

# **SENAATTI-KIINTEISTÖT**

## **TILINPÄÄTÖS VUODELTA 2011**

# SISÄLLYSLUETTELO

<b>Toimintakertomus</b>	1
<b>Konsernin tuloslaskelma</b>	18
<b>Konsernin tase</b>	19
<b>Konsernin rahoituslaskelma</b>	20
<b>Liikelaitoksen tuloslaskelma</b>	21
<b>Liikelaitoksen tase</b>	22
<b>Liikelaitoksen rahoituslaskelma</b>	23
<b>Tilinpäätöksen liitetiedot</b>	
<b>Tilinpäätöksen laatimista koskevat liitetiedot</b>	
1 Arvostus/ jaksotusperiaatteet ja -menetelmät	24
2 Konsernitilinpäätöksen laadintaperiaatteet	24
<b>Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot</b>	
3 Liikevaihdon jakautuminen	25
4 Vuokraustoiminnan liikevaihto toimialoittain	25
5 Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista	25
6 Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin	26
7 Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset	27
8 Rahoitustuotot ja rahoituskulut	27
<b>Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot</b>	
9 Saamiset	28
10 Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista	29
11 Selvitys omaisuuden sisältyvistä investointiavustuksista	33
<b>Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot</b>	
12 Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset	34
13 Vieraan pääoman erät	35
14 Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät 31.12.2016 jälkeen	35
15 Siirtovelkoihin sisältyvät erät	36
16 Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä	36
<b>Vakuudet ja vastuusitoumukset</b>	
17 Vakuudet ja vastuusitoumukset	37
<b>Henkilöstöä koskevat liitetiedot</b>	
18 Henkilöstö	38
<b>Muut liitetiedot</b>	
19 Liikelaitoksen hallinnassa olevat eri yhtiöiden osakkeet	39
20 Tiedot tytäryrityksistä	40
21 Tiedot yhtiöistä, joiden osakkeista liikelaitoksen hallinnassa on merkittävä osuus	41
<b>Käytetyt kirjanpitokirjat ja tosittelajit vuonna 2011</b>	42
<b>Hallituksen allekirjoitukset ja ehdotus voiton käyttämisestä</b>	43

27.2.2012

## *Hallituksen toimintakertomus 2011*

Senaatti-kiinteistöt on valtiovarainministeriön hallinnonalalla toimiva valtion liikelaitos. Senaatti-kiinteistöt muodostaa liikelaitoskonsernin, johon kuuluu 26 tytäryhtiönä toimivaa kiinteistö-osaakeyhtiötä. Uuden liikelaitoslain (1062/2010, tuli voimaan 1.1.2011) mukaan Senaatti-kiinteistöjen tehtävänä on tuottaa tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja valtion virastoille, laitoksille, valtion talousarvion ulkopuolisille rahastoille ja muille valtion liikelaitoksille samoin kuin eduskunnalle sekä sen alaisuudessa, valvonnassa ja yhteydessä toimiville yksiköille sekä huolehtia hallinnassaan olevasta kiinteistövarallisuudesta. Senaatti-kiinteistöjen arvoperusta on yhteiskuntavastuullinen toiminta osana valtioyhteisöä. Tehtävänä on tarjota tilapalveluja, jotka ovat taloudelliselta, sosiaaliselta ja ympäristön näkökulmasta vastuullisesti tuotettu ja hinnoiteltu. Uuden liikelaitoslain mukaan valtion liikelaitos voi toimia ainoastaan sidosryhmäasemassa eli ns. in house-asemassa ja tuottaa siten palveluja lähes yksinomaan valtiohallinnolle ja sellaisille yhteisöille, joiden toiminta rahoitetaan pääosin valtion talousarvioon otetuilla määrärahoilla. Uuden liikelaitoslain nojalla Valtioneuvosto antoi 21.12.2010 asetuksen Senaatti-kiinteistöistä (1292/2010).

### **Vuoden 2011 toiminta**

Senaatti-kiinteistöjen uusi strategia tuli voimaan vuoden 2011 alusta. Tavoitteena on muuntaa entistä palvelukeskeisemmäksi asiantuntijaorganisaatioksi ja valtioyhteisön sisäiseksi CREM-organisaatioksi. Strategian kolme keskeistä painopistealuetta ovat asiantuntija- eli CREM-roolin haltuunotto, kestävän kehityksen haasteisiin vastaaminen ja sisäisen tehokkuuden parantaminen. Strategiatyöhön liittyen uudistettiin organisaatiota ja prosessivastuita tarkoituksena lisätä toiminnan joustavuutta ja tehokkuutta sekä sisäistä liikkuvuutta. CREM (Corporate Real Estate Management) tarkoittaa strategista kiinteistöjohtamista ja toimitila-asiantuntijuutta. Senaatti-kiinteistöjen ja sen asiakkaiden toiminnassa se konkretisoituu kehityksenä kohti todellista strategista kumppanuutta ja asiantuntijapalveluilla asiakkaille tuotettuna hyötynä mm. säästönä tai työympäristön kehityksenä (ks. tarkemmin sivu 5).

Toimitilojen tehokkaaseen johtamiseen ja kehittämiseen tarvitaan kattavaa ja yhtenäistä tietoa tiloista, niiden määrästä, kustannuksista ja energiankulutuksesta. Senaatti-kiinteistöt on rakentanut koko valtionhallinnon käyttöön tilahallinnan tietopalvelun, jonka käyttöönotto eteni suunnitelmien mukaisesti asiakaskunnassamme. Hallinnon tilahallintahankkeen (HTH) etenemistä on selvitetty tarkemmin sivulla 5.

Asiakkaille on kerrottu Senaatti-kiinteistöjen uudesta roolista muun muassa erilaisin viestinnällisin keinoin. Oman henkilöstön osaamisen kehittäminen sisäisessä Kyvykäs organisaatio -projektissa on keskeinen osa CREM-roolin haltuunottoa ja sisäisen tehokkuuden parantamista.

Kestävää kehitystä ja omaa sisäistä tehokkuutta on edistetty perustamalla investointien energiatavoitteiden tueksi energiaryhmä ja suurempien investointihankkeiden tukemiseksi investointitiimi. Kumpaankin ryhmään on koottu Senaatti-kiinteistöjen paras asiantuntemus ja kokemus.

Helsingin musiikkitalon rakennustyöt etenivät suunnitelmien mukaisesti ja talo valmistui urakkasopimuksen mukaisesti 29.4.2011. Musiikkitalon avajaiset olivat 31.8.2011 ja konsertti- ja tapahtumakausi alkoi suunnitelmien mukaisesti 1.9.2011. Toukokuun aikana saatiin myös viimeiset erät Musiikkitalon rakentamiseen myönnettyistä lahjoituksista, 133 333 euroa (Svenska Folkskolans Vänner) ja 300 000 euroa (Föreningen Konstsamfundet). Koko lahjoitussumma oli yhteensä 5 milj. euroa. Musiikkitalohankkeelle myönnettiin 24.11.2011 Suomen Rakennusinsinöörien Liiton RIL-palkinto. RIL-palkinnolla palkitaan rakennuskohteita, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa on osoitettu erinomaista rakennusalan osaamista joko uutta kehittämällä tai olemassa olevaa tietoa luovasti soveltamalla sekä kiinnitetty tekniikan ohella huomiota taloudellisiin, yhteiskunnallisiin ja ympäristönäkökohtiin.

Senaatti-kiinteistöjen asiakkailleen hoitama sähkönhankinta siirtyi vuoden alusta Hanselin hoitettavaksi. Senaatti-kiinteistöt on liittynyt Hanselin puitesopimukseen ja neuvotellut sähkönhankintasopimukset Vantaan Energian kanssa.

Senaatti-kiinteistöjen hallintaan siirrettiin 1.1.2011 lukien aikaisemmin Rajavartiolaitoksen hallinnassa ollutta kiinteistöomaisuutta yhteensä 4,9 milj. euron arvosta, omaisuus merkittiin lainaehdoin annetuksi vieraaksi pääomaksi Senaatti-kiinteistöjen taseeseen. Laina-aika on kaksi vuotta ja lainan korko 5%. Kevään aikana valmisteltiin myös liikenne- ja viestintäministeriö hallinnassa olleiden Orregrundin sähkömuuntamorakennusten ja liikenneviraston hallinnassa olleen merikaapelin hallinnansierrot Senaatti-kiinteistöille, siirto tapahtui 1.7.2011, käypä siirtoarvo oli 0 euroa. IP-Kiinteistöt Oy:n koko osakekanta siirrettiin Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 1.11.2011 lukien käyvästä arvostaan yhteensä 12 milj. euroa. Siirretty omaisuus merkittiin 1.11.2011 lukien Senaatti-kiinteistöjen taseen muuhun omaan pääomaan. IP-Kiinteistöt Oy hoitaa yhtiön omistukseen siirrettyä puolustusvoimien kiinteistövarallisuutta. Yhtiön pääasiakkaita ovat ilmavoimat ja helikopteritoimintaan keskittynyt Utin jääkäriyrykmentti. IP-kiinteistöt on ollut Finavian tytäryhtiö ja on omistanut ja rakennuttanut puolustusvoimien lentotoimintaan käytämät rakenteet ja rakennukset sekä Kauhavan, Hallin ja Utin lentoasemien kaikki lentoliikenteen käyttämät rakenteet – kiitotiet, asematasot ja rullaustiet. Yhtiö vastaa siitä, että puolustusvoimien lentotoiminnan infrastruktuuri kaikilla lentoasemilla on kunnossa ja käytettävissä.

Yliopistokiinteistöyhtiöiden osalta kirjattiin tilinpäätökseen vuoden 2010 tuloksen perusteella osinkotuloja 7,6 milj. euroa ensimmäisen toimintavuoden osalta. Suomen Yliopistokiinteistöt Oy maksoi helmikuussa pois loppuosan kauppahintavelastaan. Velka korkoineen oli yhteensä 148,7 milj. euroa. Muut yliopistokiinteistöyhtiöt ovat maksaneet kauppahintavelkansa pois jo vuosina 2009 ja 2010.

Vuonna 2011 Senaatti-kiinteistöt vietti 200-vuotisjuhlia. Senaatti-kiinteistöjen historia sai alkunsa syyskuussa 1811, kun Hänen Keisarillinen Majesteettinsa Aleksanteri I antoi armollisen julistuksen intendentinkonttorin perustamisesta Turkuun "kaikille maille yhtä hyödyllisen kuin kauristavan rakennustaidon valvomista varten". Senaatti-kiinteistöjen 200-vuotispääjuhla henkilöstölle, asiakkaille ja sidosryhmille pidettiin juuri avatussa Musiikkitalossa 3.9.2011. Juhlavuoden kunniaksi järjestettiin yhteistyössä Rakennustaiteen museon kanssa juhlavuoden näyttely, joka vuoden aikana kiersi eri puolilla Suomea Senaatti-kiinteistöjen alueyksiköiden sijaintipaikkakunnilla. Näyttelyn yhteydessä julkaistiin arkkitehtuuriteos, jossa esitellään vuosien varrelta

Senaatti-kiinteistöjen ja sen edeltäjien rakennuttamia kohteita eri puolilta Suomea. Juhlavuoden kunniaksi valmistui myös Senaatti-kiinteistöjen historiateos.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus nimitti 20.12.2011 oikeustieteen kandidaatti Jari Sarjon Senaatti-kiinteistöjen uudeksi toimitusjohtajaksi 1.7.2012 alkaen. Nykyinen toimitusjohtaja Aulis Kohvakka jää tuolloin eläkkeelle. Sarjo siirtyy Senaatti-kiinteistöjen palvelukseen 1.5.2012 alkaen.

## Organisaatio ja henkilöstö

Uuden strategian mukaiset organisaatiomuutokset toteutettiin vuoden 2011 alusta. Toimialojen lukumäärä pieneni viidestä neljään, aluetoiminnan ohjauksen tehostamiseksi ja toimintaprosessien kehittämiseksi perustettiin erillinen Alue- ja prosessiyksikkö ja Liiketoiminnan kehittäminen ja Tietohallintopalvelut yhdistettiin Strategia, kehittäminen ja tiedonhallinta-yksiköksi. Alueorganisaatio säilyi entisellään ja muodostuu Etelä-Suomen, Länsi-Suomen, Keski-Suomen, Itä-Suomen ja Pohjois-Suomen alueyksiköistä. Senaatti-kiinteistöillä on toimipisteitä yhteensä 13 paikkakunnalla eri puolilla Suomea. Senaatti-kiinteistöt on tilaajaorganisaatio, joka ostaa lähes kaikki suunnittelu-, rakennuttamis- ja ylläpitopalvelut ulkopuolisilta palveluntarjoajilta. Senaatti-kiinteistöt on julkinen hankintayksikkö.

