäksi perustamislainan korkoja ja lyhennyksiä yhteensä 233 milj. euroa. Rakennusinvestointien laatutase pidetään korkeana.

Tulos- ja rahoitussuunnitelmaan perustuva alustava investointisuunnitelma vuodelle 2005 (milj. euroa):

Rakennuskannan arvoa ja käyttökelpoisuutta parantavat korjausinvestoinnit	135
Uudisrakennusinvestoinnit	203
Hallinto	2
Yhteensä	340

Konsernin liikevaihto on 554,5 milj. euroa (539,1 milj. euroa) ja tulos 82,6 milj. euroa (115,5 milj. euroa). Liikelaitoksen liikevaihto on 552,4 milj. euroa (537 milj. euroa) ja tulos 87,8 milj. euroa (119,8 milj. euroa).

Valtiovarainministeriön liikelaitokselle asettama tulostavoite vuodelle 2005 oli 115 milj. euroa. Instituuttien hallinnansiirto ei kuitenkaan toteutunut ja Senaatti-kiinteistöt tuloutti näistä saadun katteen valtiovarainministeriölle. Instituuttien osuus sisältyi asetettuun tulostavoitteeseen. Ilman instituuttien osuutta tulostavoite olisi 113,4 milj. euroa. Tähän tavoitteeseen vertailukelpoinen tulos ilman poikkeavia eriä (myyntivoitot- ja tappiot sekä arvonalentumiset ja pakolliset varaukset) on 106,5 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt jäi siten tavoitteesta 6,9 milj. euroa, eli 6,1 %.

Liikelaitoksen liikevaihdon kasvu edellisen vuoden vastaavaan jaksoon verrattuna on 2,9 %, mikä aiheutuu

TOIMINTAKERTOMUS

uusien kiinteistöjen valmistumisesta ja indeksikorotuksista.

Liikevaihto jakautui toimialoittain seuraavasti:

	Konserni	Liikelaitos
Yliopistokiinteistöt	192,3 Me (34,7 %)	191,2 Me (34,6 %)
Toimistokiinteistöt	148,5 Me (27,8 %)	147,4 Me (26,7 %)
Erytyskiinteistöt	137,3 Me (24,8 %)	137,4 Me (24,9 %)
Puolustuskiinteistöt	76,4 Me (13,8 %)	76,2 Me (13,8 %)

Toimitilavuokrista 94 % (93,5 %) saatiin budjettitalouden piiriin kuuluvilta valtion virastoilta ja laitoksilta.

Oheessa on taulukko, johon on yhdistetty valtiovarainministeriön päätöksen liitteessä olevia tunnuslukuja.

	Tavoite	Toteutuma 31.12
Liikevaihto, Me	549,7	552,4
Vuokrakate, Me	383,8	376,8
Poistot, Me	169,4	192,5
Liikevoitto, Me	214,4	184,3
Rahoituserät, Me	99,3	96,3
Välittömät verot, Me	0,5	0,2
Tilikauden tulos, Me	114,6	87,8
Tase, Me	5 580	5 648
Investoinnit, Me	340	354,9
Vuokrakate, % lv:sta	69,8	68,2
Tulos, % lv:sta	20,9	15,9
Investoinnit, % lv:sta	61,8	64,2
Sijoitetun pääoman tuotto, %	3,9	3,41 (3,78)
Oman pääoman tuotto, %	3,5	2,66 (3,27)
Omavaraisuusaste, %	59,2	59,3

Konsernin taseen loppusumma 31.12.2005 on 5 573 milj. euroa (5 427 milj. euroa). Liikelaitoksen tase on 5 648 milj. euroa (5 419 milj. euroa). Liikelaitoksen tase kasvoi edellisen vuoden tilinpäätökseen verrattuna 229 milj. eurolla, josta 116,5 milj. euroa aiheutuu yhtiöiden purkamisesta johtuvasta siirtokirjauksesta, joka poistuu taseesta, kun yhtiöiden purkaminen saatetaan virallisesti päätökseen ja kaupparekisteriin. Tämä tapahtuu vuoden 2006 alussa. Todellinen taseen nousu on siten 112,5 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on suorittanut valtiolle vuonna 2005 voiton tuloutusta 32,2 milj. euroa (2004 tuloksesta), lainojen korkoja 81,3 milj. euroa, takausmaksuja 2,5 milj. euroa ja lyhennyksiä 193,4 milj. euroa vuo-

delta 2005. Edellä mainitut suoritukset tekivät yhteensä 277,2 milj. euroa. Summaan sisältyy ylimääräinen lainanlyhennys 42 milj. euroa, joka oli Helsingin yliopiston rahastoille myytyjen rakennusten kauppahinta. Voiton tuloutus valtiolle vuoden 2005 tuloksesta, 32 milj. euroa, maksetaan sen jälkeen, kun valtioneuvosto on vahvistanut vuoden 2005 tilinpäätöksen.

Liikelaitoksen sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli kertomusvuonna 3,41 % (4,01 %). Konsernin sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli 3,31 % (3,87 %).

Investoinnit

Liikelaitoksen investoinnit olivat 354,9 milj. euroa (336,8 milj. euroa). Kasvua edellisestä vuodesta oli 18,1 milj. euroa eli 5,4 %.

Investoinnit jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

	Uusinvestoinnit	Perusparannukset
Yliopistokiinteistöt	31,4 Me (17,4 %)	71,8 Me (41,1 %)
Yhteensä		103,2 Me (29,1 %)
Toimistokiinteistöt	20,0 Me (11,0 %)	38,3 Me (21,9 %)
Yhteensä		58,3 Me (16,4 %)
Erytyskiinteistöt	85,1 Me (47,2 %)	38,5 Me (22,1 %)
Yhteensä		123,6 Me (34,9 %)
Puolustuskiinteistöt	42,7 Me (23,6 %)	26,0 Me (14,9 %)
Yhteensä		68,7 Me (19,3 %)
Hallinto	1,1 Me (0,6 %)	
Yhteensä		1,1 Me (0,3 %)
Senaatti-kiinteistöt	180,3 Me (100 %)	174,6 Me (100 %)
Yhteensä		354,9 Me (100 %)

Vuoden aikana valmistui yli 3 milj. euron suuruisia uudisrakennuskohteita 10 kpl (9 kpl) ja perusparannuskohteita 12 kpl (6 kpl). Huomattavimmat vuoden aikana valmistuneet uudisrakennukset olivat Mittatekniikkakeskus MIKES, VTT Digitalo ja Pelastusopiston lisätilat sekä Maanmittauslaitoksen yhtenäisarkisto. Huomattavimmat valmistuneet perusparannuskohteet olivat Eteläesplanadi 10 peruskorjaus, TKK Kemian osaston peruskorjauksen 2 vaihe ja TKK Konetekniikan peruskorjaus.

Kiinteistöjä ja osakkeita hankittiin kertomusvuoden aikana 5,6 milj. eurolla (7,4 milj. eurolla). Suurin yksittäinen osto oli Jyväskylän vero- ja työvoimatalon raken-

tamista varten hankittu kiinteistö Jyväskylän keskustasta.

