

# Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöstiedote vuosi 2003

## *Vauhdikas investointitahti jatkui*



*Senaatti-kiinteistöt saavutti viime vuonna kaikki eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat taloudelliset, liiketoiminnalliset ja yhteiskuntavastuulliset tavoitteet. Vuoden merkittävin tapahtuma oli eduskunnan päättämä uudistus, jossa pääosa puolustushallinnon käytössä olevista toimitiloista siirtyi Senaatti-kiinteistöjen hallintaan. Kiinteistöt siirtyivät Senaatille kokonaan velaksi, mikä oli merkittävin syy Senaatti-kiinteistöjen taloudellisessa asemassa tapahtuneisiin muutoksiin.*

### **Eniten investointeja yliopistokiinteistöihin**

Valtion kiinteistövarallisuutta hallinnoivan Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2003 liikevaihto kasvoi 505 miljoonaan euroon (405 milj.e vuonna 2002) ja voitto oli 114 miljoonaa euroa (137 milj.e). Liikelaitos jatkoi aktiivista investointipolitiikkaansa. Investointien rahoittamiseksi otettiin 153 miljoonaa euroa lainaa.

Senaatti-kiinteistöt teki viime vuonna peruskorjauksia yhteensä 162 miljoonalla eurolla ja uusinvestointeja 144 miljoonalla eurolla. Kokonaisinvestoinnit kasvoivat edellisvuodesta 2,6 prosentilla. Yli kolmen miljoonan euron suuruisia uudisrakennuskohteita valmistui vuoden aikana 9 ja perusparannuskohteita 13. Vauhdikkainta investointitahti oli yliopistokiinteistöissä. Toimialan liikevaihto oli 169 miljoonaa euroa (155 milj.e) ja investointeja tehtiin yhteensä 161 miljoonalla eurolla (145 milj.e). Yliopisto- ja korkeakoulurakennusten osuus kaikista Senaatti-kiinteistöjen investoinneista oli 52 prosenttia.

Toimistokiinteistöjen liikevaihto oli 144 miljoonaa euroa (139 milj.e) ja investoinnit 30 miljoonaa (48,1 milj.e). Erityiskiinteistöjen liikevaihto oli 121 miljoonaa euroa (111 milj.e) ja investoinnit 75 miljoonaa (87 milj.e). Tilikaudella Senaatti-kiinteistöille siirtyneiden puolustuskiinteistöjen osalta liikevaihto oli 71 miljoonaa euroa ja investoinnit 40 miljoonaa euroa.

Senaatti-kiinteistöjen vuokrat määräytyvät liiketaloudellisin perustein. Ne ovat kohtuullisia, vuonna 2003 keskimääräinen arvolisäveroton neliövuokra oli 8,93 euroa kuukaudessa (ei sis. kiinteistöjä, jotka ovat pääomavuokralla). Senaatti-kiinteistöjen vuokraustoiminnan tulos oli välittömien kulujen, ml. korkokulut jälkeen 259 miljoonaa euroa. "Lainojen lyhennysten ja valtiolle maksetun voitonjaon jälkeen otimme lainaa investointien kattamiseksi yhteensä 153 miljoonaa euroa. Senaatti-kiinteistöjen omavaraisuusaste on kuitenkin edelleen korkea, mikä on mahdollistanut investointien lainarahoituksen", toteaa toimitusjohtaja Aulis Kohvakka.

### **Puolustushallinnon kiinteistöt kasvattivat liikevaihtoa ja kiinteistöomaisuutta**

Senaatti-kiinteistöjen liikevaihdon kasvuun vaikutti eniten puolustushallinnon kiinteistöjen liittäminen toimintaan. Liikelaitos vastaanotti 7 800 rakennusta, mikä kasvatti kiinteistöomaisuuden pinta-alaa 83 prosentilla ja arvoa 25 prosentilla. Senaatti-kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala vuoden lopussa oli 8 miljoonaa neliömetriä, kun se edellisvuoden lopussa oli 4,4 miljoonaa neliömetriä. Kiinteistöomaisuuden arvo vuoden 2003 lopussa oli 5,1 mrd. euroa, kun se edellisvuoden lopussa oli 4 mrd. euroa. Liikevaihto ei kasvanut samassa suhteessa kuin vuokrattava pinta-ala, koska puolustushallinnon kiinteistöt on vuokrattu pääomavuokralla.