Henkilöstöä oli vuoden lopussa 251, vastaava luku oli vuoden 2010 lopussa 266. Henkilötyövuosien määrä vuonna 2011 oli 249,4 (263,9). Henkilöstöstä työskenteli Helsingissä 154 ja muualla Suomessa 97. Vakinaisessa työsuhteessa oli 97,2 % (96,6 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli vuoden lopussa 50,2 vuotta (49,8). Henkilöstöstä naisia on 47,4 % ja miehiä 52,6 %. Korkeakoulututkinon suorittaneita on 53 %. Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus. Seuraavassa taulukossa on esitetty henkilömäärien ja henkilötyövuosien kehitys vuosina 2006 – 2011:

Vuosi	Kokoaikaiset			Osa-aikaiset			Yhteensä			Henkilötyövuodet	
	lkm	%-muutos	%-osuus	lkm	%-muutos	%-osuus	lkm	%-muutos	%-osuus	lkm	%-muutos
2006	255	3,2	93,8	17	-29,2	6,3	272	0,4	100,0	259,5	3,8
2007	259	1,6	93,8	17	0,0	6,2	276	1,5	100,0	263,3	1,5
2008	254	-1,9	93,7	17	0,0	6,3	271	-1,8	100,0	267,5	1,6
2009	261	2,8	92,9	20	17,6	7,1	281	3,7	100,0	267,4	0,0
2010	257	-1,5	96,6	9	-55,0	3,4	266	-5,3	100,0	263,9	-1,3
2011	240	-6,6	95,6	11	22,2	4,4	251	-5,6	100,0	249,4	-5,5

Henkilöstön työtyytyväisyyttä ja organisaation toimivuutta on tutkittu vuodesta 1997 alkaen. Vuoden 2012 tutkimuksessa vastausprosentti oli 80 % (vuosi 2011: 80 %). Senaatti-kiinteistöjen henkilöstön näkemykset työtyytyväisyydestä ja organisaation toimivuudesta ovat edelleen merkittävästi positiivisempia kuin vertailupohjana käytetyissä asiantuntijaorganisaatioissa.

## Eduskunnan asettamat tavoitteet

Eduskunta on vuoden 2011 talousarvion käsittelyn yhteydessä vahvistanut Senaatti-kiinteistöille seuraavat tavoitteet sekä päättäneet investoinneista ja lainoista seuraavaa:

### *1. Palvelu- ja muut toimintatavoitteet*

Senaatti-kiinteistöille asetetaan seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet:

- *varmistaa toimintansa kestävän ja elinkaarivastuullisen pohjan taloudellisesta, sosiaalisesta ja ympäristön näkökulmasta sekä ylläpitää asiakastyytyvää*

Vuoden aikana Senaatti-kiinteistöt on valmistellut energiatehokkaan rakentamisen toimintasuunnitelmaa, jolla vastataan tuleviin ympäristö- ja energiasäästövaatimuksiin. Yhteiskuntavastuullinen toiminta on Senaatti-kiinteistöjen toiminnan kulmakivi. Toimintaa ohjataan kuvattujen prosessien mukaan, joissa on huomioitu yhteiskuntavastuun eri näkökulmat. Senaatti-kiinteistöt on julkaissut toiminnastaan yhteiskuntavastuuraportin, jossa sen toimintaa on raportoitu taloudellisesta, sosiaalisesta ja ympäristön näkökulmasta.

Senaatti-kiinteistöt toteuttaa vuosittain asiakas- ja käyttäjätyytyväisyystutkimukset ja joka neljäs vuosi mainetutkimuksen. Vuoden 2011 asiakastytyväisyyskyselyn mukaan asiakkaiden kokonaistyytyväisyys on hieman noussut edellisvuoteen verrattuna. 74 % asiakkaista kertoo olevansa erittäin tai melko tyytyväinen Senaatti-kiinteistöjen toimintaan kokonaisuutena. Vuonna 2010 vastaava osuus oli 73 %

Senaatti-kiinteistöjen asiakkaiden kokonaistyytyväisyys on edelleen hyvällä tasolla. Eniten kokonaistyytyväisyyden kanssa korreloi mielikuva Senaatti-kiinteistöistä luotettavana ja vastuullisena organisaationa.

Asiakkaat arvioivat useimmat tekijät hyvälle tasolle. Parhaimmat arvot annettiin yhteishenkilöiden tavoitettavuudelle sekä ammattitaidolle ja asiantuntemukselle, jotka olivat erinomaisella tasolla. Sopimusneuvotteluiden sujuvuus parani merkittävästi. Tutkituista tekijöistä asiakkaat löysivät vain viisi kehityskohdetta. Tyydyttävälle tasolle arvioitiin kilpailukyky vuokranantajana, tilojen hinta-laatusuhde ja toiminnan tehokkuus.

Tutkimuslomakkeen kysymykset päivitettiin kertomusvuonna vastaamaan paremmin nykyisiä tietotarpeita. Uudistetussa kyselyssä haluttiin tutkia asiakkaiden tyytyväisyyttä Senaatti-kiinteistöjen tarjoamiin palveluihin sekä toivomuksista laajentaa palvelutarjontaa. Kaikki asiakkaat eivät olleet tietoisia kaikista Senaatti-kiinteistöjen tarjoamista käyttäjä- tai asiantuntijapalveluista. Palveluita käyttäneet antoivat palveluille kokonaisuudessaan hyvät arviot, mutta löytävät hieman kehitettävää hinta-laatusuhteesta.

Kevään 2011 aikana KTI Kiinteistötieto Oy teki vuonna 2010 tehdyn asiakastytyväisyystutkimuksen tulosten pohjalta erillisselvityksen, jossa Senaatti-kiinteistöjen toimistokiinteistöjä vertailtiin samalla toimialalla toimiviin yrityksiin. Vertailuun osallistui 13 kiinteistötoimialalla toimivaa yritystä. Tässä tutkimuksessa Senaatti-kiinteistöjen asiakastytyväisyys toimistokiinteistöjen osalta laski vuoteen 2009 verrattuna 3 % (vertailutaso 3,75, Sk 3,59), tyytyväisyyden pysyessä kuitenkin edelleen hyvällä tasolla. KTI Kiinteistötieto Oy:n ylläpitokustannusvertailun 2011 (26.5.2011) mukaan Senaatti-kiinteistöjen toimistokiinteistöjen ylläpitokustannusten taso ilman korjausmenoja oli selvästi vertailuaineistoa alhaisempi (vertailutaso 3,20 €/htm2/kk, Sk 2,73 €/htm2/kk).

- *kehittää ja ylläpitää tilakysymyksiin liittyviä asiantuntijapalveluita tukemaan sekä asiakaidensa että valtion rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia*

Tilakysymyksiin liittyviä asiantuntijapalvelusopimuksia oli vuoden 2011 lopussa noin 50 kpl. Asiantuntijapalveluista kertynyt liikevaihto oli 2,5 milj. euroa. Senaatti-kiinteistöjen asiantuntijapalveluiden avulla on tuotettu ministeriöille valtioneuvostokampusselvitys ja suunnitelma. Toimitilastrategioita on laadittu ELY- keskukselle, Tekesille sekä Rikosseuraamuslaitokselle, Poliisihallituksen käyttöön kehitettiin työympäristökonsepti. Tullihallituksen työympäristön kehittämisprojekti on aloitettu tavoitteena keskittää 11 toimipistettä kahdeksi sekä aikaansaada kustannussäästöjä. Muita työympäristön kehittämisprojekteja olivat mm. Väestörekisterikeskus ja THL. Käyttäjäpalveluiden tarjoamista jatkettiin edelleen. Liikevaihto kasvoi 88 %:a vuodesta 2010 ja oli 6,2 milj. euroa. Hakaniemi-Sörnäinen toimistokampusalueella, joka kattaa yhteensä n. 80 000 m<sup>2</sup> toimitilaa, kilpailutettiin kaikki käyttäjäpalvelut (aula, vartiointi, siivous). Tuloksena oli noin 10 %:a edullisemmat hinnat asiakkaille kiinteällä 4 vuoden sopimuksella.

Senaatti-kiinteistöt on osallistunut TUVE-verkon luomiseen ja sen kattavuuden parantamiseen. Rikosseuraamuslaitoksen toimitilastrategia on valmisteilla. Vuosien 2010 - 2011 aikana osallistuttiin Puolustusvoimille tarpeettomien tilojen selvittelyprosessiin.

- *huolehtii omalta osaltaan siitä, että valtion liikelaitosuudistuksen sekä valmisteilla olevan kiinteistöstrategian mukanaan tuomat muutokset viedään käytäntöön sekä varmistaa omalta osaltaan valtion keskitetyllä kiinteistöomistuksella saavutettujen mittakaava- ja yhteistoimintaetujen säilymisen tulevaisuudessa*

Senaatti-kiinteistöt valmisteli hallinnon tilahallinnan (HTH) tietopalvelusta puitesopimusmallin alkuvuodesta. Puitesopimuksessa sovitaan mm. tietopalvelun käyttöönotosta, käytöstä ja hinnoista. Kaikki ministeriöt ovat puolustusministeriötä lukuun ottamatta allekirjoittaneet puitesopimuksen Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Puolustusministeriö on myös ilmaissut allekirjoitusvalmiutensa. Puitesopimuksen allekirjoittaneen ministeriön hallinnonalan virastoilla ja ministeriöllä itsellään on tämän jälkeen mahdollisuus tehdä liittymissopimus, jolla liitytään puitesopimuksen ehtoihin ja saadaan tietopalvelu käyttöön. Tällä hetkellä liittymissopimuksia on allekirjoitettu 61 kappaletta (/76 kpl) eri virastojen ja ministeriöiden kanssa. Näiden sopimusten kautta valtionhallinnon tilankäytön laajuudesta (ilman puolustushallintoa) 88% on jo tämän yhteisen palvelun piirissä. Alkuvuodesta 2012 on tarkoitus solmia loput liittymissopimukset ja viedä valtaosa valtionhallinnon virastojen tietopalvelun käyttöönotoista läpi toukokuuhun 2012 mennessä. Tietopalvelusta sopimisen ja käyttöönottojen nopea aikataulu on niin asiakasviraston kuin koko valtiokonsernin etu, koska tietopalvelun kautta niin ministeriöt kuin virastot pääsevät käyttämään palvelua ja saavat sen tarjoaman ajantasaisen tietopohjan hyödyt realisoitua tiloihin ja niiden käyttöön liittyvässä ohjauksessa ja päätöksenteossa. Tätä ajantasaista tietopohjaa tarvitaan esimerkiksi hallitusohjelman edellyttämien säästöpäätösten toteuttamisessa.

Kiinteistöstrategian toteuttamiseen liittyen on valmisteltu kiinteistöjen hallinnansiirtoja (Metsäntutkimuslaitos, Kansallismuseo). Senaatti-kiinteistöjen edustajat ovat osallistuneet Valtion kiinteistöstrategiassa päätetyn työryhmän toimintaan, jonka tehtävänä on selvittää valtion kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kiinteistöomaisuuden omistamista ja hallinnointia tulevaisuudessa. Liikelaitosuudistukseen liittyen Senaatin in-house – aseman varmistamiseksi on selvitetty valtionapuasiakkaiden saaman valtionavun määrää sekä mahdollisuuksia eräiden kiinteistöjen myymiseksi. Lisäksi on jatkettu yliopistokiinteistöjen siirron edellyttämiä toimenpiteitä.

- *toteuttaa valtiolle tarpeettoman omaisuuden myynnit avoimin ja syrjimättömin menettelyin*

Vuoden 2011 aikana myytiin valtiolle tarpeetonta kiinteistöomaisuutta yhteensä 112,7 (95,4) milj. euron arvosta. Myynnit on toteutettu avoimilla tarjouskilpailumenettelyillä. Myytyjä kohteita oli 125 kpl, myyntitoiminnan tulos oli 56,2 (35) milj. euroa. Suuri osa kohteista oli pieniä ratahallintokeskukselta ja rajavartiolaitokselta siirtyneitä kiinteistöjä. Suurimmat kohteet olivat Helsingin Töölönlahdelta Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Eteralle myydyt tontit Töölönlahden kortteleissa 2015 ja 2018, kauppahinnat yhteensä 59,75 milj.euroa. Suuria kohteita olivat lisäksi Espoon Otaniemessä Technopolis Oyj:lle myyty Vaisalantien tontti 9,3 milj.euroa sekä Turussa tehdyt Kiinteistöosakeyhtiö Turun ICT – talon ja Kiinteistö osakeyhtiö Biocityn osakemyynnit sekä Aura-instituutin kiinteistön myynti. Helsingin kaupungin kanssa tehtiin vaihto, jossa kaupungille luovutettiin asuinkerrostalotontti- ym. alueita Viikinmäessä arvoltaan 5,3 milj.euroa ja kaupunki luovutti Sipoonkorven kansallispuiston alueisiin liitettäväksi tarkoitetut Vantaalla ja Sipoossa sijaitsevat yhteensä noin 423 hehtaarin suuruiset alueet arvoltaan 4 milj. euroa.

## *2. Investoinnit*

*Senaatti-kiinteistöjen investoinneista saa aiheutua menoja vuonna 2011 enintään 300 milj. euroa. Lisäksi Senaatti-kiinteistöt saa tehdä sitoumuksia, joista saa aiheutua menoja seuraavina varainhoitovuosina enintään 250 milj. euroa. Investoinnit painottuvat rakennuskannan arvoa säilyttäviin ja sen toimintakelpoisuutta parantaviin peruskorjausinvestointeihin. Investointikehys ei sisällä maankäyttömaksuja eikä varainsiirtoveroja.*

*Senaatti-kiinteistöt saa antaa vastavakuutta vaatimatta omavelkaisia takauksia tytäryhtiöinä toimivien kiinteistöosakeyhtiöiden lainoista yhteensä enintään 50 milj. euron arvosta.*

Liikelaitoksen investoinnit olivat 244,3 milj. euroa, josta peruskorjauksien osuus oli 172 milj. euroa (70 %). Vuoden 2011 investointikehuksesta jäi käyttämättä 55,7 milj. euroa. Vuoden aikana tehtiin investointipäätöksiä, joilla sidottiin tulevien vuosien rahoja yhteensä 144,5 milj. euron edestä.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus myönsi kertomusvuoden aikana tytäryhtiöilleen kaksi takausta yhteisarvoltaan 18,5 milj. euroa. Pasilan asemaa varten perustettavan yhtiön lainoille myönnettiin 6 milj. euron suuruinen takaus ja Senaatti-kiinteistöille 1.11.2011 siirtyneen IP-kiinteistöjen vanhoille lainoille myönnettiin 12,5 milj. euron suuruinen takaus.