Kiinteistöomaisuutta myytiin yhteensä 64,1 milj. eurolla (18,7 milj. eurolla). Suurimmat myynnit olivat Helsingin yliopiston rahastoille myydyt Helsingin Yliopiston päärakennus Fabianinkatu 33 ja kirjasto Unioninkatu 36. Helsingistä myytiin virastotalot Albertinkatu 30, Helsinginkatu 34 ja Hämeenkatu 9 sekä Helsingin tutkintavankila Katajanokalta.

Rahoitus

Maksuvalmius säilyi hyvänä. Liikelaitoksen omavaraisuusaste oli kertomusvuoden lopussa 59,3 % (59,5 %).

Korolliset velat ovat vuoden lopussa 2 175 milj. euroa (2 142 milj. euroa). Lainoista valtion lainaa on 1 486 milj. euroa (1 665 milj. euroa) ja rahoituslaitoksilta 689 milj. euroa (477 milj. euroa). Senaatti-kiinteistöt lyhensi kertomusvuoden aikana valtion lainoja yhteensä 193,4 milj. euroa (74,4 milj. euroa) ja muita lainoja 8,3 milj. euroa (2,6 milj. euroa) ja maksoi lainojen korkoja yhteensä 93 milj. euroa (94 milj. euroa) ja takausmaksuja valtiolle 2,4 milj. euroa (1,5 milj. euroa). Vuoden aikana rahoituslaitoksilta otettiin uutta lainaa yhteensä 220 milj. euroa (140 milj. euroa). Nettovelkaantumisaste (vpo/opo) oli 0,66 (0,65).

Likvidit varat ovat joulukuun lopussa 27 milj. euroa (39,5 milj. euroa). Likvideille varoille saatu kuukauden keskiporkko on ollut keskimäärin 2,16 % (2,13 %).

Vuoden 2005 toiminnallinen rahoitustulos riitti lainanlyhennyksiin, tuloutuksen maksuun valtiolle ja noin puoleen korjausinvestoinneista. Puolet peruskorjausinvestoinneista ja kaikki uudisrakennusinvestoinnit rahoitettiin lainarahalla.

Riskienhallinta

Senaatti-kiinteistöjen hallitus on 16.12.2005 uudistanut riskienhallintapolitiikan, jossa vahvistetaan riskienhallinnan periaatteet, riskinkantokyky, riskienhallintakeinot, riskienhallinnan ohjeistus, vastuut ja päätöksenteko sekä raportointi. Vuoden 2005 aikana on kartoitettu Senaatti-kiinteistöjen huomattavimmat riskit ja ne on raportoitu hallitukselle. Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan peruslinjaus on pitää riskitaso matalana. Senaatti-kiinteistöissä riskillä tarkoitetaan mitä tahansa asiaa, joka uhkaa sen tavoitteiden saavuttamista tai mahdollisuuksien hyödyntämistä. Riskienhallinta on

osa johtamista ja mukana kaikessa päätöksenteossa.

Vuonna 2005 valmistui riskienhallintakäsikirja, jossa kuvataan riskienhallinnan toimintamalli Senaatti-kiinteistöissä. Toimintamallin sisäanajo toteutetaan keväen 2006 aikana järjestämällä koulutustilaisuus sekä ohjattuja harjoituksia toimialoille, alueille ja palveluyksiköille. Riskienhallinnassa tunnistetaan ja arvioidaan toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä merkittävimpiä riskejä, rajoitetaan ne erikseen vahvistetulle tasolle sekä seurataan riskienhallinnan toteutumista järjestelmällisesti. Riskienhallinta kattaa kaikki toiminnot organisaatiossa. Riskienhallinta on mukana niin strategiaprosesseissa, vuosisuunnittelussa kuin muissakin prosesseissa, toiminnoissa ja projekteissa.

Liiketoiminnan merkittävimpinä riskeinä on tunnistettu asiakkaiden tilantarpeen pienentyminen, maine-riski sekä taloudellinen riski kustannustason noususta ja kiinteistöjen tasearvoista.

Senaatti-kiinteistöjen kiinteistövakuutukset kilpailutettiin vuoden 2005 lopussa. Uudet vakuutukset tulevat voimaan 1.3.2006. Vakuutus kattaa Senaatti-kiinteistöjen koko kiinteistökannan.

Riskeistä ja riskienhallinnasta raportoidaan hallitukselle osana vuotuista toiminnan suunnittelua ja seuranta. Hallitus seuraa jatkuvasti riskien toteutumista suhteessa riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinkantokykyyn. Lisäksi toimitusjohtaja raportoi hallitukselle riskitilanteesta säännöllisesti. Riskejä tunnistetaan ja arvioidaan osana vuosisuunnittelua toimialoilla, alueilla ja palveluyksiköissä.

Tutkimus- ja kehitystoiminta

Senaatti-kiinteistöt osallistui kertomusvuoden aikana keskeisiin kiinteistö- ja rakennusalan kehitysohjelmiin ja -sidosryhmähankkeisiin. Liiketoiminnan kehittämisessä projektit painottuivat asiakkuuksien ja toimittajaverkoston kehittämiseen, yhteiskuntavastuuasioihin, rakennuttamiseen, talotekniikkaan ja uusiin teknologioihin.

Asiakkaalle kehitettävien palveluiden tuotekehitykseen ilman oman organisaation kuluja käytettiin kertomusvuonna 2,07 milj. euroa, mikä on 0,37% liikevaihdosta. Merkittäviä panostuksia olivat tietojärjestelmien integraatio ja siihen liittyvä portaalin uusimistyö. Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeinen hanke oli ISO 14001 -standardiin perustuvan ympäristöjärjestel-

män auditointiprosessin läpivienti. Muita panostuksia olivat hajautetun organisaation johtamisen tutkimus, kaavoitus- ja yhdyskuntasuunnittelun edistäminen sekä toimialan pelisääntöhankkeisiin osallistuminen.

Tutkimus- ja tuotekehityskulut kirjataan tulosvai-
kutteisesti kirjanpitoon niiden syntymisvuonna.

Hallinto

Valtioneuvosto teki 30.12.2003 päätöksen Senaatti-kiinteistöjen hallituksen kokoonpanosta toimintakau-
delle 1.1.2004 - 31.12.2005. Hallituksen puheenjohta-
jana toimi kertomusvuonna pääjohtaja Tapani Erling
Tullihallitus ja jäsenenä kiinteistöjohtaja Pertti Ranta-
nen, rehtori Marianne Stenius Svenska Handelshögsko-
lan, ylijohdaja Eero Lavonen puolustusministeriö sekä
lakiasiainpäällikkö Arja Virtanen, henkilöstön edustaja,
henkilökohtaisena varajäsenenään Juha Niemelä.

Senaatti-kiinteistöjen tilintarkastajina olivat KHT-
tilintarkastaja Tuija Korpelainen ja JHTT-tilintarkastaja
Timo-Veli Sälli (17.1.2005 VM 91/18/2004).

Tulevaisuuden näkymät

Tarjonta toimitilamarkkinoilla on jatkunut varsin voi-
makkaana suhteellisen korkeasta vajaakäyttöasteesta
johtuen. Senaatti-kiinteistöjen kannalta tämä on mer-

kinnyt entistä suurempaa painetta peruskorjausohjel-
mien läpivientiin, jotta tilojen kilpailukyky markkinoil-
la säilyisi. Huolimatta toimitilapuolen korkeasta vajaa-
käyttöasteesta on investointikysyntä muilla rakentami-
sen sektoreilla jatkunut erittäin vilkkaana. Tämä on nä-
kynyt selvänä tarjousresurssien niukkuutena ja tarjous-
hintojen nousuna. Senaatti-kiinteistöissä jo käynnissä
olevien investointihankkeiden osalta resurssipula on ai-
heuttanut kustannusylityksiä useissa hankkeissa.