Tilikauden voitto supistui 17 prosentilla 114 miljoonaan euroon (137 milj.e). Voiton osuus liikevaihdosta oli 22,5 prosenttia (34%). Sijoitetun pääoman tuotto oli 4 prosenttia (4,6%) ja oman pääoman tuotto 3,4 prosenttia (4,5%). Omavaraisuusaste aleni 59,5 prosenttiin (74,5%) ja nettovelkaantumisaste nousi 65 prosenttiin (29%). Toimitilojen vuokrausaste oli tilikauden lopussa 97,9 prosenttia. Vastaava luku vuonna 2002 oli 98,2%. Vuokrausaste on lievästi laskenut kaikilla toimialoilla.

### **Uusia teknologioita asiakkaiden tueksi**

Senaatti-kiinteistöt oli viime vuonna aktiivisesti mukana kiinteistö- ja rakennusalan kehittämiseen liittyvissä projekteissa. Kehittämishankkeet painottuivat laatu- ja ympäristöasioiden kehittämiseen, talotekniikkaan, rakennuttamiseen, toimitilajohtamiseen ja uusiin teknologioihin. Liikelaitos käytti ilman oman organisaation kuluja 1,45 miljoonaa euroa asiakkaille kehitettävien lisäpalveluiden tuotekehitykseen. Merkittävä yksittäinen kehittämishanke oli yhdessä Rapal Oy:n kanssa kehitetty tilanhallinnan strateginen apuväline Optimaze.net. Tilanhallinnan asiantuntijapalvelun avulla tehostetaan toimitilajohtamista, toimitilojen käyttöä ja kustannusten hallintaa.

Kertomusvuoden aikana panostettiin toimistokiinteistöjen toimialalla työympäristön konsultoinnin kehittämiseen (workplace-tomintamalliin) ja käynnistettiin ensimmäiset pilottihankkeet. Toimintamallin lähtökohtana on ottaa suunnittelussa huomioon tiloissa tapahtuvan toiminnan lisäksi asiakkaan strategia, jolloin toimitiloja on mahdollista muokata siten, että ne osaltaan tukevat käyttäjänsä strategian toteutumista ja toimivat asiakkaan ydintoimintaa edistävänä työkaluna.

Yhteistyössä yliopistojen kanssa kehitettiin ohjeet verkko-opetuksen huomioon ottamisesta yliopistojen uudisrakennus- ja korjaushankkeissa.

### **Yhteiskuntavastuullisuus ja ympäristöasiat korostuivat**

Viime vuoden jälkimmäisen vuosipuoliskon aikana liikelaitoksen ympäristöstrategia muokattiin kattavaksi yhteiskuntavastuustrategiaksi. Siinä päämääräksi asetettiin yhteiskuntavastuun vieminen osaksi jokapäiväistä päätöksentekoa ja kaikkia toimintaprosesseja sekä sertifioidun ympäristöjärjestelmän kehittäminen. Senaatti-kiinteistöjen ensimmäinen yhteiskuntavastuuraportti palkittiin julkisten organisaatioiden parhaana. Kiinteistö- ja rakennusala palkitsi marraskuussa Senaatti-kiinteistöjen ja Stakesin toimitilat Helsingin Sörnäisissä Vuoden ympäristöhankkeena.

Senaatti-kiinteistöt teetti keskeisten sidosryhmien keskuudessa mainetutkimuksen. Tulosten mukaan Senaatti-kiinteistöjen erityisenä vahvuutena on yhteiskuntavastuullisuus. Kokonaismaineella mitattuna Senaatti-kiinteistöt sijoittui sijalle 17, kun vertailuryhmänä oli 100 suurinta pörssi-yhtiötä.