## *3. Lainanotto*

*Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan ottamaan vuoden 2011 aikana toimintansa rahoittamiseksi lainaa nettomääräisesti enintään 90 milj. euroa.*

Vuoden aikana nostettiin uutta lainaa rahoituslaitoksista yhteensä 160 milj. euroa. Kesäkuussa nostettiin Nordeasta 60 milj. euroa ja Sampo Pankista 20 milj. euroa. Lainat otettiin valuuttalainana ja muutettiin nostohetkellä valuutan- ja koronvaihtosopimuksilla euromääräisiksi lainoiksi. Joulukuussa nostettiin Handelsbankenista 60 milj. euroa ja Nordeasta 20 milj. euroa. Nordeasta nostettu laina oli valuuttalaina, joka muutettiin nostohetkellä valuutan- ja koronvaihtosopimuksilla euromääräiseksi lainaksi. Valtiovarainministeriöltä saadun luvan perusteella valuuttalainaa sai nostaa enintään 130 milj. euron edestä. Vuoden aikana valtiolainoja ja rahoitus-



laitoslainoja lyhennettiin yhteensä 294,6 milj. euroa, eli lainkanta supistui vuoden aikana 129,7 milj. eurolla.

Senaatti-kiinteistöjen hallitus keskusteli kokouksessaan 8.6.2011 vaihtoehtoista kehittää Senaatti-kiinteistöjen varainhankintaa siten, että se johtaisi valtiokonsernin kannalta edullisimpiin ratkaisuihin. Hallitus päätti tehdä esityksen valtiovarainministeriölle selvitystyön käynnistämiseksi mahdollisuudesta hankkia Senaatti-kiinteistöjen tarvitsema rahoitus osana valtion lainanottoa. Senaatti-kiinteistöjen hallitus esitti ensisijaisesti ratkaisua, jossa Senaatti-kiinteistöjen varainhankinta hoidettaisiin valtiokonttorin toimesta osana valtion varainhankintaa. Esityksen käsittely siirtyi vuoden 2012 puolelle.

#### *4. Valtuudet*

*Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan myymään KOy ICT:n osakkeet n:ot 405-439, 994-1703, 1770-1949, 3085-3503, 4744-5351, 5926-7500, 7819-9640, 9719-9720, 9827-9828, 9887-9888, 9975-9976 ja KOy Biocity:n osakkeet n:ot 1-264, 265-553, 2868-5308, 5560-8115, 8306-10204, 11056-12284, 13802-15493, 19727-20145, 20395-20778, 20860-20937, 20981-21040 Turun Teknologiakiinteistöt Oy:lle 50 milj. euron velattomasta kauppahinnasta ja muutoin Senaatti-kiinteistöjen määräämin ehdoin.*

Kohteet myytiin 7.2.2011.

*Senaatti-kiinteistöt oikeutetaan myymään Turussa sijaitsevan kiinteistön 853-41-25-3 sillä olevine rakennuksineen 14,2 milj. euron velattomasta kauppahinnasta Bovallius-Kiinteistöt Oy:lle ja muutoin Senaatti-kiinteistöjen määräämin ehdoin.*

Kohde myytiin 26.5.2011, omistus- ja hallintaoikeus siirtyi ostajalle 1.10.2011, kun kauppahinta tuli kokonaan maksetuksi.

## **Valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet**

Valtioneuvoston raha-asiainvaliokunnan annettua 9.3.2011 puoltavan lausunnon valtiovarainministeriö päätti valtion liikelaitoksista annetun lain (1062/2010) 6 §:n 2 momentin nojalla seuraavaa:

### *1. Palvelu- ja muut toimintatavoitteet*

Senaatti kiinteistöt;

- *varmistaa toimintansa valtiokonsernin kiinteistö- ja toimitila-asiantuntijana lisäämällä valmiuksiaan toimia kattavasti asiakaskuntansa tilankäytön ja -hallinnan asiantuntijana sekä kehittämällä ratkaisuja, joilla tuetaan valtion tilankäytön tehostamispyrkimyksiä ja asiakkaiden toiminnallisia ja rakenteellisia muutoksia*

Senaatti-kiinteistöt on alustavasti selvittänyt ministeriöiden ja tutkimuslaitosten käytössä olevien suurimpien rakennusten nykyisen tilatehokkuuden ja tilankäytön tehostamismahdollisuudet. Eräiden tutkimuslaitosten kanssa sovittiin toimenpiteistä, joilla voidaan ratkaista mm. tilankäytön tehostamiseen liittyviä ongelmia. Senaatti-kiinteistöt on myös osallistunut valtiovarainmi-

nisteriön asettaman toimitilahallinnan neuvottelukunnan työskentelyyn. Neuvottelukunnan toimikausi päättyy vuoden lopussa. Neuvottelukunnan tehtävänä on koordinoida Senaatti-kiinteistöjen ja hallinnonalojen yhteistyötä, yhteen sovittaa hallinnonalojen toimitilatarpeita ja edistää kestävästä kehityksen näkökulman huomioimista toimitilahallinnassa sekä lisätä tilojen käytön tehokkuutta. Hallinnon tilanhallintaprojektin etenemistä on selvitetty tarkemmin sivulla 5.

- *panostaa ratkaisujen tuottamiseen, joilla tuetaan asiakkaiden toiminnallisia ja rakenteellisia muutoksia sekä valtion tilankäytön tehostamista, mm. tuottamalla perustiedot valtion tiloista ja niihin liittyvistä sopimuksista*

Hallinnon tilahallinnan projektin etenemistä on selvitetty sivulla 5. Toimistot - toimiala on laatinut yhdessä asiakkaiden kanssa valtakunnallisen tilakonseptin mm. ELY- keskusten asiakaspalvelulle, oikeustaloille ja poliisitaloille. Myös TE- toimistojen tilakonseptin valmistelutyö käynnistyi syksyn aikana.

Senaatti-kiinteistöt on yritysosa puolena RYM-SHOKin tutkimusohjelmaan kuuluvassa hankkeessa, jonka tehtävänä on hakea tila- ja palveluratkaisuja, jotka tukevat uusia työteon muotoja. Hankkeessa tutkitaan ja kehitetään konsepteja, tilojen ja uudenlaisten johtamismallien käytönottomenetelmiä sekä avainmittareita korkean laadun ja kestävästä kehityksen tietotyölle.

- *varmistaa omalta osaltaan valtion energia- ja ympäristötavoitteiden toteutumisen, panostamalla yhteistyöhön asiakkaiden kanssa energiankulutuksen ja päästövaikutusten vähentämiseksi sekä kehittämällä Green Lease-vuokrasopimusta yhdessä toimialajärjestöjen ja muiden alalla toimijoiden kanssa tavoitteena sopimusmallit, jotka tukevat energiansäästöä ja hiilijalanjäljen pienentämistä*

Vuoden aikana laadittiin selvitys "Senaatti-kiinteistöjen investointien energiatehokkuutta koskeva etenemissuunnitelma 2011 – 2020". Selvityksen tarkoituksena on ollut saada realistinen kuva siitä, kuinka Senaatti-kiinteistöt pystyy takaamaan tällä vuosikymmenellä direktiivien ja säädösten tavoitteiden toteutumisen. Selvityksen tuloksena korostuvat tilatehokkuuden parantaminen ja korjaushankkeiden yhteydessä tehtävien energiatehokkuustoimien kattavan toteuttamisen tärkeys.

Vuoden aikana laadittiin myös Tekes-hankkeena yhdessä tilojen tulevien käyttäjien kanssa Green Lease –vuokrasopimusmalli Suomen Ympäristökeskuksen käyttöön suunniteltuun uudisrakennukseen (Synergiatalo) sekä Työ- ja elinkeinoministeriön käyttöön peruskorjattavaan kiinteistöön Etelä-Esplanadi 4. Green Lease -mallin tavoitteena on tunnistaa kiinteistön vihreät ominaisuudet ja mahdollistaa niiden täysi hyödyntäminen sekä omistajalle että vuokralaiselle. Mallin tarkoituksena on kasvattaa osapuolten tietoisuutta ympäristöystävällisestä toiminnasta ja myös luoda siihen taloudelliset kannustimet. Green Lease on voimakkaasti yhteistoiminnan ja yhteistyön malli. Tekes-hankkeen yhteydessä on kehitetty monistettavissa oleva Green Lease –vuokramalli, jossa keskeistä on jakaa vuokra pääomavuokraan, kiinteään ylläpitovuokraan sekä liikkuvaan ylläpitovuokraan (sisältää esim. energiakulut ja veden), jota vuokranantaja ja vuokralainen yhteisin ekotehokkain keinoin minimoivat. Työ- ja elinkeinoministeriön kanssa sopimus on allekirjoitettu. Vuonna 2012 käynnistytävä työ- ja elinkeinoministeriön Eteläesplanadi 4:n peruskorjaus on pilottihanke, jossa selvitetään mahdollisuuksia parantaa valtion arvokiinteistöjen energiatehokkuutta peruskorjausten yhteydessä. Suomen ympäristökeskukselle Viik-

kiin suunnitellussa ns. Synergiatalo – hankkeessa on asetettu korkeat ekotehokkuustavoitteet. Joulukuussa 2010 voittanutta ratkaisua kehitettiin vuoden 2011 aikana. Hankkeeseen liittyen on valmistunut julkisen ekotehokkaan rakennuttamisen käytäntöjä koskeva selvitys. Synergiatalon rakentamisesta ei ole tehty vielä investointipäätöstä.

Lisäksi Senaatti-kiinteistöt osallistui RAKLI:n Ekotehokkaat sopimuskäytännöt – kehityshankkeeseen.

Senaatti-kiinteistöissä valmisteltiin vuoden aikana ns. käyttäjäsähköprojektin toimintamalli. Siinä pyritään löytämään uusia keinoja vaikuttaa tilankäyttäjien sähkökäyttöön. Keinoina on käytetty sitouttamista, aulanäyttöjä, internetsivuja ja muita keinoja joilla on pyritty vaikuttamaan ihmisten käyttäytymiseen. Projekteja tehtiin vuonna 2011 useita ja kaikissa kohteissa sähkönkulutus laski useita prosentteja. Projekti on tarkoitus ulottaa kaikkiin Senaatin merkittävii kiinteistöihin vuosina 2012 – 2014.

- *panostaa vuoden 2010 lopussa vahvistetun valtion kiinteistöstrategian täytäntöönpanoon toimimalla aloitteellisesti yhdessä valtion muiden omistaja- ja omistajahaltijatasojen kanssa siten, että valtio näkyisi ulospäin yhtenäisenä ja luotettavana omistajana ja kehittäjäkumppanina*

Keski-Pasilan toteutus- ja arkkitehtuurikilpailun ensimmäinen vaihe saatiin valmiiksi vuoden 2011 aikana. Lopullinen valinta toteuttajista tehdään kolmen jatkoon päässeeseen joukosta vuoden 2012 aikana, kun kilpailun toinen vaihe saadaan ratkaisuun. Keski-Pasilan hankkeessa valtion roolin selkeyttämiseksi on edetty niin, että Senaatti-kiinteistöt on hankkinut kesän aikana omistukseensa VR:ltä Pasilan asemarakennuksen.

- *ottaa huomioon valtion toimet asunto- ja tonttitarjonnan edistämiseksi valtion kokonaisedun kannalta parhaalla mahdollisella tavalla*

Valtion käytöstä vapautuneet asunnot ja kaavoitetut tontit on myyty välittömästi.

- *toimii omalta osaltaan rakentamisen laadun kehittäjänä*

Senaatissa on selvitetty kesällä hankevastaavien käsitykset Senaatin käyttämien rakennuttajakonsulttien toiminnan laadusta sisäisellä konsulttibarometri- kyselyllä. Lisäksi konsulteilta on selvitetty heidän näkemystään siitä, kuinka rakennuttajakumppanuutta pitäisi kehittää. Rakennuttajakonsulttien valinnassa siirryttiin laatuvaatimukseen toimintaan ja sopimukset on kilpailutettu uudella tavalla.

Senaatti-kiinteistöt on myös mukana Rakennustietosäätiön vetämässä rakennusten tietomallinnusohjeiden kehitystyössä päärahoittajana ja aktiivisena vaikuttajana. Kehitystyössä on mukana kiinteistönomistajia, suunnittelijoita, urakoitsijoita, ylläpitoyrityksiä ja ohjelmistotoimittajia. Projektin päämääränä on luoda Suomeen yhtenäiset tietomallinnusvaatimukset, jotka kattavat hankeprosessin tavoitteiden asettelusta valmiin rakennuksen ylläpitoon. Uusi ohjeistus julkaisetaan maaliskuussa 2012.

Katso myös jäljempänä kohta "harmaan talouden poistaminen rakennusalalla" ja kohta "kosteus- ja sisäilmaongelmien korjaaminen ja ennaltaehkäisy" sekä edellä sivuilla 8 kohta "varmistaa omalta osaltaan valtion energia- ja ympäristötavoitteiden toteutumisen".

- *toimii omalta osaltaan aktiivisesti harmaan talouden poistamisessa rakennusallalla*

Harmaan talouden torjumiseksi Senaatti-kiinteistöt on julkaissut toimintaohjeet, muuttanut sopimusmalleja sekä rakennushankkeissa ja ylläpidon palveluissa, joissa talousrikollisuuden valvontaa tehostetaan ja sanktioidaan sopimussakoilla. Uudet sopimusehdot otettu käyttöön 1.1.2012.