Senaatti-kiinteistöjen lähivuosien keskeinen haaste
on kääntää investointiohjelmat selkeästi peruskorjaus-
voittoisiksi ja laskea oleellisesti investointien kokonais-
määrää sekä tukea asiakkaiden muutosprosessia tarjoa-
malla työympäristömuutoksiin liittyviä asiantuntijapal-
veluita. Alueellistaminen, palvelukeskusratkaisut ja
työvoiman vähennykset valtionhallinnossa edellyttävät
seuraavilta vuosilta ennakoivuutta toiminnassa ja eri-
tyisesti riskien hallinnassa. Muutos asettaa myös mitta-
vat haasteet vapautuvan kiinteistökannan edelleen ja-
lostamiselle ja markkinoille.

Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2006 tulostavoitteena
on 117 milj. euroa. Investointikehitys vuodelle 2006 on
340 milj. euroa ja investointeja varten tullaan ottamaan
lainaa noin 240 milj. euroa.

Tunnuslukutaulukko (liikelaitos)

1000 euroa	2001	2002	2003	2004	2005
Liikevaihto	381 314	404 862	504 718	536 965	552 389
Vuokrakate	272 421	284 571	364 556	379 782	376 781
- vuokrakate -% lv:sta	71,4	70,3	72,2	70,7	68,2
Liikevoitto	180 086	184 294	210 792	216 634	184 308
- liikevoitto -% lv:sta	47,2	45,5	41,8	40,3	33,4
Tilikauden voitto *)	132 844	136 684	113 557	119 805	87 790
- voitto -% lv:sta	34,8	33,8	22,5	22,3	15,9
Nettotuotto -%	7,2	7,3	7,3	7,3	7,2
Sijoitetun pääoman tuotto -%	4,6	4,65	4,0	4,01	3,41 (3,78)
Oman pääoman tuotto	4,5	4,5	3,4	3,58	2,66 (3,27)
Omavaraisuusaste, %	75,2	74,5	59,5	59,5	59,3
Korollisen vpo:n takaisinmaksuaika, v	4	4,5	8	7,8	7,8
Tase *)	3 897 841	4 097 137	5 268 425	5 418 728	5 531 158
Investoinnit	280 207	299 189	306 939	336 820	354 926
- investoinnit -% lv:sta	73,5	73,9	60,8	62,7	64,3
Henkilöstö	201	212	240	257	271

*) Suurimmat hallinnansirrot : 1.1.2003 puolustuskiinteistöt 1001 milj. euroa

EUR	LIITE	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
LIIKEVAIHTO	3	554 527 271	539 130 691
Liiketoiminnan muut tuotot	4	5 253 593	9 890 106
		559 780 864	549 020 797
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		46 415 860	46 538 304
Ulkopuoliset palvelut		74 746 809	70 575 330
		121 162 669	117 113 634
Henkilöstökulut	18		
Palkat ja palkkiot		10 787 365	9 852 499
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		2 050 899	1 899 904
Muut henkilösivukulut		542 989	479 049
		13 381 253	12 231 452
Poistot ja arvonalentumiset	5-6		
Suunnitelman mukaiset poistot		186 469 109	170 616 104
Arvonal. pysyvien vastaavien hyödykkeistä		13 485 256	
		199 954 365	170 616 104
Liiketoiminnan muut kulut		47 655 960	39 075 842
		382 154 248	339 037 034
LIIKEVOITTO		177 626 615	209 983 763
Rahoitustuotot ja -kulut	8		
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		61 688	29 152
Muut korko- ja rahoitustuotot		1 879 781	1 869 209
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-96 321 500	-96 468 309
		-94 380 031	-94 569 948
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ		83 246 584	115 413 816
VOITTO ENNEN VEROJA		83 246 584	115 413 816
Tuloverot		1 314 483	367 368
TULOS ENNEN VÄHEMMISTÖOSUUTTA		81 932 100	115 046 448
Vähemmistöosuus tilikauden tuloksesta	2	-663 587	-500 272
TILIKAUDEN TULOS		82 595 688	115 546 720

Liikelaitoksen tuloslaskelma

TOIMINTAKERTOMUS

EUR	LIITE	1.1.-31.12.2005	1.1.-31.12.2004
LIIKEVAIHTO	3	552 389 221	536 964 778
Liiketoiminnan muut tuotot	4	5 211 894	9 552 444
		557 601 115	546 517 222
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		43 510 238	42 968 867
Ulkopuoliset palvelut		71 674 841	66 487 200
		115 185 079	109 456 067
Henkilöstökulut	18		
Palkat ja palkkiot		10 615 344	9 608 425
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		2 045 206	1 891 459
Muut henkilösivukulut		540 301	475 961
		13 200 851	11 975 845
Poistot ja arvonalentumiset	5-6		
Suunnitelman mukaiset poistot		178 987 380	163 147 673
Arvonal. pysyvien vastaavien hyödykkeistä		13 485 255	
		192 472 635	163 147 673
Liiketoiminnan muut kulut		52 434 255	45 303 255
		373 292 822	329 882 842
LIIKEVOITTO		184 308 293	216 634 380
Rahoitustuotot ja -kulut	8		
Tuotot pysyvien vastaavien sijoituksista		41 984	25 762
Muut korko- ja rahoitustuotot		2 119 524	2 152 074
Korkokulut ja muut rahoituskulut		-98 430 021	-98 639 923
		96 268 513	-96 462 087
VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ JA VEROJA		88 039 780	120 172 293
VOITTO ENNEN VEROJA		88 039 780	120 172 293
Tuloverot		249 584	-367 345
TILIKAUDEN VOITTO		87 790 195	119 804 947

EUR	LIITE	31.12.2005	31.12.2004
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT			
Aineettomat hyödykkeet	10		
Aineettomat oikeudet		696 455	633 559
Muut pitkävaikuttiset menot		2 932 949	1 610 922
		3 629 404	2 244 481
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		627 663 637	614 488 889
Rakennukset ja rakennelmat	11	4 449 199 076	4 365 989 394
Koneet ja kalusto		1 508 864	1 612 515
Muut aineelliset hyödykkeet		59 484 669	51 039 293
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		259 063 428	214 760 726
		5 396 919 676	5 247 890 817
Sijoitukset	19-21		
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä		921 177	0
Muut osakkeet ja osuudet		110 503 875	113 342 046
Muut saamiset/sijoitukset		205 455	205 455
		111 630 507	113 547 501
VAIHTUVAT VASTAAVAT	9		
Saamiset			
Myyntisaamiset		7 014 688	3 862 674
Lainasaamiset		156 000	300 000
Muut saamiset		19 103 444	14 792 683
Siirtosaamiset		1 879 228	1 419 065
		28 153 360	20 374 422
Rahat ja pankkisaamiset		32 527 935	43 150 533
		5 572 860 884	5 427 207 756
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA			
Peruspääoma	12	672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 930 562 262	1 930 562 262
Edellisten tilikausien voitto		550 534 489	467 187 769
Tilikauden voitto		82 595 688	115 546 720
		3 236 444 145	3 186 048 457
VÄHEMMISTÖOSUUS	2	33 640 706	35 107 604
PAKOLLISET VARAUKSET	16		
Muut pakolliset varaukset		6 934 920	3 101 614
VIERAS PÄÄOMA	13-15		
Lainat valtiolta		1 485 849 200	1 664 752 882
Lainat rahoituslaitoksilta		732 113 270	481 192 143
Saadut ennakot		8 317 232	7 369 831
Ostovelat		62 110 705	43 948 289
Muut velat		4 500 106	2 981 586
Siirtovelat		2 950 598	2 705 349
		2 295 841 111	2 202 950 080
		5 572 860 884	5 427 207 756