Kuluvana vuonna Senaatti-kiinteistöt voitti Suomen parhaat työpaikat 2004 -kilpailussa julkisten organisaatioiden sarjan. Senaatti-kiinteistöjen palveluksessa oli vuoden 2003 lopussa 240 henkilöä.

Henkilötyövuosina mitattuna määrä oli 223. Vuoden 2002 vastaavat luvut olivat 212 henkilöä, ja henkilötyövuosina mitattuna 205.

### **Investoinnit jatkuvat**

Senaatti-kiinteistöt on uudistanut strategiaansa. Uuden strategian lähtökohtana on muutos aidoksi palveluorganisaatioksi yhteiskuntavastuullisen liiketoiminnan pohjalta. Investointeja on luvassa jatkossakin. ”Investointien taso nousee vuodesta 2003 noin 40 miljoonalla eurolla. Investoinnit painottuvat edelleen yliopisto- ja tutkimuslaitoksiin, vankiloihin ja puolustushallinnon kiinteistöihin”, *toimitusjohtaja Aulis Kohvakka arvioi.*

Investoinneista noin puolet rahoitetaan lainarahalla. Kuluvan vuoden lainatarpeeksi arvioidaan 160 miljoonaa euroa.

*Senaatti-kiinteistöt on valtion liikelaitos, joka huolehtii valtion kiinteistöomaisuuden hallinnasta, kehittämisestä ja toimitilojen vuokraamisesta pääosin valtionyhteisölle. Senaatti-kiinteistöjen toimialat ovat yliopistokiinteistöt, toimistokiinteistöt, erityiskiinteistöt ja puolustuskiinteistöt. Asiakaskunnasta suurimman osan muodostavat yliopistot ja korkeakoulut, valtion virastot, ministeriöt, tutkimus- ja kulttuurilaitokset, vankilat sekä puolustushallinto. Senaatti-kiinteistöjen tavoitteena on olla asiakkaiden luotettavin yhteistyötaho ja neuvonantaja kaikissa tilaratkaisuissa.*

### **Lisätietoja:**

*Toimitusjohtaja Aulis Kohvakka, puhelin 0205 811 200 tai 040 564 8584*

*Talousjohtaja Satu Simpanen-Ahlgren puhelin 0205 811 326 tai 040 550 5562*

## Vuoden 2003 avainluvut

<b>Investointien rahoituslaskelma</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Vuokraustoiminnan tulos välittömien kulujen jälkeen, Me	259	234
Lainojen lyhennykset, Me	-74	-74
Voitonjako, Me	-31	-15
Peruskorjaukset, Me	-162	-115
<i>Erotus, eli peruskorjausten lainalla katettu osuus, Me</i>	-9	30
Toteutetut uusinvestoinnit, Me	-144	-182
<i>Erotus, eli lainalla katettu osuus yhteensä, Me</i>	-153	-152

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Kasvu</b>		
Liikevaihto, Me	505	405
Tase, Me	5 268	4 097
Vuokrattava pinta-ala, 1000 m <sup>2</sup>	8 018	4 386
Henkilöstö 31.12. htv	223	205
<b>Kannattavuus</b>		
Voitto, Me	114	137
Nettotuotto, %	7,3	7,3
Sijoitetun pääoman tuotto, %	4,0	4,6
Oman pääoman tuotto, %	3,4	4,5
Keskimääräinen neliövuokra, e/m <sup>2</sup> /kk (kokonaisvuokra)	8,93	8,71
<b>Vakavaraisuus</b>		
Omavaraisuusaste, %	59,5	74,5
Nettovelkaantumisaste, %	65	29

### **Taloudellinen informaatio vuonna 2004**

Senaatti-kiinteistöjen vuosikertomus vuodelta 2003 ilmestyy viikolla 15

Yhteiskuntavastuuraportti julkaistaan huhtikuun lopulla.

Senaatti-kiinteistöjen puolivuotiskatsaus kaudelta 1.1 – 30.6.2004 ilmestyy syyskuun ensimmäisellä viikolla.

Raportit ovat luettavissa PDF-versioina Senaatti-kiinteistöjen kotisivuilla osoitteessa [www.senaatti.fi](http://www.senaatti.fi)