- *panostaa toiminnassaan kosteus- ja sisäilmaongelmien korjaamiseen ja ennaltaehkäisyyn*

Senaatti-kiinteistöissä perustettiin sisäympäristöongelmien ennaltaehkäisemiseksi ja ratkaisemiseksi vuoden 2011 alussa sisäympäristökliniikka SYKLI. Visiona on muuttaa sisäympäristötoiminnan painopistettä reagoivasta ongelmaratkaisusta ennakoivaksi, ennaltaehkäiseväksi, hallituksi ja järjestelmälliseksi. SYKLI kehittää Senaatti-kiinteistöjen toimintamalleja ja vastaa mm. sisäympäristöön liittyvien asioiden sisäisestä koulutuksesta. Sen asiantuntijajäsenet muodostuvat Senaatti-kiinteistöjen ja sen verkoston erityisasiantuntijoista sekä alueiden ja toimialojen sisäilmayhdyskunnista.

Senaatti-kiinteistöt osallistui lisäksi YM:n valtakunnallisiin kosteus- ja hometalkoisiin vastaten ohjelmakokonaisuuden kohdasta 5 Valtion kiinteistöt toteutuksesta.

## 2. Tulostavoite ja tuloutus

*Huomioon ottaen yllä asetetut palvelu- ja muut toimintatavoitteet valtiovarainministeriö päättää asettaa alustavasti Senaatti-kiinteistöjen;*

- *vuokraustoiminnan tulostavoitteeksi vuodelle 2011 yhteensä 66 milj. euroa sekä;*
- *vuoden 2011 tuloksesta vuonna 2012 suoritettavaksi tuloutuksen tavoitteeksi 90 milj. euroa.*

*Vuoden 2011 rahoitussuunnitelmassa on arvioitu;*

- *voiton tuloutuksen vuoden 2010 tuloksesta olevan yhteensä noin 100 milj. euroa;*
- *takausmaksujen suuruudeksi 6 milj. euroa sekä;*
- *valtion lainojen korkojen ja lainanlyhennysten määräksi 159 milj. euroa.*

Konsernin liikevaihto oli 586,6 (554) milj. euroa ja tilikauden voitto 159,3 (132,9) milj. euroa. Liikelaitoksen liikevaihto oli 582,7 (554,2) milj. euroa ja tilikauden voitto 154,4 (124,6) milj. euroa.

Vuokraustoiminnan tulos oli 90 milj. euroa (87,2), tulos kasvoi edellisestä vuodesta 3,2 prosenttia. Vuokraustoiminnan tulos ylitti valtiovarainministeriön asettaman tulostavoitteen. Vuoden aikana toteutui useita merkittäviä tapahtumia, jotka vaikuttivat tulokseen ja jotka eivät olleet tiedossa tavoitetta asetettaessa. Suurin yksittäinen ero aiheutui rahoituskuluissa, joissa syntyi noin 10 milj. euron suuruiset säästöt. Lainantarve oli selvästi budjetoitua pienempi johtuen Suomen Yliopistokiinteistöt Oy:n etuajassa maksamasta kauppahintavelasta, investointien toteutumisesta 56 milj. euroa kehystä pienempänä sekä myyntien toteutumisesta yli 50 milj. euroa budjetoitua suurempana. Myös korkotasoa säilyi koko vuoden budjetoitua alemmalla tasolla. Muita tulokseen vaikuttavia tekijöitä olivat Musiikkitalon tulojen kertyminen kolme kuukautta budjetoitua pidemmältä ajanjaksolta (vaikutus tulokseen 1,4 milj. euroa) sekä vuokrien indeksikorotuksen toteutuminen selvästi budjetoitua korkeampana (vaikutus tulokseen noin 6-7 milj. euroa). Budjetoinnissa käytetty indeksikorotus oli 1 % ja suurimmassa osassa sopimuksia indeksikorotus toteutui loka- ja marraskuun 2010 indeksien (2,4 %, 2,5 %) perusteella. Li-

säksi liiketoiminnan muihin tuottoihin kirjattiin kertakorvauksia 1,5 milj. euroa. Nämä muodostuivat kahdesta erillisestä kertakorvauksesta, joissa asiakas maksoi erilliskorvauksen siitä, että irtisanoi vuokrasopimuksen ennen vuokrauden päättymistä ja toisessa tapauksessa suunniteltu investointihanke peruuntui ja asiakas maksoi hankkeesta syntyneet kustannukset. Lisäksi henkilöstömenoissa saavutettiin noin miljoonan euron suuruinen säästö.

Myyntitoiminnan tulos oli 56,2 milj. euroa, hyvään tulokseen vaikuttivat useiden suurten kauppojen ajoittuminen vuoden 2011 loppupuolelle. Myyntejä on tarkemmin selvitetty sivulla 6.

Palveluiden myynnin tulos oli 0,5 milj. euroa, tulos jäi hieman tavoitteesta. Ero aiheutui siitä, että hallinnon tilahallinnan (HTH) sopimuksia tehtiin vuoden aikana budjetoitua vähemmän, osa budjetoiduista tuloista siirtyi vuoden 2012 puolelle.

Yliopistokiinteistöyhtiöiden osalta kirjattiin tilinpäätökseen vuoden 2010 tuloksen perusteella osinkotuloja 7,6 milj. euroa ensimmäisen toimintavuoden osalta.

Vuokraustoiminnan liikevaihto jakautui toimialoittain seuraavasti (milj. euroa):

Toimiala	Liikelaitos	osuus-%
Toimistot	146,7	29
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	167,8	33
Puolustus ja turvallisuus	168,1	33
Kehityskiinteistöt	29,3	6
<b>Yhteensä</b>	<b>511,8</b>	<b>100</b>

In-house asiakkaiden osuus oli 92,9 % Senaatti-kiinteistöjen vuokraustoiminnan ja palveluiden liikevaihdosta.

Seuraavassa taulukossa on esitetty valtiovarainministeriön vuokraustoiminnalle ja investoinneille asettamien tulostavoitteiden ja toteutumien vertailu. Taulukko ei sisällä kiinteistöjen ja palveluiden myyntiä eikä tehtyjä arvonalennuksia.

	Tavoite	Toteutuma 31.12
Liikevaihto, Me	489,2	511,8
Vuokrakate, Me	300,2	317,8
Poistot, Me	159,5	164,3
Rahoituserät, Me	73,1	63,1
Välittömät verot, Me	1,2	1,1
Tilikauden tulos, Me	66,4	90,0
Tase, Me	4 750	4 675
Investoinnit, Me	300	244,3
- korjausinvestoinnit	229	172,0
- uudisrakennusinvestoinnit	70	71,8
- hallinto ja jakamaton	1	0,5

Konsernin taseen loppusumma 31.12.2011 oli 4 715 (4 893) milj. euroa. Liikelaitoksen tase oli 4 675 (4 884) milj. euroa.

Valtioneuvosto vahvisti 17.3.2011 Senaatti-kiinteistöjen tilinpäätöksen vuodelta 2010 ja päätti, että Senaatti-kiinteistöjen vuoden 2010 tilikauden tuloksesta siirretään tuloutuksena 250 milj. euroa valtion talousarvioon. Tuloutus maksettiin valtiovarainministeriölle 28.3.2011. Senaatti-kiinteistöt maksoi kertomusvuonna valtion lainojen korkoja 29,1 milj. euroa lyhennyksiä 129 milj. euroa ja takausmaksuja 4,9 milj. euroa. Maksut valtiolle olivat yhteensä 412,9 (357,9) milj. euroa. Liikelaitoksen sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli kertomusvuonna 4,8 % (4,0 %). Konsernin sijoitetun pääoman tuotto prosentti oli 4,8 % (4,1 %).

### 3. Investoinnit

Liikelaitoksen investoinnit olivat 244 (255) milj. euroa. Investoinnit jakautuivat toimialoittain seuraavasti:

Toimiala	Uudisrakennus- investoinnit	osuus-%	Peruskorjaus- investoinnit	osuus-%	Yhteensä	osuus-%
Kehityskiinteistöt	4,5	6	4,6	3	9,1	4
Puolustus ja turvallisuus	33,2	46	82,9	48	116,1	48
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	28,4	40	33,5	19	61,9	25
Toimistot	5,7	8	51,0	30	56,7	23
Hallinnon investoinnit					0,5	0
<b>Yhteensä</b>	<b>71,8</b>	<b>100</b>	<b>172,0</b>	<b>100</b>	<b>244,3</b>	<b>100</b>

Vuoden aikana valmistui yli 3 milj. euron suuruisia uudisrakennuskohteita 4 kpl (2 kpl) ja perusparannuskohteita 5 kpl (7 kpl). Suurimmat valmistuneet uudisrakennuskohteet olivat Musiikkitalo (79,6 milj. euroa), Mikkelin vankilan lisärakennus (21 milj. euroa) ja Saamelaiskulttuurikeskus (12,9 milj. euroa). Suurimmat valmistuneet perusparannuskohteet olivat Kuopion vankilan peruskorjaus (9,2 milj. euroa), Liikenne- ja viestintäministeriön peruskorjaus, Eteläesplanadi 16 (9,1 milj. euroa) ja Kuopion Oikeus- ja poliisitalon sisäilmakorjaus (5,7 milj. euroa).

Suurimmat käynnissä olevat investointihankkeet olivat Turun lääninvirastotalon muutostyö (30 milj. euroa), Helsingin poliisitalon peruskorjaus (23 milj. euroa) ja yhtiömuodossa toteutettavat Kiinteistö Oy Helsingin Kulttuuritalon peruskorjaus (26,8 milj. euroa) sekä Kiinteistö Oy Hämeenlinnan poliisitalon uudishanke (31 milj. euroa). Kaksi yksityisrahoituksella rahoitettua kohdetta, Pietarsaaren ja Seinäjoen virastotalot valmistuivat ja otettiin käyttöön kertomusvuoden aikana. Myös Rovaniemelle yksityisrahoituksella rahoitettu Hallinnon tietotekniikkakeskuksen (Haltik) uudisrakennus valmistui syksyn aikana.

#### 4. Muut raportoitavat asiat

Edellä esitetyn lisäksi raportoidaan kiinteistövarallisuuden myynneistä ja hankinnoista, valtion ulkopuolelta otettavista lainoista sekä vuokrausasteen kehityksestä.

Kirjanpidon mukaan vuoden aikana myytiin kiinteistöomaisuutta 112,7 (95,4) milj. euron edestä. Kiinteistöjä ostettiin kertomusvuonna 11,1 milj. eurolla. Myynneistä on tarkemmin kerrottu sivulla 5. eduskunnan tulostavoitteiden kohdalla. Erittelyt vuoden aikana tehdyistä kaupoista sisältyvät erilliseen vuosiraporttiin. Kertomusvuoden aikana otettiin uutta lainaa yhteensä 160 milj. euroa. Lainanottoa on tarkemmin selvitetty sivulla 6, kohdassa Lainanotto.

Huoneistojen vuokrausaste 31.12.2011 oli 96,4 % (96,1 %). Vuokrausaste on hieman parantunut ja se jakautuu toimialoittain seuraavasti:

<b>Vuokrausaste, %</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
Kehityskiinteistöt	75,9	82,6
Puolustus ja turvallisuus	98,8	97,8
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	97,7	99,4
Toimistot	97,1	95,6
<b>Vuokrausaste Sk</b>	<b>96,4</b>	<b>96,1</b>

Senaatti-kiinteistöjen vuokrattava pinta-ala oli 31.12.2011 yhteensä 6,53 milj. m<sup>2</sup> (6,52).

Seuraavassa taulukossa on esitetty toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat ja laajuudet toimialoittain (kokonaisvuokrakohteet):

<b>Neliövuokrat, euro/m<sup>2</sup>/kk *)</b>	<b>Joulukuu 2010</b>	<b>Joulukuu 2011</b>	<b>Muutos-%</b>	<b>Laajuus (1000 m<sup>2</sup>)</b>
Kehityskiinteistöt	6,34	6,41	1,1	237
Puolustus ja turvallisuus	11,37	11,36	-0,1	102
Ministeriöt ja erityiskiinteistöt	14,20	15,28	7,6	806
Toimistot	11,96	12,64	5,7	838
<b>Yhteensä</b>	<b>12,17</b>	<b>12,91</b>	<b>6,1</b>	<b>1 983</b>

*Lahjoitukset Musiikkitalon rakentamiseen:* Sibelius-Akatemian tulevien vuokramenojen vähentämiseksi Musiikkitalon rakentamista ovat lupautuneet lahjoituksin avustamaan seuraavat yhteisöt; Svenska kulturfonden 3,7 milj. eurolla, Föreningen Konstsamfundet 0,9 milj. eurolla ja Svenska folkskolans vänner 0,4 milj. eurolla. Vuoden aikana lahjoituksia saatiin 0,4 milj. euron arvosta ja ne on kirjattu tilinpäätöksessä satunnaisiin tuottoihin. Tämän lahjoituksen jälkeen kaikki luvutat lahjoitukset on saatu. Lahjoitukset käytettiin investoinnin rahoittamiseen ja lahjoituksilla on ollut myös vuokravaikutus Sibelius Akatemian toimitilavuokraan.

*Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit:* Senaatti-kiinteistöillä oli vuoden lopussa vireillä kaksi asiaa markkinaoikeudessa ja yksi korkeimmassa hallinto-oikeudessa, kaksi asiaa hallinto-

oikeudessa ja seitsemän asiaa käräjä-/hovioikeudessa. Merkittävimmät riita-asiat ovat Otaniemessä sijaitsevan Micronovan tulipalon vakuutuskorvausasia, jossa Vakuutusyhtiö If on pyytännyt Korkeimmalta oikeudelta valituslupaa, Senaatti-kiinteistöjen ja vakuutusyhtiön erimielisyyden suuruus on noin 4 milj. euroa, Senaatti-kiinteistöjen ja Uudenmaan Mestari rakentajat Oy:n välinen Nanotalon urakkaa koskeva riita, jossa erimielisyyden suuruus on noin 2,4 milj. euroa. Lasten Päivän Säätiö vaatii Kiinteistö Oy Helsingin Kulttuuritaloa ja Senaatti-kiinteistöjä korvaamaan museoviraston toimitilahankkeen työmaan Linnanmäen huvipuistolle aiheuttamasta väitetystä häiriöstä ja luvattomasta maa-alueen käytöstä noin 1 milj. euroa. Asian käsittely Helsingin käräjäoikeudessa on kesken. Muut riita-asiat ovat taloudelliselta merkitykseltään vähäisiä.