TOIMINTAKERTOMUS

EUR	LIITE	31.12.2005	31.12.2004
VASTAAVAA			
PYSYVÄT VASTAAVAT	10		
Aineettomat hyödykkeet			
Aineettomat oikeudet		696 455	633 559
Muut pitkävaikutteiset menot		2 919 872	1 596 099
		3 616 327	2 229 658
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		631 227 094	591 058 580
Rakennukset ja rakennelmat	11	4 254 467 878	4 116 246 249
Koneet ja kalusto		1 479 137	1 341 127
Muut aineelliset hyödykkeet		59 149 566	50 646 816
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		258 759 945	212 130 455
		5 205 083 620	4 971 423 227
Sijoitukset	19-21		
Osuudet saman liikelaitoskonsernin tytäryhtiöissä		256 334 610	258 952 817
Saamiset saman liikelait.konsernin tytäryhtiöiltä		15 348 993	13 335 400
Saamiset omistusyhteisyrittäjiltä		921 177	0
Muut osakkeet ja osuudet		110 502 430	113 250 124
Muut saamiset		192 000	192 000
		383 299 210	385 730 341
VAIHTUVAT VASTAAVAT	9		
Saamiset			
Myyntisaamiset		6 865 549	3 787 129
Saamiset saman liikelait.konsernin tytäryhtiöiltä		1 356 798	168 772
Lainasaamiset		156 000	300 000
Muut saamiset		18 448 691	14 251 021
Siirtosaamiset		1 831 767	1 319 767
		28 658 805	19 826 689
Rahat ja pankkisaamiset		27 002 244	39 517 962
		5 647 660 209	5 418 727 878
VASTATTAVAA			
OMA PÄÄOMA	12		
Peruspääoma		672 751 706	672 751 706
Muu oma pääoma		1 930 562 262	1 930 562 262
Edellisten tilikausien voitto/tappio		582 284 790	494 679 843
Tilikauden voitto		87 790 195	119 804 947
		3 273 388 953	3 217 798 758
PAKOLLISET VARAUKSET	16		
Muut pakolliset varaukset		6 934 920	3 101 614
VIERAS PÄÄOMA	13-15		
Lainat valtiolta		1 485 849 200	1 664 752 882
Lainat rahoituslaitoksilta		689 105 731	477 391 304
Saadut ennakot		8 312 573	7 367 908
Ostovelat		60 632 464	42 873 537
Velat saman liikelaitoskons.tytäryhtiöille		12 057	120 716
Muut velat		120 898 665	2 809 676
Siirtovelat		2 525 644	2 511 483
		2 367 336 334	2 197 827 506
		5 647 660 209	5 418 727 878

EUR	31.12.2005	31.12.2004
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	177 626 615	210 018 620
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-1 145 900	-7 121 214
Poistot ja arvonalentumiset	199 954 365	170 616 104
Pakolliset varaukset	3 833 306	-2 598 519
Rahoituserät, netto	-94 380 031	-94 569 947
Verot, netto	-1 314 483	-367 368
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	284 573 872	275 977 674
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys (lisäys -, vähennys +)	-7 936 393	-4 403 590
Korottomien lyhytaikaisten velkojen lisäys (lisäys +, vähennys -)	8 274 658	973 226
YHTEENSÄ	338 265	-3 430 364
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	284 912 137	272 547 309
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Käyttöomaisuuden ostot	-400 275 211	-338 246 459
Käyttöomaisuuden myynnit	64 779 030	15 495 328
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-335 496 181	-322 751 131
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	144 000	0
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	70 499 898	-20 398 908
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	1 517 547	83 965 679
Osingonjako	-32 200 000	-31 000 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	39 961 445	32 566 771
RAHAVAROJEN MUUTOS	-10 622 598	-17 637 049
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	43 150 533	60 787 583
Rahavarat tilikauden lopussa	32 527 935	43 150 533

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

EUR	31.12.2005	31.12.2004
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA		
Liikevoitto	184 308 293	216 634 380
Muut tuotot ja kulut, joihin ei liity maksua	-1 148 587	-6 716 422
Poistot ja arvonalentumiset	192 472 635	163 147 673
Pakolliset varaukset	3 833 306	-2 598 519
Rahoituserät, netto	-96 268 513	-96 462 087
Verot, netto	-249 584	-367 345
RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA	282 947 550	273 637 678
KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS		
Lyhytaikaisten liikesaamisten vähennys (lisäys -, vähennys +)	-109 89 710	-6 795 149
Korottomien lyhytaikaisten velkojen lisäys (lisäys +, vähennys -)	7 590 964	1 013 244
YHTEENSÄ	-3 398 746	-5 781 905
LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA	279 548 804	267 855 772
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA		
Käyttöomaisuuden ostot	-357 598 297	-333 898 882
Käyttöomaisuuden myynnit	64 779 030	15 495 328
INVESTOINTIEN RAHAVIRTA	-292 819 267	-318 403 554
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	144 000	0
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	30 310 576	-21 002 781
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	2 500 169	83 556 234
Osingonjako	-32 200 000	-31 000 000
RAHOITUKSEN RAHAVIRTA	754 745	31 553 453
RAHAVAROJEN MUUTOS	-12 515 717	-18 994 328
RAHAVARAT		
Rahavarat tilikauden alussa	39 517 962	58 512 290
Rahavarat tilikauden lopussa	27 002 244	39 517 962
Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.		

Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot

1. Arvostus/jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

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

Käyttöomaisuuden hankintahinta jaksotetaan tilikausille poistosuunnitelman mukaisesti.

Liikelaitoksen henkilökunnan eläketurva on hoidettu Valtiokonttorin Eläkepalveluissa. Eläkemenot kirjataan kuluksi kertymisvuonna.

2. Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet

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

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty konserniyritykset, joissa Senaatti-kiinteistöt hallitsee yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. 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.