## Rahoitus

Liikelaitoksen omavaraisuusaste oli kertomusvuoden lopussa 64,9 % (63,8 %). Omavaraisuusaste nousi lähinnä siitä syystä, että lainatarve oli selvästi ennakoitua pienempi. Lainatarpeen supistuminen johtui siitä, että Suomen yliopistokiinteistöt Oy maksoi kauppahintavelkansa etuajassa (148 milj. euroa), kiinteistöjen myynnit toteutuivat selvästi budjetoitua suurempina ja investoinnit toteutuivat investointikehystä pienempinä. Lainatarpeen supistumiseen vaikuttivat myös yliopistokiinteistöyhtiöiden makamat osinkotulot (7,6 milj. euroa).

Korolliset velat (valtio- ja rahalaitoslainat) olivat vuoden lopussa 1 584,6 (1714,3) milj. euroa. Lainoista valtion lainaa oli 485 (609) milj. euroa ja rahoituslaitoksilta 1 099 (1 105) milj. euroa. Senaatti-kiinteistöt lyhensi kertomusvuoden aikana valtion lainoja yhteensä 129 (216,2) milj. euroa ja muita lainoja 165,6 (134,6) milj. euroa ja maksoi lainojen korkoja yhteensä 56,9 (63,2) milj. euroa ja takausmaksuja valtiolle 4,9 (4,9) milj. euroa. Vuoden aikana otettiin uutta lainaa 160 milj. euroa, tästä 100 milj. euroa oli valuuttalainaa. Valuuttalainat muutettiin nostohetkellä euromääräisiksi lainoiksi. Nettovelkaantumisaste -% (vpo/opo) oli 51 % (51 %). Keskimääräinen korkosidonnaisuusaika oli 2,1 (2,5) vuotta ja lainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika 4,4 (4,7) vuotta. Kiinteäkorkoisten ja korkosuojattujen lainojen osuus lainakannasta oli 53,5 % (61,4 %). Hallituksen päättämän korkoriskipolitiikan mukaan vähintään 50 prosenttia lainoista tulee olla kiinteitä tai koronvaihtosopimuksella kiinteiksi muutettuja lainoja. Senaatti-kiinteistöt on tehnyt vuosina 2008 – 2011 kuusi lainoihin kohdistunutta koron- ja valuutanvaihtosopimusta. Näillä sopimuksilla on varmistettu se, että lainojen suojausaste pysyy hallituksen määrittelemissä rajoissa ja valuuttalainojen osalta sopimuksella on muutettu ao. lainat euromääräisiksi lainoiksi. Koronvaihtosopimusten markkina-arvo oli vuoden lopussa – 93 888 euroa. Korkosuojausten kustannukset olivat kertomusvuonna 1 045 668 euroa.

Senaatti-kiinteistöjen lainojen keskimääräinen korko, suojauskustannukset ja valtion takausmaksu huomioden, oli 3,75%, vuoden 2010 vastaava keskikorko oli 3,63%. Rahalaitosten lainojen keskimääräinen korko oli 2,62 % ja valtion takausmaksu mukaan lukien 3,06 %.

Likvidit varat olivat joulukuun lopussa 35 (136,4) milj. euroa. Kassavaraille saatu kuukauden keskikorko on ollut keskimäärin yhden kuukauden euriboria vastaava korko. Yhden kuukauden euriborkorko on vaihdellut vuoden aikana 0,752%:sta 1,470%:iin.



## Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Senaatti-kiinteistön hallitus ja johto vastaavat sisäisestä valvonnasta ja riskienhallinnasta. Sisäisen valvonnan tarkoituksena on varmistaa, että toiminta on tuloksellista, varat ja omaisuus turvataan, toiminnasta annetaan oikeat ja riittävät tiedot ja noudatetaan säädöksiä.

Kokonaisvaltainen riskienhallinta kuuluu Senaatti-kiinteistöjen hyvään hallintotapaan. Johdon vastuulla on huolehtia siitä, että Senaatti-kiinteistöt tunnistaa ja hallitsee riskejä, jotka voivat estää sitä saavuttamasta tavoitteitaan. Toimintavuonna uudistettiin riskienhallintastrategia ja siihen liittyvää ohjeistusta. Hallitus hyväksyi strategian 8.6.2011.

Valtion omaisuuden hallinnoijana ja toimitilapalvelujen tarjoajana ja kehittäjänä Senaatti-kiinteistöjen liiketoiminnan peruslinjaus on pitää riskitaso matalana. Senaatti-kiinteistöjen liiketoimintamallissa kuvattavat toimintaedellytykset ja tulostavoitteet rajaavat riskinsietoa. Senaatti-kiinteistöjen riskinsietokyvyn yläraja tulee vastaan, jos riskit ja niiden kerrannaisvaikutukset vaarantavat vuosittain asetettujen tavoitteiden saavuttamisen ja voiton tuloutuksen suorittamisen oleellisilta osilta.

Hallitus seuraa jatkuvasti riskien toteutumista suhteessa riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinsietokykyyn. Johdon vastuulla on huolehtia siitä, että Senaatti-kiinteistöt tunnistaa ja hallitsee riskejä. Riskienhallinta sisältyy keskeisesti Senaatti-kiinteistöjen vuosisuunnitteluun ja se on mukana operatiivisella tason toiminnassa. Riskienhallinnan osa-alueita ovat liiketoimintariskit, ympäristöriskit, prosessiriskit, projektiriskit, turvallisuusriskit sekä vakuutettaviin kohteisiin liittyvät riskit ja korkoriskit.

Senaatti-kiinteistöillä on kiinteistönomistajan vastuuvakuutus. Senaatti-kiinteistöt on palovakuuttanut 1.2.2009 alkaen kaikki kiinteistöt, joissa rakennusten ja rakenteiden jälleenhankinta-arvo on yli miljoona euroa. Kysymyksessä on omaisuus- ja vuokratulon keskeytysvakuutus miljoonan euron omavastuulla.

Senaatti-kiinteistöissä on sisäisen tarkastuksen avustuksella arvioitu sisäisen valvonnan tilaa. Arviointi toteutettiin itse arvioinnilla. Lähtökohtana käytettiin COSO ERM -viitekehystä. Arviointi tehtiin joulukuussa ja siihen osallistui johdon ja esimiesten lisäksi koko henkilöstö. Vastausprosentti nousi yli 50 %:n. Johdon antamat vastaukset olivat positiivisempia kuin ryhmien "esimiehet" ja "muut" antamat vastaukset. Tulosten perusteella parhaimmaksi sisäisen valvonnan osa-alueeksi arvioitiin tavoitteiden asettaminen ja seuranta, sisäisen valvonnan toimivuuden seuranta ja tiedonkulku kun taas eniten kriittisyyttä kohdistui organisaatiota ja HR:ää koskeviin osioihin.

Sisäisen valvonnan tilan arviointi perustuu tehtyyn kyselyyn ja sisäisen tarkastuksen ja ulkoisen tarkastuksen tekemään työhön ja tarkastustuloksiin. Tarkastuksissa todettujen valvonnan kehityskohteiden osalta on laadittu toimenpidesuunnitelmat ja ryhdytty toimenpiteisiin. Toimenpiteiden toteuttamista seurataan säännöllisesti.

Senaatti-kiinteistöjen sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan voidaan katsoa olevan riittävällä tasolla.

Senaatti-kiinteistöissä jatketaan sisäisen valvonnan kehittämistyötä. Kehityskohteita ovat mm. prosessien riskienhallinta ja riskienhallintatoimenpiteiden seuranta, tietoturvaan liittyvät asiat, hankintatoimen sähköistäminen sekä sopimusten hallinta.

## Tutkimus- ja kehitystoiminta

Senaatti-kiinteistöjen kehitystoiminnan painopisteinä olivat kertomusvuonna ratkaisuliiketoimintaan liittyvien asiantuntijapalveluiden kehittäminen, investointiprosessin uudistus tietomallinnuksen avulla, sekä energiatehokkaat korjausmenetelmät. Vuoden aikana toimitettiin kahdessa RYM Oy:n tutkimusohjelmassa sekä omistajana RYM Oy koordinaatioyhtiön hallituksessa. Vuoden aikana jatkettiin osallistumista yrityskumppanina ja rahoittajana alan yhteisiin tutkimus ja kehittämishankkeisiin.

Toiminnan kehittämiseen ilman oman henkilöstön kuluja käytettiin kertomusvuonna 1,6 milj. euroa, mikä on 0,3 % liikevaihdosta. Yhteiskuntavastuun näkökulmasta keskeisiä kehityskohteita olivat energiankulutus, tilankäytön tehokkuus sekä sisäilmaolosuhteet.

Tutkimus- ja tuotekehityskulut kirjataan tulosvaikutteisesti kirjanpitoon niiden syntymisvuonna.

## Hallinto

Senaatti-kiinteistöjen hallituksen toimikausi päättyi 31.12.2011. Hallituksen puheenjohtajana toimi toimitusjohtaja Harri Hiltunen Suomen Kiinteistöliitto ry, varapuheenjohtajana Raija Koskinen valtiovarainministeriö, jäsenenä toimitusjohtaja Hanna Kaleva KTI Kiinteistötieto Oy, insinööri Pertti Rantanen, kansliapäällikkö Kari Rimpi puolustusministeriö ja säädösten perusteella henkilöstöjärjestöjen edustajana lakiasiainpäällikkö Arja Virtanen varajäsenenään taloussuunnittelupäällikkö Aulis Kosonen. Hallituksessa tapahtui vuoden aikana yksi henkilöstövaihdos, Raija Koskisen tilalle nimitettiin syyskuun alusta lukien loppuvuodeksi neuvotteleva virkamies Tomi Hytönen valtiovarainministeriöstä. Hallitus piti kertomusvuoden aikana 14 kokousta. Uusi liikelaitoslaki tuli voimaan 1.1.2011, lain mukaan hallituksen jäsenet nimitetään enintään vuodeksi kerrallaan. Valtiovarainministeriö nimitti 22.12.2011 Senaatti-kiinteistöille uuden hallituksen vuodelle 2012. Hallituksen puheenjohtajana jatkaa Harri Hiltunen, vanhoista jäsenistä jatkavat Tomi Hytönen, Hanna Kaleva ja Kari Rimpi. Uutena jäsenenä hallitukseen nimitettiin henkilöstöjohtaja Riitta Laitasalo Kesko Oyj:stä. Henkilöstön edustajaksi nimitettiin kiinteistöassistentti Niina Ukkonen ja hänen varajäsenekseen reskontra-asiantuntija Ritva Peiponen.

Valtiovarainministeriö kilpailutti Senaatti-kiinteistöjen tilintarkastuksen syksyn 2010 aikana. Vuoden 2011 alusta lukien Senaatti-kiinteistöjen tilintarkastajiksi valittiin vuosille 2011- 2015 PricewaterhouseCoopers Oy/KHT-tilintarkastaja Eero Suomela varatilintarkastajanaan KHT-tilintarkastaja Juha Tuomala ja PwC Julkistarkastus Oy/JHTT, KHT tilintarkastaja Outi Koskinen varatilintarkastajanaan JHTT, KHT tilintarkastaja Juha Huuskonen.

## Tulevaisuuden näkymät

Valtion kiristynyt taloudellinen tilanne sekä pyrkimys kuroa nk. julkisen sektorin kestävyysvajetta umpeen tulevat vaikuttamaan myös Senaatti-kiinteistöjen toimintaan lähivuosina. Senaatti-kiinteistöjen asiakaskuntaan kohdistuu laajasti säästötavoitteita, joista osa koskee suoraan tilankäytön kustannuksia. Uusi tuottavuusohjelmaa korvaava tuloksellisuus- ja vaikuttavuusohjelma lisää valtion virastojen ja laitoksien halua tehostaa tilankäyttöään. Kesällä julkistettu uusi energiadirektiiviehdotus

pitää sisällään julkisen sektorin edelläkävijäroolin energiasäästöasioissa. Ehdotus julkisten rakennusten energiakorjausten lisäämisestä on herättänyt keskustelua mm. siitä miten se vaikuttaa valtion kiinteistökönnän korjaustoiminnan tasoon ja aikatauluun. Senaatti-kiinteistöissä on valmisteltu syksyn aikana laajaa toimenpideohjelmaa, jossa linjataan Senaatti-kiinteistöjen tavoitteet ja toimintamallit.

Senaatti-kiinteistöjen toimintaan vaikuttaa lähivuosina myös vireillä oleva puolustusvoimauudistus, joka on kaavailtu toteutettavaksi vaiheittain vuoteen 2015 mennessä. Senaatti-kiinteistöt on mukana jatkosuunnittelussa. Uudistuksen vaikutukset Senaatti-kiinteistöjen talouteen tarkentuvat suunnittelun edetessä. Helmikuussa 2012 esitetty uudistus voisi merkitä tasearvoihin noin 20-30 milj. euron suuruisia alaskirjauksia. Valtion käytöstä vapautuvien kiinteistöjen suunnittelu ja kehittäminen myyntikuntoon vaativat runsaasti resursseja tulevien vuosien aikana.

Hallitusohjelman mukaan sektoritutkimuslaitokset kootaan suuremmiksi kokonaisuuksiksi. Perustutkimuksen työnjako yliopistojen ja sektoritutkimuslaitosten välillä selkeytetään. Sektoritutkimuslaitosten tutkimusasemaverkostoa on jo karsittu ja suuntauksen ennustetaan jatkuvan edelleenkin.

Opetus- ja kulttuuriministeriössä selvitetään Valtion taidemuseon säätioittämistä ja sen mahdolliset vaikutukset ajoittunevat vuoden 2014 paikkeille.

Myös valtion kulttuurihistoriallisesti arvokasta omaisuutta on selvitetty työryhmässä kertomusvuoden aikana. Työryhmä esittää loppuraportissaan yksimielisesti, että Museoviraston omistajahallinnassa olevat rakennukset siirretään Senaatti-kiinteistöjen omistajahallintaan (keskiaikaiset linnat, museoviraston avoimna pitämät museot yms.) osana vuonna 2010 vahvistetun kiinteistöstrategian keskittämistavoitteita. Työryhmän esityksen mukaan siirto tulisi tapahtumaan vuoden 2013 aikana.

### Tunnuslukutaulukko:

Tunnuslukutaulukko (liikelaitos)					
1000 euroa	2007	2008	2009	2010	2011
Liikevaihto	645 871	673 143	724 097	554 226	582 685
Vuokrakate *)	425 212	441 493	476 196	309 868	317 794
- vuokrakate -% lv:sta *)	70,9	69,0	69,4	63,8	62,1
Liikevoitto	242 589	224 866	256 774	182 854	210 492
- liikevoitto -% lv:sta	37,6	33,4	35,5	33,0	36,1
Tilikauden tulos	125 838	101 846	150 863	124 576	154 359
- voitto -% lv:sta	19,5	15,1	20,8	22,5	26,5
Nettotuotto -% *)	7,8	8,0	8,5	7,8	7,9
Sijoitetun pääoman tuotto -%	4,2	3,9	4,4	4,0	4,8
Oman pääoman tuotto - %	3,7	3,0	4,2	4,0	5,0
Omavaraisuusaste, %	60,8	59,0	59,4	63,8	64,9
Korollisen vpo:n takaisinmaksuaika, v	6,2	6,9	5,9	5,9	5,0
Tase	5 661 771	5 834 875	5 920 105	4 884 264	4 674 636
Investoinnit	261 041	272 992	326 426	255 023	244 283
- investoinnit -% lv:sta	40,4	40,6	45,1	46,0	41,9
Henkilöstö	276	271	281	266	251

\*) Luvut laskettu vuokraustoiminnan liikevaihdosta, vuosien 2007 - 2009 lukuihin sisältyvät yliopistokiinteistöt.

## KONSERNIN TULOSLASKELMA LIIKEKAAVA

<b>1.1.-31.12</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>586 642 714,84</b>	<b>554 022 981,62</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	46 834 353,46	44 447 139,47
Ulkopuoliset palvelut	76 268 524,87	71 226 640,46
	<b>123 102 878,33</b>	<b>115 673 779,93</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	14 467 881,29	15 290 858,86
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	2 701 390,80	2 831 354,77
Muut henkilösivukulut	558 392,70	733 273,97
	<b>17 727 664,79</b>	<b>18 855 487,61</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	165 075 668,76	159 664 099,54
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	2 448 253,65	8 100 000,00
	<b>167 523 922,41</b>	<b>167 764 099,54</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>	68 667 346,61	72 921 883,34
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>209 620 902,70</b>	<b>178 807 731,20</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	11 973,54	13 088,34
Muut korko- ja rahoitustuotot	5 755 982,29	18 871 621,93
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-68 175 467,46	-74 505 265,64
Osuus osakkuusyritysten tuloksesta	12 773 600,62	10 701 609,00
	<b>-49 633 911,01</b>	<b>-44 918 946,37</b>
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>159 986 991,69</b>	<b>133 888 784,83</b>
<b>Satunnaiset erät</b>	<b>433 333,00</b>	<b>433 333,00</b>
Satunnaiset tuotot	433 333,00	433 333,00
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>160 420 324,69</b>	<b>134 322 117,83</b>
<b>Tuloverot</b>	-1 119 237,80	-1 461 725,30
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>159 301 086,89</b>	<b>132 860 392,53</b>

**KONSERNIN TASE**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	83 735,82	164 266,39
Muut pitkävaikutteiset menot	3 366 827,79	4 848 404,12
	<b>3 450 563,61</b>	<b>5 012 670,51</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	580 051 861,75	591 391 841,51
Rakennukset ja rakennelmat	3 290 213 906,77	3 236 306 301,63
Koneet ja kalusto	916 657,49	710 778,67
Muut aineelliset hyödykkeet	90 762 154,09	78 905 375,97
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	199 204 638,09	196 725 893,48
	<b>4 161 149 218,19</b>	<b>4 104 040 191,26</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet omistusyhteisyrityksissä	361 971 879,74	368 778 559,07
Saamiset omistusyhteisyrityksiltä	76 534 246,00	225 853 545,05
Muut osakkeet ja osuudet	15 441 281,73	16 152 376,39
	<b>453 947 407,47</b>	<b>610 784 480,51</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Muut saamiset	<b>3 520 000,00</b>	<b>2 320 000,00</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	5 750 088,96	10 408 495,49
Muut saamiset	16 004 729,51	7 117 074,91
Siirtosaamiset	5 602 967,09	3 761 957,84
	<b>27 357 785,56</b>	<b>21 287 528,24</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>30 877 785,56</b>	<b>23 607 528,24</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>58 306 291,90</b>	<b>149 257 601,88</b>
	<b>4 707 731 266,73</b>	<b>4 892 702 472,40</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Peruspääoma	672 751 705,70	672 751 705,84
Muu oma pääoma	1 536 836 687,59	1 524 836 687,59
Edellisten tilikausien voitto ( tappio )	643 100 343,30	760 558 278,61
Tilikauden voitto	159 301 086,89	132 860 392,53
	<b>3 011 989 823,48</b>	<b>3 091 007 064,57</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>		
Muut pakolliset varaukset	<b>5 691 509,20</b>	<b>3 752 403,66</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat valtiolta	376 827 208,22	482 913 526,26
Lainat rahoituslaitoksilta	956 908 566,33	974 665 949,01
Muut velat	8 764 112,39	3 647 093,96
	<b>1 342 499 886,94</b>	<b>1 461 226 569,23</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat valtiolta	108 536 318,04	126 503 693,96
Lainat rahoituslaitoksilta	182 683 379,35	159 936 339,49
Saadut ennakot	8 769 237,57	1 869 507,77
Ostovelat	33 150 835,01	37 758 133,37
Muut velat	6 347 628,56	2 233 623,40
Siirtovelat	8 062 648,58	8 415 136,95
	<b>347 550 047,11</b>	<b>336 716 434,94</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 690 049 934,05</b>	<b>1 797 943 004,17</b>
	<b>4 707 731 266,73</b>	<b>4 892 702 472,40</b>

**KONSERNIN RAHOITUSLASKELMA**

<b>EUR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
<b>Liikevoitto</b>	209 620 902,71	178 807 731,20
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitot	-61 249 890,12	-37 094 663,67
Poistot ja arvonalentumiset	167 523 922,41	167 764 099,54
Pakolliset varaukset	1 939 105,54	-266 803,83
Rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia	-49 633 911,01	-44 918 946,39
Verot, netto	-1 119 237,80	-1 461 725,30
Satunnaiset erät, netto	433 333,00	433 333,00
<b>RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA</b>	<b>267 514 224,73</b>	<b>263 263 024,55</b>
<b>KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-7 270 257,32	2 846 073,96
Korottomien lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	9 950 850,83	-52 706 521,06
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2 680 593,51</b>	<b>-49 860 447,10</b>
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>270 194 818,24</b>	<b>213 402 577,45</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Pysyvien vastaavien ostot	-255 735 352,23	-276 264 321,97
Pysyvien vastaavien myynnit	112 733 961,70	95 428 983,02
Luovutus VM:lle YO-kiinteistöyhtiöt	0,00	1 459 261 114,21
Luovutus VM:lle YO-osakkeet/muu oma pääoma	0,00	-418 400 000,00
Investointiavustukset	-3 499 999,96	0,00
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-146 501 390,49</b>	<b>860 025 775,26</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	149 319 299,05	-176 580 174,05
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-17 757 382,68	-378 803 793,79
Valtiokonttorin velka	-106 086 318,04	-230 000 000,00
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	9 879 663,94	-116 399 136,58
Voiton tuloutus	-250 000 000,00	-100 000 000,00
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-214 644 737,73</b>	<b>-1 001 783 104,42</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-90 951 309,98</b>	<b>71 645 248,29</b>
<b>RAHAVARAT</b>		
Rahavarat tilikauden alussa	149 257 601,88	77 612 353,59
Rahavarat tilikauden lopussa	58 306 291,90	149 257 601,88

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

## LIIKELAITOKSEN TULOSLASKELMA LIIKEKAAVA

1.1.-31.12.	2011	2010
<b>LIIKEVAIHTO</b>	<b>582 684 837,69</b>	<b>554 225 527,74</b>
<b>Materiaalit ja palvelut</b>		
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		
Ostot tilikauden aikana	45 384 499,80	42 774 734,03
Ulkopuoliset palvelut	74 046 280,00	69 400 623,65
	<b>119 430 779,80</b>	<b>112 175 357,68</b>
<b>Henkilöstökulut</b>		
Palkat ja palkkiot	14 368 874,21	15 189 548,18
Henkilösivukulut		
Eläkekulut	2 687 380,61	2 816 940,47
Muut henkilösivukulut	554 906,77	730 500,22
	<b>17 611 161,59</b>	<b>18 736 988,87</b>
<b>Poistot ja arvonalentumiset</b>		
Suunnitelman mukaiset poistot	161 807 661,73	156 524 854,39
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	2 448 253,65	8 100 000,00
	<b>164 255 915,38</b>	<b>164 624 854,39</b>
<b>Liiketoiminnan muut kulut</b>	70 894 583,85	75 834 336,79
<b>LIIKEVOITTO</b>	<b>210 492 397,07</b>	<b>182 853 990,01</b>
<b>Rahoitustuotot ja -kulut</b>		
Tuotot osuuksista omistusyhteisyrityksissä	7 628 400,00	0,00
Tuotot muista pysyvien vastaavien sijoituksista	11 930,45	13 048,12
Muut korko- ja rahoitustuotot	7 254 040,04	19 838 306,76
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien sijoituksista	0,00	-473 691,39
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-70 344 962,13	-76 627 529,30
	<b>-55 450 591,64</b>	<b>-57 249 865,81</b>
<b>VOITTO ENNEN SATUNNAISIA ERIÄ</b>	<b>155 041 805,43</b>	<b>125 604 124,20</b>
<b>Satunnaiset erät</b>	<b>433 333,00</b>	<b>433 333,00</b>
Satunnaiset tuotot	433 333,00	433 333,00
<b>VOITTO ENNEN TILINPÄÄTÖSSIIRTOJA JA VEROJA</b>	<b>155 475 138,43</b>	<b>126 037 457,20</b>
<b>Tuloverot</b>	-1 115 723,24	-1 461 725,30
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>	<b>154 359 415,19</b>	<b>124 575 731,90</b>

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
<b>VASTAAVAA</b>		
<b>PYSYVÄT VASTAAVAT</b>		
<b>Aineettomat hyödykkeet</b>		
Aineettomat oikeudet	83 735,82	164 266,39
Muut pitkävaikutteiset menot	3 359 689,66	4 841 265,99
	<b>3 443 425,48</b>	<b>5 005 532,38</b>
<b>Aineelliset hyödykkeet</b>		
Maa- ja vesialueet	592 291 511,40	600 037 376,07
Rakennukset ja rakennelmat	3 204 528 905,25	3 165 066 853,16
Koneet ja kalusto	582 070,78	296 502,29
Muut aineelliset hyödykkeet	79 588 964,25	78 450 157,68
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	178 216 079,99	176 310 486,16
	<b>4 055 207 531,67</b>	<b>4 020 161 375,36</b>
<b>Sijoitukset</b>		
Osuudet saman konsernin yrityksissä	73 813 372,98	57 052 883,21
Saamiset saman konsernin yrityksiltä	36 547 750,00	36 734 214,14
Osuudet omistusyhteisyriksissä	352 201 763,61	364 144 279,17
Saamiset omistusyhteisyriksiltä	76 534 246,00	225 853 545,05
Muut osakkeet ja osuudet	15 241 607,31	16 152 701,97
Muut saamiset	0,00	65 000,00
	<b>554 338 739,90</b>	<b>700 002 623,54</b>
<b>VAIHTUVAT VASTAAVAT</b>		
<b>Saamiset</b>		
<b>Pitkäaikaiset</b>		
Muut saamiset	<b>2 320 000,00</b>	<b>2 320 000,00</b>
<b>Lyhytaikaiset</b>		
Myyntisaamiset	5 214 699,43	10 265 375,77
Muut saamiset	15 434 458,60	6 411 543,66
Siirtosaamiset	3 694 634,95	3 742 622,00
	<b>24 343 792,98</b>	<b>20 419 541,43</b>
<b>Saamiset yhteensä</b>	<b>26 663 792,98</b>	<b>22 739 541,43</b>
<b>Rahat ja pankkisaamiset</b>	<b>34 982 554,92</b>	<b>136 354 604,31</b>
	<b>4 674 636 044,95</b>	<b>4 884 263 677,02</b>
<b>VASTATTAVAA</b>		
<b>OMA PÄÄOMA</b>		
Peruspääoma	672 751 705,85	672 751 705,85
Muu oma pääoma	1 536 836 687,59	1 524 836 687,59
Edellisten tilikausien voitto ( tappio )	666 026 847,80	791 451 115,90
Tilikauden voitto	154 359 415,19	124 575 731,90
	<b>3 029 974 656,43</b>	<b>3 113 615 241,24</b>
<b>PAKOLLISET VARAUKSET</b>		
Muut pakolliset varaukset	<b>5 691 509,20</b>	<b>3 752 403,66</b>
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>		
<b>Pitkäaikainen</b>		
Lainat valtiolta	376 827 208,22	482 913 526,26
Lainat rahoituslaitoksilta	917 749 576,60	946 225 675,90
Muut velat	3 647 093,96	3 647 093,96
	<b>1 298 223 878,78</b>	<b>1 432 786 296,12</b>
<b>Lyhytaikainen</b>		
Lainat valtiolta	108 536 318,04	126 503 693,96
Lainat rahoituslaitoksilta	181 476 049,30	158 618 906,44
Saadut ennakot	8 746 180,43	1 829 531,77
Ostovelat	32 033 411,19	37 040 191,27
Velat saman konsernin yrityksille	0,00	16 214,14
Muut velat	2 192 674,62	1 737 183,16
Siirtovelat	7 761 366,96	8 364 015,26
	<b>340 746 000,54</b>	<b>334 109 736,00</b>
<b>Vieras pääoma yhteensä</b>	<b>1 638 969 879,32</b>	<b>1 766 896 032,12</b>
	<b>4 674 636 044,95</b>	<b>4 884 263 677,02</b>