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

Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

3. LIIKEVAIHDON JAKAUTUMINEN TOIMIALOITTAIN, EUR

TOIMIALA	Konserni		Liikelaitos	
	2005	2004	2005	2004
Yliopistokiinteistöt	192 289 585	187 793 267	191 440 001	186 960 966
Toimistokiinteistöt	148 488 166	148 800 173	147 450 534	147 685 242
Erityiskiinteistöt	137 304 055	129 544 758	137 053 222	129 326 076
Puolustuskiinteistöt	76 445 464	72 992 494	76 445 464	72 992 494
YHTEENSÄ	554 527 271	539 130 692	552 389 221	536 964 778

4. LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT, EUR

LIIKETOIMINNAN MUUT TUOTOT	Konserni		Liikelaitos	
	2005	2004	2005	2004
Omaisuuksien myyntivoitot	4 653 096	8 076 014	4 653 096	7 712 443
Muut tuotot	600 497	1 814 092	558 798	1 840 001
YHTEENSÄ	5 253 593	9 890 106	5 211 894	9 552 444

5. SELVITYS SUUNNITELMAN MUKAISTEN POISTOJEN PERUSTEISTA

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

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	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, oppilasarunolat	tasapoisto	2,5	30 - 40
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

POISTORYHMÄT	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Aineettomat oikeudet	349 829	306 196	349 829	305 737
Muut pitkävaikutteiset menot	644 674	461 281	642 928	457 853
Rakennukset ja rakennelmat	181 218 004	166 266 536	173 898 922	158 993 597
Koneet ja kalusto	725 146	740 860	618 186	584 514
Muut aineelliset hyödykkeet	3 531 457	2 841 232	3 477 516	2 805 973
YHTEENSÄ	186 469 109	170 616 104	178 987 380	163 147 673
	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	13 485 256	0	13 485 256	0
YHTEENSÄ	13 485 256	0	13 485 256	0

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

	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	3 755 249	0	3 755 249	0
Riita-asiat ja oikeudenkäynnit	78 057	1 697 749	78 057	1 697 749

Kulut on kirjattu vuoden 2005 tilinpäätöksessä liiketoiminnan muihin kuluihin ja korjauksiin.

8. RAHOITUSTUOTOT JA RAHOITUSKULUT, EUR

	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
OSINKOTUOTOT				
Osinkotuotot	61 688	29 152	41 984	25 762
YHTEENSÄ	61 688	29 152	41 984	25 762
RAHOITUSTUOTOT	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	550 480	548 112
Tilisaamisista	208 117	97 870	172 606	56 746
Pankkitall. ja sijoituksista	1 428 165	1 586 053	1 396 439	1 547 216
Muut rahoitustuotot	243 499	185 286	0	0
YHTEENSÄ	1 879 781	1 869 209	2 119 524	2 152 075
RAHOITUSKULUT	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Korkokulut valtion lainasta	81 345 098	82 915 051	81 345 098	82 915 051
Muut korkokulut	11 933 123	11 307 137	11 775 678	11 152 982
Valtion takausmaksut	2 499 019	1 468 299	2 499 019	1 468 299
Muut rahoituskulut	544 261	777 823	2 810 226	3 103 591
YHTEENSÄ	96 321 501	96 468 309	98 430 021	98 639 923

Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

9. VAIHTUVAT VASTAAVAT, SAAMISET, EUR

	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
PITKÄAIKAINEN				
Lainasaamiset	156 000	300 000	156 000	300 000
Muut saamiset	4 713 159	5 533 159	4 713 159	5 533 159
YHTEENSÄ	4 869 159	5 833 159	4 869 159	5 833 159
LYHYTAIKAINEN	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Myyntisaamiset	7 014 688	3 862 674	6 865 549	3 787 129
Saamiset saman liikel.kons.yrityksiltä	0	0	1 356 799	168 772
Muut saamiset	14 390 286	9 259 524	13 735 532	8 717 863
Siirtosaamiset	1 879 228	1 419 065	1 831 767	1 319 767
YHTEENSÄ	23 284 202	14 541 264	23 789 647	13 993 530
Siirtosaamisiin sisältyvät erät: SIIRTOSAAMISET	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Tulojäämät	292 123	138 852	292 123	134 493
Menoennakot	1 285 888	892 602	1 281 492	892 729
Muut siirtosaamiset	301 218	387 611	258 153	292 545
YHTEENSÄ	1 879 228	1 419 065	1 831 767	1 319 767

10. TASE-ERÄKOHTAISET TIEDOT PYSYVISTÄ VASTAAVISTA, EUR

AINEETTOMAT HYÖDYKKEET				
	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
AINEETTOMAT OIKEUDET				
Hankintamenot 1.1.	1 797 850	1 391 965	1 797 850	1 391 150
Lisäykset tilikaudella	428 998	457 096	428 998	457 096
Vähennykset tilikaudella	-947 882	-51 211	-947 882	-50 396
Hankintameno 31.12.	1 278 967	1 797 850	1 278 967	1 797 850
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-1 164 291	-895 406	-1 164 291	-894 592
Vähennysten kertyneet poistot / muut poistot	931 608	37 311	931 609	36 037
Tilikauden poisto	-349 829	-306 196	-349 829	-305 737
Kertyneet poistot 31.12.	-582 511	-1 164 291	-582 511	-1 164 291
Kirjanpitoarvo 31.12.	696 456	633 559	696 456	633 559
MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT				
Hankintamenot 1.1.	4 303 392	1 481 898	4 156 617	1 332 824
Lisäykset tilikaudella	1 972 940	2 823 794	1 972 940	2 823 794
Vähennykset tilikaudella	-1 619 424	-2 300	-1 619 424	0
Hankintameno 31.12.	4 656 908	4 303 392	4 510 134	4 156 617
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-1 133 987	-672 705	-1 002 035	-544 182
Vähennysten kertyneet poistot	54 701		54 701	
Tilikauden poisto	-644 674	-461 281	-642 928	-457 853
Kertyneet poistot 31.12.	-1 723 960	-1 133 987	-1 590 262	-1 002 035
Kirjanpitoarvo 31.12.	2 932 948	3 169 405	2 919 872	3 154 582
AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHT.	3 629 404	3 802 965	3 616 328	3 788 141
AINEELLISET HYÖDYKKEET				
MAA- JA VESIALUEET				
Hankintamenot 1.1.	614 488 890	610 393 762	591 058 580	588 098 152
Lisäykset tilikaudella*	31 912 146	11 037 101	58 668 472	9 902 403
Vähennykset tilikaudella	-18 737 399	-6 941 974	-18 499 959	-6 941 974
Siirrot erien välillä				
Hankintameno 31.12.	627 663 637	614 488 890	631 227 094	591 058 580
Kirjanpitoarvo 31.12.	627 663 637	614 488 890	631 227 094	591 058 580
RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT				
Hankintamenot 1.1.	5 268 541 359	4 976 550 857	4 960 046 136	4 670 932 103
Lisäykset tilikaudella*	353 503 841	296 009 478	398 403 125	292 342 760
Vähennykset tilikaudella	-91 058 138	-4 018 975	-88 264 557	-3 228 727
Hankintameno 31.12.	5 530 987 061	5 268 541 359	5 270 184 703	4 960 046 136
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-906 676 325	-741 759 301	-845 358 370	-687 714 285
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	17 025 723	1 349 512	17 025 723	1 349 512
Tilikauden poisto	-181 218 004	-166 266 536	-173 898 922	-158 993 597
Arvonlennukset	-13 485 256	0	-13 485 256	0
Kertyneet poistot 31.12.	-1 084 353 862	-906 676 325	-1 015 716 825	-845 358 370
Arvonkorotukset 1.1. mennessä	2 565 878	2 565 878	0	0
Kirjanpitoarvo 31.12.	4 449 199 077	4 364 430 911	4 254 467 878	4 114 687 766
Lisäykset sisältävät 117 meur purettavista tytäryhtiöistä ennakkojako-osuutena siirtyneitä maa-alueita/rakennuksia				
KONEET JA KALUSTO				
Hankintamenot 1.1.	4 214 374	3 776 286	2 972 412	2 612 684
Lisäykset tilikaudella	768 139	509 122	768 139	429 275
Vähennykset tilikaudella	-1 266 468	-71 034	-1 137 410	-69 547
Hankintameno 31.12.	3 716 044	4 214 374	2 603 140	2 972 412
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-2 601 859	-1 906 907	-1 631 285	-1 091 651
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	1 125 467	45 908	1 125 467	44 880
Tilikauden poisto	-730 788	-740 860	-618 186	-584 514
Kertyneet poistot 31.12.	-2 207 180	-2 601 859	-1 124 003	-1 631 285
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 508 865	1 612 515	1 479 137	1 341 127