**LIIKELAITOKSEN RAHOITUSLASKELMA**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>		
<b>Liikevoitto</b>	210 492 397,07	182 853 990,01
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-59 720 455,78	-37 094 663,67
Poistot ja arvonalentumiset	164 255 915,38	164 624 854,39
Pakolliset varaukset	1 939 105,54	-266 803,83
Rahoituserät, netto ilman arvonalentumisia	-55 450 591,64	-56 776 174,42
Verot, netto	-1 115 723,24	-1 461 725,30
Satunnaiset erät, netto	433 333,00	433 333,00
<b>RAHAVIRTA ENNEN KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOSTA</b>	<b>260 833 980,33</b>	<b>252 312 810,18</b>
<b>KÄYTTÖPÄÄOMAN MUUTOS</b>		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-3 859 251,55	1 012 498,61
Korottomien lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	4 626 381,79	-52 233 559,68
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>767 130,24</b>	<b>-51 221 061,07</b>
<b>LIIKETOIMINNAN RAHAVIRTA</b>	<b>261 601 110,57</b>	<b>201 091 749,11</b>
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>		
Pysyvien vastaavien ostot	-243 040 234,44	-277 504 193,28
Pysyvien vastaavien myynnit	112 733 961,65	95 428 983,02
Luovutus VM:lle YO-osakkeet	0,00	648 400 000,00
Luovutus VM:lle YO-osakkeet/muu oma pääoma	0,00	-418 400 000,00
Investointiavustukset	-3 499 999,96	0,00
<b>INVESTOINTIEN RAHAVIRTA</b>	<b>-133 806 272,75</b>	<b>47 924 789,74</b>
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>		
Pitkäaikaisten saamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	149 505 763,19	486 906 525,02
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-28 476 099,30	-352 831 737,40
Valtiokonttorin velka	-106 086 318,04	-230 000 000,00
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	5 889 766,94	12 362 823,36
Voiton tuloutus valtiolle	-250 000 000,00	-100 000 000,00
<b>RAHOITUKSEN RAHAVIRTA</b>	<b>-229 166 887,21</b>	<b>-183 562 389,02</b>
<b>RAHAVAROJEN MUUTOS</b>	<b>-101 372 049,39</b>	<b>65 454 149,83</b>
<b>RAHAVARAT</b>		
Rahavarat tilikauden alussa	136 354 604,31	70 900 454,48
Rahavarat tilikauden lopussa	34 982 554,92	136 354 604,31

Laskelmassa valtion velat sisältyvät rahoituksen rahavirtoihin.

# TILINPÄÄTÖKSEN LIITETIEDOT

## 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.

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Valtiokonttorin Eläkepalveluissa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

### 2. KONSERNITILINPÄÄTÖKSEN LAADINTAPERIAATTEET

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

Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty hankintamenomenetelmällä konserniyritykset, joissa Senaatti-kiinteistöt hallitsee yli 50 % osakkeiden tuottamasta äänimäärästä. Konsernitilinpäätökseen on yhdistelty osakkuusyhtiöistä vain yliopistokiinteistöyhtiöt, ne on yhdistelty pääomaosuusmenetelmällä. Muiden osakkuusyhtiöiden yhdistelemättä jättämisellä ei ole olennaista vaikutusta konsernin toiminnan tulokseen ja taloudelliseen asemaan.

Vertailuvuonna 2010 yliopistokiinteistöyhtiöiden osakkeista siirrettiin hallinnansiirtona 01.01.2010 kaksi kolmasosaa Valtiovarainministeriölle ja sieltä Opetusministeriölle, joka lahjoitti osakkeet uusimuotoisille yliopistoille. Vuoden 2011 konsernissa yliopistokiinteistöyhtiöt ovat konsernin suurimpia osakkuusyhtiöitä.

Konsernitilinpäätös on laadittu suhteellista yhdistelymenetelmää käyttäen. Menetelmä on otettu käyttöön vuoden 2006 tilinpäätöksessä.

Tytäryhtiöiden tilinpäätökset on muutettu vastaamaan liikelaitoksen laskentaperiaatteita. Konsernin sisäiset tuotot ja kulut sekä keskinäiset saamiset ja velat on eliminoitu konsernitilinpäätöksessä.

Hankinnan yhteydessä syntynyt konserniaktiiva ja –passiiva on kohdistettu kokonaisuudessaan tytäryhtiöiden omaisuuserien lisäykseksi tai vähennykseksi. Kohdistettu konserniaktiiva/passiiva poistetaan ao. omaisuuserän poistosuunnitelman mukaan.

## TULOSLASKELMAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

### 3. LIIKEVAIHDON JAKAUTUMINEN

LIIKEVAIHTO	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Vuokraustoiminta	514 328 711	485 562 342	511 890 322	485 764 888
Myyntitoiminta	63 545 829	44 395 915	62 026 341	44 395 915
Palvelut	8 768 176	24 064 725	8 768 176	24 064 725
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>586 642 715</b>	<b>554 022 982</b>	<b>582 684 838</b>	<b>554 225 528</b>

### 4. VUOKRAUSTOIMINNAN LIIKEVAIHTO TOIMIALOITTAIN

TOIMIALA	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Tutkimus/ Yliopistot ja tutkimus	0	73 016 423	0	72 884 155
Toimistot	146 803 837	130 786 801	146 671 043	130 396 706
Ministeriöt ja kulttuuri	168 310 547	88 808 120	167 783 014	88 750 276
Puolustus ja turvallisuus	168 668 976	157 813 805	168 058 976	157 813 805
Kehitys- ja aluekiinteistöt	30 545 351	35 137 193	29 377 288	35 919 946
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>514 328 711</b>	<b>485 562 342</b>	<b>511 890 322</b>	<b>485 764 888</b>

### 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 10.000 euroa ja taloudellinen vaikutusaika on yli 3 vuotta. Muu irtain käyttöomaisuus kirjataan hankintavuoden kuluksi.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	Poisto aika v
Ostetut atk-ohjelmat	tasapoisto	2 - 3
Muut pitkävaikutteiset menot	tasapoisto	4 - 5
Asuinrakennukset	tasapoisto	30 - 40
Toimistorakennukset	tasapoisto	30 - 40
Teollisuusrakennukset	tasapoisto	23 - 30
Kevyet varastot	tasapoisto	11 - 15
Tuotanto- ja varastorakennukset	tasapoisto	19 - 25
Palvelurakennukset	tasapoisto	23 - 30

Omaisuusryhmä	Poisto-menetelmä	Poistoaika v
Kasarnit, koulut, oppilajasuntolat	tasapoisto	30 - 40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	11 - 15
Väestönsuojat	tasapoisto	23 - 30
Muut rakennukset	tasapoisto	30 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	11 - 15
Autot	tasapoisto	4 - 5
Raskaat työkoneet	tasapoisto	8 - 10
Kevyet työkoneet	tasapoisto	5 - 7
Atk-laitteet ja oheislaitteet	tasapoisto	2 - 3
Toimistokoneet ja laitteet	tasapoisto	2 - 3
Puhelinkeskukset ja muut viest.	tasapoisto	4 - 5
Audiovisuaaliset koneet ja laitt.	tasapoisto	2 - 3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	2 - 3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5 - 7
Muut kalusteet	tasapoisto	5 - 7
Verkostot, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	19 - 25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	8 - 10

## 6. POISTOIHIN SISÄLTÄVÄT ERÄT POISTORYHMITÄIN

POISTORYHMÄT	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Aineettomat oikeudet	164 781	171 064	164 781	171 064
Muut pitkävaikutteiset menot	2 540 026	2 681 762	2 521 860	2 623 996
Rakennukset ja rakennelmat	155 914 091	150 667 594	152 900 293	147 675 235
Koneet ja kalusto	188 940	186 552	109 251	109 855
Muut aineelliset hyödykkeet	6 267 830	5 957 128	6 111 477	5 944 704
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>165 075 669</b>	<b>159 664 100</b>	<b>161 807 662</b>	<b>156 524 854</b>

Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
	2 448 254	8 100 000	2 448 254	8 100 000
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>2 448 254</b>	<b>8 100 000</b>	<b>2 448 254</b>	<b>8 100 000</b>

Arvonalentumiset emon pysyvien vastaavien hyödykkeistä on kirjattu ministeriöt ja kulttuurikiinteistöille 2.448.254

## 7. TUOTTOIHIN JA KULUIHIN SISÄLTÄVÄT PAKOLLISTEN VARAUSTEN OLENNAISET MUUTOKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	-1 613 909	-266 804	-1 613 909	-266 804
Riita-asiat ja oikeudenkäynnit	-325 196	0	-325 196	0

## 8. RAHOITUSTUOTOT JA RAHOITUSKULUT

OSINKOTUOTOT	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Osinkotuotot	11 974	13 088	7 640 330	13 048
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>11 974</b>	<b>13 088</b>	<b>7 640 330</b>	<b>13 048</b>

RAHOITUSTUOTOT	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Konsernin sisäiset korkotuotot	0	0	1 651 220	929 061
Tilisaamisista	90 610	163 867	89 146	163 308
Pankkitall. ja sijoituksista	5 636 287	18 750 551	5 392 185	18 745 938
Muut r.tuotot/ osuus osakkuusyhtiöistä	12 802 687	10 658 813	121 489	0
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>18 529 583</b>	<b>29 573 231</b>	<b>7 254 040</b>	<b>19 838 307</b>

ARVONALENT. SJOITUKSISTA	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Arvonalent.pysyvien vast.sijoituksista	0	0	0	473 691
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>473 691</b>

RAHOITUSKULUT	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Korkokulut valtion lainasta	29 103 940	36 833 365	29 103 940	36 833 365
Muut korkokulut	28 641 470	27 691 821	27 803 873	26 371 152
Valtion takausmaksut	4 979 424	4 932 813	4 857 935	4 932 813
Muut rahoituskulut	5 450 634	5 047 267	8 579 214	8 490 200
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>68 175 467</b>	<b>74 505 266</b>	<b>70 344 962</b>	<b>76 627 529</b>

## TASEEN VASTAAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## 9. VAIHTUVAT VASTAAVAT, SAAMISET

PITKÄAIKAINEN	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Muut saamiset	3 520 000	2 320 000	2 320 000	2 320 000
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>3 520 000</b>	<b>2 320 000</b>	<b>2 320 000</b>	<b>2 320 000</b>

LYHYTAIKAINEN	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Myyntisaamiset	5 750 089	10 408 495	5 214 699	10 265 376
Saamiset omistusyhtyesyrityksiltä	364 145	0	364 145	0
Muut saamiset	16 004 730	7 117 075	15 434 459	8 731 544
Siirtosaamiset	5 238 822	3 761 958	3 330 490	3 742 622
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>27 357 786</b>	<b>21 287 528</b>	<b>24 343 793</b>	<b>22 739 541</b>

SIIRTOSAAMISET	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Tulojäämät	1 653 420	1 414 424	1 617 941	1 404 948
Menoennakot	3 269 257	2 326 871	2 067 291	2 323 718
Muut siirtosaamiset	680 290	20 662	9 402	13 956
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>5 602 967</b>	<b>3 761 958</b>	<b>3 694 634</b>	<b>3 742 622</b>

## 10. TASE-ERÄKOHTAISET TIEDOT PYSYVISTÄ VASTAAVISTA

### AINEETTOMAT HYÖDYKKEET

AINEETTOMAT OIKEUDET	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	496 980	1 271 330	495 746	1 128 427
Lisäykset tilikaudella	84 250	235 800	84 250	235 800
Vähennykset tilikaudella	0	-1 010 150	0	-868 481
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>581 230</b>	<b>496 980</b>	<b>579 996</b>	<b>495 746</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-332 713	-1 030 130	-331 480	-1 028 896
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	0	868 481	0	868 481
Tilikauden poisto	-164 781	-171 064	-164 781	-171 064
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-497 494</b>	<b>-332 713</b>	<b>-496 260</b>	<b>-331 480</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>83 736</b>	<b>164 266</b>	<b>83 736</b>	<b>164 266</b>

MUUT PITKÄVAIKUTTEISET MENOT	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	12 215 158	12 731 254	11 983 104	12 136 825
Lisäykset tilikaudella	1 049 130	1 073 161	1 049 130	1 073 161
Vähennykset tilikaudella	-84 008	-1 589 257	-84 008	-1 226 882
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>13 180 280</b>	<b>12 215 158</b>	<b>12 948 225</b>	<b>11 983 104</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-7 366 754	-5 969 641	-7 141 838	-5 744 724
Vähennysten kertyneet poistot	75 162	1 284 648	75 162	1 226 882
Tilikauden poisto	-2 521 860	-2 681 762	-2 521 860	-2 623 996
Arvon alentumiset	0	0		
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-9 813 452</b>	<b>-7 366 754</b>	<b>-9 588 535</b>	<b>-7 141 838</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 366 828</b>	<b>4 848 404</b>	<b>3 359 690</b>	<b>4 841 266</b>