Tilinpäätöksen liitetiedot

	Konserni		Liikelaitos	
	2005	2004	2005	2004
MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET				
Hankintamenot 1.1.	56 614 732	46 809 814	55 964 549	46 430 307
Lisäykset tilikaudella	12 171 107	9 813 121	12 160 677	9 542 444
Vähennykset tilikaudella	-217 253	-8 202	-203 391	-8 202
Hankintameno 31.12.	68 568 586	56 614 732	67 921 835	55 964 549
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-5 575 439	-2 734 967	-5 317 733	-2 512 520
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	22 980	760	22 980	760
Tilikauden poisto	-3 531 457	-2 841 232	-3 477 516	-2 805 973
Kertyneet poistot 31.12.	-9 083 916	-5 575 439	-8 772 269	-5 317 733
Kirjanpitoarvo 31.12.	59 484 670	51 039 293	59 149 566	50 646 816
ENNAKKOMAKSUT JA KESKENERÄISET HANKKEET	2005	2004	2005	2004
Kirjanpitoarvo 1.1.	214 760 726	184 956 486	212 130 455	184 110 551
Lisäykset tilikaudella	256 228 399	220 933 273	255 924 916	219 148 936
Vähennykset tilikaudella	-211 925 696	-191 129 033	-209 295 425	-191 129 033
Kirjanpitoarvo 31.12.	259 063 429	214 760 726	258 759 946	212 130 455
AINEELLISET HYÖDYKKEET YHTEENSÄ	5 396 919 677	5 246 332 334	5 205 083 621	4 969 864 744
SIJOITUKSET				
OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	Konserni	2004	Liikelaitos	2004
	2005		2005	
Hankintamenot 1.1.	0	0	258 952 818	258 096 938
Lisäykset			79 434	24 203
Vähennykset			-3 360 227	-4 318 667
Siirrot erien välillä			662 585	5 150 344
Hankintameno 31.12.	0	0	256 334 610	258 952 818
Kirjanpitoarvo 31.12.*	0	0	256 334 610	258 952 818
Osakkeet saman konsernin yrityksissä sisältävät purettavien yhtiöiden osakkeet, koska purkua ei ole vielä merkitty kaupparekisteriin				
SAAMISET SAMAN KONSERNIN YRITYKSISSÄ	Konserni	2004	Liikelaitos	2004
	2005		2005	
Hankintamenot 1.1.	0	0	13 335 400	10 089 600
Lisäykset			2 013 594	3 245 800
Hankintameno 31.12.	0	0	15 348 994	13 335 400
Kirjanpitoarvo 31.12.*	0	0	15 348 994	13 335 400
SAAMISET OMISTUSYHT.YRIT.	Konserni	2004	Liikelaitos	2004
	2005		2005	
Hankintamenot 1.1.	0	0	0	0
Lisäykset	921 177		921 177	
Hankintameno 31.12.	921 177	0	921 177	0
Kirjanpitoarvo 31.12.*	921 177	0	921 177	0
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET	2005	2004	2005	2004
Hankintamenot 1.1.	113 342 046	123 244 549	113 250 125	123 106 886
Lisäykset	363 427	385 681	363 427	385 681
Vähennykset	-2 539 012	-5 137 839	-2 448 536	-5 092 098
Siirrot erien välillä	-662 585	-5 150 344	-662 585	-5 150 344
Hankintameno 31.12.	110 503 875	113 342 046	110 502 430	113 250 125
Kirjanpitoarvo 31.12.	110 503 875	113 342 046	110 502 430	113 250 125
MUUT SAAMISET/ SIJOITUKSET	2005	2004	2005	2004
Hankintamenot 1.1.	205 455	205 455	192 000	192 000
Lisäykset	0	0	0	0
Hankintameno 31.12.	205 455	205 455	192 000	192 000
Kirjanpitoarvo 31.12.	205 455	205 455	192 000	192 000
SIJOITUKSET YHTEENSÄ	110 709 330	113 547 501	367 029 040	372 394 942

11. SELVITYS OMAISUUTEEN KOHDISTUVISTA INVESTOINTIAVUSTUKSISTA, EUR

TILIRYHMÄ	Tilikausi	Avustus	Tasearvo 31.12.
Rakennukset ja rakennelmat	1999	1 669 992	33 148 632
Rakennukset ja rakennelmat	2000	1 782 151	178 241 118
Rakennukset ja rakennelmat	2001	378 262	62 220 717
Rakennukset ja rakennelmat	2002	2 511 197	57 197 162
Rakennukset ja rakennelmat	2003	3 052 188	38 151 309
Rakennukset ja rakennelmat	2004	969 479	12 913 414
Avustus yhteensä 1999-2005		10 363 269	381 872 352

Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

12. OMAN PÄÄOMAN ERIEN LISÄYKSET JA VÄHENNYKSET, EUR

PERUSPÄÄOMA	2005	Konserni 2004	2005	Liikelaitos 2004
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
Osakepääoma 31.12.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
MUU OMA PÄÄOMA	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Muu oma pääoma 1.1.	1 930 562 262	1 928 545 386	1 930 562 262	1 928 545 386
Vastikkeettomat käyttöom.luovutukset	0	2 016 876	0	2 016 876
Muu oma pääoma 31.12	1 930 562 262	1 930 562 262	1 930 562 262	1 930 562 262
EDELLISTEN TILIKAUDEN VOITTO	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	467 187 769	389 297 163	494 679 843	412 122 599
Tilikauden 2004 tuloksen siirto	115 546 720	108 890 606	119 804 947	113 557 244
Tuloutus VM:lle	-32 200 000	-31 000 000	-32 200 000	-31 000 000
Edellisten tilik. voitto 31.12.	550 534 490	467 187 769	582 284 790	494 679 843
TILIKAUDEN VOITTO	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Tilikauden voitto 31.12.	82 546 374	115 546 720	87 790 195	119 804 947
Oma pääoma yhteensä 31.12.	3 236 394 831	3 186 048 457	3 273 388 953	3 217 798 758

13. VIERAAN PÄÄOMAN ERÄT, EUR

PITKÄAIKAINEN	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Lainat valtiolta	1 334 445 518	1 513 349 369	1 334 445 518	1 513 349 369
Lainat rahoituslaitoksilta	722 311 534	472 907 785	679 570 158	470 355 731
Muut velat	2 170 094	2 170 094	2 170 094	2 170 094
YHTEENSÄ	2 058 927 147	1 988 427 248	2 016 185 770	1 985 875 194
LYHYTAIKAINEN	Konserni 2005	2004	Liikelaitos 2005	2004
Lainat valtiolta	151 403 682	151 403 512	151 403 682	151 403 512
Lainat rahoituslaitoksilta	9 801 736	8 284 357	9 535 573	7 035 573
Saadut ennakot	8 317 233	7 369 831	8 312 573	7 367 908
Investointien ostovelat	42 642 573	30 043 646	42 642 573	30 037 203
Ostovelat	19 468 132	13 904 642	17 989 890	12 836 333
Velat saman ll.konsernin yrityksille	0	0	12 057	120 717
Muut velat	2 330 012	811 493	118 728 571	639 582
Siirtovelat	2 950 598	2 705 349	2 525 645	2 511 483
YHTEENSÄ	236 913 965	214 522 831	351 150 564	211 952 312

Tilinpäätöksen liitetiedot

14. PITKÄAIKASEEN VIERAASEEN PÄÄOMAAN SISÄLTYVÄT VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 31.12.2010 JÄLKEEN, EUR

VIERAAN PÄÄOMAN ERÄ	Konserni		Liikelaitos	
	2005	2004	2005	2004
Lainat valtiolta	726 414 124	756 331 808	726 414 124	756 331 807
Lainat rahoituslaitoksilta	606 948 475	401 452 539	570 844 533	400 713 438
YHTEENSÄ	1 333 362 599	1 157 784 348	1 297 258 657	1 157 045 246

15. SIIRTOVELKoihin sisältyvät erät, EUR

SIIRTOVELAT	Konserni		Liikelaitos	
	2005	2004	2005	2004
Lomapalkkavelka	1 729 746	1 542 837	1 727 962	1 540 137
Muut siirtovelat	1 220 851	1 162 512	797 683	971 346
YHTEENSÄ	2 950 598	2 705 349	2 525 645	2 511 483

16. ERITTELY PAKOLLISIIN VARAUKSIIN MERKITYISTÄ ERISTÄ, EUR

Kiinteistöihin liittyvät varaukset	Konserni		Liikelaitos	
	2005	2004	2005	2004
Riita-asiat ja oikeudenkäynnit	6 704 421	2 949 172	6 704 421	2 949 172
	230 500	152 443	230 500	152 443
YHTEENSÄ	6 934 921	3 101 615	6 934 921	3 101 615

17. VAKUUDET JA VASTUUSITOUUMUKSET, EUR

TAKAUKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2005	2004	2005	2004
Takaukset tytäryhtiöiden puolesta	0	1 513 691	0	1 513 691
KIINTEISTÖKIINNITYKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2005	2004	2005	2004
Kiinteistökiinnitykset	59 601 611	4 757 843	0	0
MUUT KIINNITYKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2005	2004	2005	2004
Muut kiinnitykset	1 081 343	472 103	0	0
VUOKRA/LEASINGVASTUUT	Konserni/Liikelaitos			
	Vuonna 2006 erääntyvät leasingvastuut		165 923	
Vuoden 2006 jälkeen erääntyvät		160 768		

MUUT VASTUUT

Liikelaitos on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraustoimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Investoinnit vuosina 2000-2005 ovat olleet 1567,9 milj.euroa ja vähennetty vero 344,9 milj. euroa. Vuokrasopimukset ovat pitkäaikaisia. Tytäryhtiöiden tekemien investointihankkeiden osalta alv-vastuuta on 1 milj. euroa. Liikelaitoksella on Kiinteistö Oy Turun kasarmialueen osakkeiden lunastusvelvollisuus 136 teur ja velvoite lunastaa yhtiön lainat, joiden yhteismäärä 31.12.05 oli 28 milj.euroa.

Senaatti-kiinteistö on sitoutunut vuokraamaan Ilmatieteenlaitoksen ja Merentutkimuslaitoksen käyttöön tarkoitetun rakennuksen maa-alueineen 30 vuoden vuokra-ajalla OKO Osuuspankkien Keskuspankki Oyj:ltä. Senaatti-kiinteistöillä on kohteesta omistajan asemaa muistuttava oikeusasema. Senaatti-kiinteistöillä on osto-oikeus rakennukseen ja vuokraoikeuteen. Senaatti-kiinteistö on sitoutunut osoittamaan OKO:lle muun ostajan vuok-rakohteelle, mikäli ei itse käytä osto-oikeuttaan. YIT Rakennus Oy on puolestaan antanut Senaatti-kiinteistöille sitoumuksen osoittaa kohteelle ostaja.

Liikelaitos on tehnyt sitoumuksia, joista aiheutuu investointimenoja seuraavina vuosina yhteensä n. 132,7 milj. euroa.

Henkilöstöä koskevat liitetiedot

18. HENKILÖSTÖ

	Konserni		Liikelaitos	
HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ*	2005	2004	2005	2004
Johdo ja sisäinen tark.	3	3	3	3
Toimialat	61	56	61	56
Palveluyksiköt	81	71	81	71
Alueet	126	127	126	127
YHTEENSÄ	271	257	271	257
* henkilöstön lkm vuoden lopussa				
	Konserni		Liikelaitos	
HENKILÖSTÖKULUT	2005	2004	2005	2004
Palkat ja palkkiot				
Hallitus ja toimitusjohtaja	195 600	167 443	195 600	167 443
Muut palkat	10 591 765	9 685 056	10 419 744	9 440 982
Luontoisedut	166 918	87 943	166 918	87 943
Eläkekulut	2 050 900	1 899 904	2 045 206	1 891 459
Muut henkilösivukulut	542 989	479 049	540 302	475 961
YHTEENSÄ	13 548 171	12 319 395	13 367 769	12 063 788

Muut liitetiedot

19. LIIKELAITOKSEN HALLINNASSA OLEVAT ERI YHTIÖIDEN OSAKKEET, EUR

	Konserni		Liikelaitos	
OSUUDET SAMAN KONSERNIN YRIT.	2005	2004	2005	2004
Osuudet saman liikel.konsernin yritt.	0	0	256 334 610	258 952 818
YHTEENSÄ	0	0	256 334 610	258 952 818
	Konserni		Liikelaitos	
MUUT OSAKKEET JA OSUUDET	2005	2004	2005	2005
Kiinteistöosakkeet	98 763 774	100 225 139	98 763 774	100 225 139
Asunto-osakkeet	10 679 670	12 052 566	10 679 670	11 967 412
Muut osakkeet ja osuudet	1 060 431	1 064 342	1 058 986	1 057 573
YHTEENSÄ	110 503 875	113 342 046	110 502 430	113 250 124

20. TIEDOT TYTÄRYRITYKSISTÄ

KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN YHDISTELLYT TYTÄRYRITYKSET

	Kotipaikka	Sk:n osuus-%
		31.12.05
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku	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 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	71,44 %
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	64,33 %
Kiint. Oy Muonion virastotalo	Muonio	63,14 %
Kiint. Oy Siilinkeskus	Siilinjärvi	57,55 %
Kiint. Oy Teljänriihi	Pori	57,45 %
Kiint. Oy Karttulan valtionalo	Karttula	56,43 %
Kiint. Oy Laihian virastokeskus	Laihia	53,94 %
Kiint. Oy Kokemäentorin virastotalo	Kokemäki	52,87 %
Lieksan Virastotalo Oy	Lieksa	52,02 %
Kiint. Oy Valkeakosken virastotalo	Valkeakoski	50,74 %
Kiint. Oy Vammalan virastotalo	Vammala	50,50 %
Kiint. Oy Kuopion Studentia	Kuopio	56,23 %
Kiint. Oy Ict-talo	Turku	55,57 %

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

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	Osakkeiden lukumäärä	Sk:n osuus	%	*Oma pääoma 31.12.2004	*Tilikauden tulos
Kiint. Oy Arctic Centre	Rovaniemi	88	44	50,00	9 531 573	-428124
Kiint. Oy Biocity	Turku	22 654	11 311	49,93	44 908 765	-229
Kiint. Oy Oulun Kuvernööri	Oulu	9 826	4 566	46,46	5 552 680	-1928
As. oy Asulantie	Alavus	20 000	9 263	46,32	220 335	98
Kiint. Oy Antti Korpintie	Helsinki	1 390	630	45,32	282 780	-1
Kiint. Oy Limingan Liikekeskus	Liminka	660 000	296 604	44,94	1 303 637	-215
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	10 000	4 432	44,32	533 979	740
Kiint. Oy Jyväskylän Kalevankatu 10	Jyväskylä	3 683	1 598	43,39	969 985	12 272
Kiint. Oy Biokeskus 2	Helsinki	10 000	4 290	42,90	13 987 468	-5
Kiint. Oy Kauppa-Suvanto	Joensuu	13 737	5 787	42,13	2 200 615	-24 964
Kiint. Oy Otatalo	Espoo	1 500	630	42,00	1 415 535	0
Kiint. Oy Ahola	Posio	30 545	12 320	40,33	1 710 189	-14 875
Kiint. Oy Hangon kirjasto- ja virastotalo	Hanko	150	60	40,00	3 967 974	17 447
Virtain virastotalo Oy	Virrat	4 073	1 629	40,00	2 755 792	1 602
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	5 871	2 317	39,47	2 471 290	-19
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	3 000	1 143	38,10	808 560	1 962
Kiint. Oy Haukiputaan Virastoliiketalo	Haukipudas	2 267	856	37,56	3 575 792	0
Kiint. Oy Heimola	Helsinki	8 146	2 974	36,51	901 921	-27 929
Kiint. Oy Laukaan virastositydän	Laukaa	3 485	1 269	36,44	4 640 819	2 973
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	13 821	5 018	36,31	3 493 439	-183 683
Kiint. Oy Jyväskylän Ilmarisenkatu 7-9	Jyväskylä	3 680	1 328	36,09	600 846	-57 222
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	20 000	6 942	34,71	1 634 368	2 026
Kiint. Oy Cubile	Helsinki	1 500	500	33,33	1 946 984	0
Vihdin Linjatalo Oy	Vihti	18 890	6 051	32,03	883 569	-34
Otaniemen Pankkitalo Oy	Espoo	6 860	2 170	31,63	351 588	1 774
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	270	82	30,37	4 897 126	1 905
As. Oy Espoon Kartanontanhua	Espoo	10 000	2 657	26,57	4 054 304	-3 426
Kiint. Oy Ilomantsin virastotalo	Ilomantsi	7 997	2 078	25,99	5 658 046	8 884
Kiint. Oy Kolarin hallinto- ja toimintak.	Kolari	6 336	1 635	25,80	1 620 935	-2 747
Kiint. Oy F-Medi	Tampere	21 600	5 327	24,66	18 155 591	-44 015
Kiint. Oy Ylöjärven Virastokeskus	Ylöjärvi	2 865	706	24,64	1 614 408	9
Kiint. Oy Lapinlahden Virastokeskus	Lapinlahti	2 261	543	24,02	2 931 673	3 474
Kiint. Oy Riihimäen Tempelikatu 10	Riihimäki	100 000	23 820	23,82	4 806 038	-1 154
Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9	Helsinki	45 360	9 983	22,01	15 309 848	-5 720
As Oy Kiholinna	Helsinki	1 000	203	20,30	3 336 325	7
Kiint. Oy Turun kasarmialue	Turku	1 000	200	20,00	170 000	3

* Tiedot vuoden 2004 tilinpäätöksestä

Hallituksen allekirjoitukset ja ehdotus voiton käyttämisestä

Hallitus esittää, että tilikauden voitosta 87 790 195,29 euroa tuloutetaan voiton tuloutuksena valtiolle 32 000 000,00 euroa ja jäännös 55 790 195,29 euroa siirretään edellisten tilikausien voiton/ tappion tilille.

Helsingissä 9. päivänä maaliskuuta 2006

Tapani Erling
puheenjohtaja

Pertti Rantanen

Marianne Stenius

Eero Lavonen

Ritva Makkula

Aulis Kohvakka
toimitusjohtaja



Olemme tarkastaneet Senaatti-kiinteistöjen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.-31.12.2005. Liikelaitoksen hallitus ja toimitusjohtaja ovat laatineet toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen, joka sisältää konsernin ja emoyhteisön taseen, tuloslaskelman ja liitetiedot. Suorittamamme tarkastuksen perusteella annamme lausunnon tilinpäätöksestä ja hallinnosta.

Tilintarkastus on suoritettu hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Kirjanpitoa sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisperiaatteita, sisältöä ja esittämistapaa on tällöin tarkastettu riittävässä laajuudessa sen toteamiseksi, etteivät tilinpäätös ja toimintakertomus 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 seuraavaa:

- Valtion liikelaitoksista annetun lain 8 §:n 1 momentin mukaan valtion talousarvion käsittelyn yhteydessä eduskunta hyväksyy liikelaitoksen investointien enimmäismäärän. Talousarvion mukaan Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2005 enintään 340 milj. euroa. Investointeihin käytettiin 15 milj. euroa enemmän kuin eduskunta on hyväksynyt vuoden 2005 investointien enimmäismääräksi. Muilta osin liikelaitoksen hallintoa on hoidettu Senaatti-kiinteistöjä koskevien lakien ja asetusten sekä eduskunnan, valtioneuvoston ja valtiovarainministeriön päätösten mukaisesti.
- Tilinpäätös ja toimintakertomus on laadittu tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen 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 lukuun ottamatta investointeihin käytettävän enimmäismäärän valvontaa.

Puollamme tilinpäätöksen vahvistamista.

Helsingissä 13. maaliskuuta 2006

Tuija Korpelainen
KHT

Timo-Veli Sälli
JHTT

Senaatti-kiinteistöt lyhyesti

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön alainen liikelaitos, joka tuottaa tilapalveluja ensisijaisesti valtion virastoille ja laitoksille. Toimitilojen vuokraus, investoinnit, kiinteistövarallisuuden kehittäminen ja hallinta muodostavat palvelujen perustan. Senaatti-kiinteistöjen laajaan asiakaskuntaan kuuluvat yliopistot ja korkeakoulut, valtion virastot, ministeriöt, tutkimus- ja kulttuurilaitokset, vankilat sekä puolustushallinto. Liiketoiminta jakautuu viiteen toimialaan: yliopisto-, toimisto-, puolustus-, erityis- ja kehityskiinteistöihin. Senaatti-kiinteistöillä on toimintaa 13 paikkakunnalla eri puolilla Suomea. Alueorganisaatio muodostuu Etelä-Suomen, Keski-Suomen sekä Pohjois- ja Itä-Suomen alueista. Senaatti-kiinteistöt on Suomen suurin toimitilakiinteistöomaisuuden haltija. Se hallinnoi kaikkiaan noin 11 300 rakennusta, yhteensä 8,1 milj. neliometriä. Kiinteistöomaisuuden tasearvo on 5,5 miljardia euroa. Henkilöstöä on 271.



www.senaatti.fi