<b>AINEETTOMAT HYÖDYKKEET YHT.</b>	<b>3 450 564</b>	<b>5 012 671</b>	<b>3 443 425</b>	<b>5 005 532</b>
------------------------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

**AINEELLISET HYÖDYKKEET**

30

MAA- JA VESIALUEET	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	591 482 449	736 784 123	600 127 983	606 745 675
Lisäykset tilikaudella	11 524 772	12 556 460	11 262 209	12 556 460
Vähennykset tilikaudella	-22 846 586	-157 858 134	-18 989 907	-19 174 152
Siirrot erien välillä				
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>580 160 635</b>	<b>591 482 449</b>	<b>592 400 285</b>	<b>600 127 983</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-90 607	-21 741	-90 607	-21 741
Vähennysten kertyneet poistot	0	0	0	0
Tilikauden poisto	-18 166	-57 766	-18 166	-57 766
Arvonlennukset	0	-11 100	0	-11 100
Kertyneet poistot 31.12.	-108 773	-90 607	-108 773	-90 607
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>580 051 861</b>	<b>591 391 842</b>	<b>592 291 511</b>	<b>600 037 376</b>

RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	4 655 341 791	6 068 107 022	4 512 278 297	4 298 110 164
Lisäykset tilikaudella*	240 764 166	270 555 157	213 850 451	269 488 976
Vähennykset tilikaudella	-49 163 958	-1 683 320 388	-28 016 328	-55 320 842
Purkutappiot				
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>4 846 942 000</b>	<b>4 655 341 791</b>	<b>4 698 112 420</b>	<b>4 512 278 297</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-1 421 601 367	-1 286 906 048	-1 347 211 444	-1 215 519 584
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	18 221 488	24 072 274	8 976 476	24 072 274
Tilikauden poisto	-155 914 091	-150 667 594	-152 900 293	-147 675 235
Arvonlennukset	0	-8 100 000	-2 448 254	-8 088 900
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-1 559 293 970</b>	<b>-1 421 601 367</b>	<b>-1 493 583 515</b>	<b>-1 347 211 444</b>
Arvonkorotukset 1.1. mennessä	2 565 878	2 565 878	0	0
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>3 290 213 907</b>	<b>3 236 306 302</b>	<b>3 204 528 905</b>	<b>3 165 066 853</b>

Arvonkorotus on tehty konsernin tytäryhtiössä Töölön urheilu- ja terveystalo Oy

KONEET JA KALUSTO	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	2 706 118	4 696 991	726 912	2 380 655
Lisäykset tilikaudella	394 819	115 803	394 819	64 493
Vähennykset tilikaudella	0	-2 106 675		-1 718 236
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>3 100 938</b>	<b>2 706 118</b>	<b>1 121 731</b>	<b>726 912</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-1 995 340	-3 527 023	-430 409	-2 038 790
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	0	1 718 236		1 718 236
Tilikauden poisto	-188 940	-186 552	-109 251	-109 855
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-2 184 280</b>	<b>-1 995 340</b>	<b>-539 660</b>	<b>-430 409</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>916 657</b>	<b>710 779</b>	<b>582 071</b>	<b>296 502</b>



MUUT AINEELLISET HYÖDYKKEET]	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	112 155 574	98 277 828	110 865 315	96 281 801
Lisäykset tilikaudella	18 858 864	14 907 161	7 534 240	14 881 599
Vähennykset tilikaudella	-933 907	-1 029 416	-487 474	-298 085
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>130 080 530</b>	<b>112 155 574</b>	<b>117 912 081</b>	<b>110 865 315</b>
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-33 250 198	-27 291 554	-32 415 157	-26 526 702
Vähennysten kertyneet poistot/ muut poistot	199 651	-1 516	185 351	-1 516
Tilikauden poisto	-6 267 830	-5 957 128	-6 093 311	-5 886 938
Arvonalentumiset tilikaudella	0	0		
<b>Kertyneet poistot 31.12.</b>	<b>-39 318 376</b>	<b>-33 250 198</b>	<b>-38 323 117</b>	<b>-32 415 157</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>90 762 154</b>	<b>78 905 376</b>	<b>79 588 964</b>	<b>78 450 158</b>

ENNAKKOM. JA KESKENER.HANK.	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Kirjanpitoarvo 1.1.	196 725 893	230 802 817	176 310 486	217 145 446
Lisäykset tilikaudella	118 076 898	249 506 537	117 503 747	242 748 501
Vähennykset tilikaudella	-115 598 154	-283 583 461	-115 598 154	-283 583 461
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>199 204 638</b>	<b>196 725 893</b>	<b>178 216 080</b>	<b>176 310 486</b>

<b>AINEELLISET HYÖDYKKEET YHT.</b>	<b>4 161 149 218</b>	<b>4 104 040 191</b>	<b>4 055 207 532</b>	<b>4 020 161 375</b>
------------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

**SIJOITUKSET**

OSUDET SAMAN KONSERNIN YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	0	0	70 632 353	1 042 929 134
Lisäykset			16 765 000	2 300 000
Vähennykset			-4 510	-974 596 781
Siirrot erien välillä				0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>87 392 843</b>	<b>70 632 353</b>
Kertyneet arvonalen. ja poistot			-13 579 470	-13 105 778
Arvonalennukset				-473 691
Myytyjen poistot				0
Siirrot erien välillä				0
Kertyneet arvonalennukset			-13 579 470	-13 579 470
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73 813 373</b>	<b>57 052 883</b>

SAAMISET SAMAN KONS. YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	0	0	36 734 214	700 220 913
Lisäykset			0	22 216 214
Vähennykset			-186 464	-78 000
Siirrot erien välillä			0	-685 624 913
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 547 750</b>	<b>36 734 214</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36 547 750</b>	<b>36 734 214</b>

OSUUEDET OMISTUSYHT.YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	377 633 159	67 505 841	372 998 879	50 885 068
Lisäykset	1 814 658	324 559 272	1 814 658	324 559 272
Vähennykset	-13 757 174	-25 896 265	-13 757 174	-2 445 461
Osuus osakkuusyhtiön tuloksesta/osingot	5 135 836	11 464 311		0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>370 826 480</b>	<b>377 633 159</b>	<b>361 056 364</b>	<b>372 998 879</b>
Kertyneet arvonalen.poistot	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
Arvonalennukset	0	0		
Myyntien poistot	0	0		
Siirrot erien välillä	0	0	0	0
Kertyneet arvonalen.poistot 31.12.	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600	-8 854 600
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.*</b>	<b>361 971 880</b>	<b>368 778 559</b>	<b>352 201 764</b>	<b>364 144 279</b>

SAAMISET OMISTUSYHT.YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	225 853 545	48 523 371	225 853 545	48 523 371
Lisäykset	0	29 443 175	0	29 443 175
Vähennykset	-149 319 299	-537 737 914	-149 319 299	-537 737 914
Siirrot erien välillä	0	685 624 913	0	685 624 913
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>76 534 246</b>	<b>225 853 545</b>	<b>76 534 246</b>	<b>225 853 545</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.*</b>	<b>76 534 246</b>	<b>225 853 545</b>	<b>76 534 246</b>	<b>225 853 545</b>

MUUT OSAKKEET JA OSUUEDET	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	16 601 238	23 971 913	16 601 564	20 137 612
Lisäykset	200 000	750 854		750 854
Vähennykset	-911 095	-8 121 528	-911 095	-4 286 902
Siirrot erien välillä	0	0	0	0
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>15 890 144</b>	<b>16 601 238</b>	<b>15 690 469</b>	<b>16 601 564</b>
Arvonalentumiset 01.01.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
Arvonalennukset				
Arvonalentumiset 31.12.	-448 862	-448 862	-448 862	-448 862
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>15 441 282</b>	<b>16 152 376</b>	<b>15 241 607</b>	<b>16 152 702</b>

MUUT SAAMISET/ SIIJOITUKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Hankintamenot 1.1.	0	750 000	65 000	750 000
Lisäykset	0		0	65 000
Vähennykset		-750 000	-65 000	-750 000
<b>Hankintameno 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>
<b>Kirjanpitoarvo 31.12.</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65 000</b>
<b>SIIJOITUKSET YHTEENSÄ</b>	<b>453 947 407</b>	<b>610 784 481</b>	<b>554 338 740</b>	<b>700 002 624</b>

**11. SELVITYS OMAISUUTEEN KOHDISTUVISTA INVESTOINTIAVUSTUKSISTA**

<b>TILIRYHMÄ</b>	<b>Tilikausi</b>	<b>Avustus</b>
Rakennukset ja rakennelmat	2009	107 644
Rakennukset ja rakennelmat	2010	235 130
Rakennukset ja rakennelmat	2011	3 157 226
<b>Avustus yhteensä 2009-2011</b>		<b>3 500 000</b>

## TASEEN VASTATTAVAA KOSKEVAT LIITETIEDOT

## 12. OMAN PÄÄOMAN ERIEN LISÄYKSET JA VÄHENNYKSET

	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
<b>PERUSPÄÄOMA</b>				
Peruspääoma 1.1.	672 751 706	672 751 706	672 751 706	672 751 706
<b>Osakepääoma 31.12.</b>	<b>672 751 706</b>	<b>672 751 706</b>	<b>672 751 706</b>	<b>672 751 706</b>

	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
<b>MUU OMA PÄÄOMA</b>				
Muu oma pääoma 1.1.	1 524 836 688	1 950 636 688	1 524 836 688	1 950 636 688
VM:ltä saatu omaisuus	12 000 000	0	12 000 000	0
VM:lle luovutettu omaisuus	0	-425 800 000	0	-425 800 000
<b>Muu oma pääoma 31.12.</b>	<b>1 536 836 688</b>	<b>1 524 836 688</b>	<b>1 536 836 688</b>	<b>1 524 836 688</b>

	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
<b>EDELLISTEN TILIK. VOITTO</b>				
Edellisten tilikauden voitto 1.1.	760 558 279	701 336 986	791 451 116	740 588 072
Ed.tilikauden tuloksen siirto	132 860 393	151 101 208	124 575 732	150 863 044
Tuloutus VM:lle	-250 000 000	-100 000 000	-250 000 000	-100 000 000
Osakkuusyhtiöt / uusi konserniyhtiö	-318 328	8 120 085		
<b>Edellisten tilik. voitto 31.12.</b>	<b>643 100 343</b>	<b>760 558 279</b>	<b>666 026 848</b>	<b>791 451 116</b>

	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
<b>TILIKAUDEN VOITTO</b>				
Tilikauden voitto 31.12.	159 301 087	132 860 393	154 359 415	124 575 732

<b>Oma pääoma yhteensä 31.12.</b>	<b>3 011 989 824</b>	<b>3 091 007 065</b>	<b>3 029 974 656</b>	<b>3 113 615 241</b>
-----------------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

### 13. VIERAAN PÄÄOMAN ERÄT

	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
<b>PITKÄAIKAINEN</b>				
Lainat valtiolta	376 827 208	482 913 526	376 827 208	482 913 526
Lainat rahoituslaitoksilta	956 908 566	974 665 949	917 749 577	946 225 676
Muut velat	8 764 112	3 647 094	3 647 094	3 647 094
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1 342 499 887</b>	<b>1 461 226 569</b>	<b>1 298 223 879</b>	<b>1 432 786 296</b>

	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
<b>LYHYTAIKAINEN</b>				
Lainat valtiolta	108 536 318	126 503 694	108 536 318	126 503 694
Lainat rahoituslaitoksilta	182 683 379	159 936 339	181 476 049	158 618 906
Saadut ennakot	8 752 219	1 869 508	8 746 180	1 829 532
Ostovelat	33 150 835	37 758 133	32 033 411	37 040 191
Velat saman konsernin yrityksille	0	0	0	16 214
Muut velat	6 364 647	2 233 623	2 192 675	1 737 183
Siirtovelat	8 062 649	8 415 137	7 761 367	8 364 015
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>347 550 047</b>	<b>336 716 435</b>	<b>340 746 001</b>	<b>334 109 736</b>

Lyhytaikaiset lainat ovat vuoden 2012 aikana erääntyviä pitkäaikaisten lainojen lyhennyksiä.

	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
<b>VIERAS PÄÄOMA</b>				
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>1 690 049 934</b>	<b>1 797 943 004</b>	<b>1 638 969 880</b>	<b>1 766 896 032</b>

### 14. PITKÄAIKAISEEN VIERAASEEN PÄÄOMAAN SISÄLTÄVÄT VELAT, JOTKA ERÄÄNTYVÄT 31.12.2016 JÄLKEEN

	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
<b>VIERAAN PÄÄOMAN ERÄ</b>				
Lainat valtiolta	110 284 834	168 270 762	110 284 834	168 270 762
Lainat rahoituslaitoksilta	390 040 787	417 909 843	359 880 952	387 750 008
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>500 325 621</b>	<b>586 180 605</b>	<b>470 165 786</b>	<b>556 020 770</b>

## 15. SIIRTOVELKoihin sisältyvät erät

SIIRTOVELAT	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Lomapalkkavelka	3 772 438	3 772 438	3 615 223	3 771 931
Muut siirtovelat	4 642 699	4 642 699	4 146 144	4 592 084
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>8 415 137</b>	<b>8 415 137</b>	<b>7 761 367</b>	<b>8 364 015</b>

## 16. ERITTELY PAKOLLISIIN VARAUKSIIN MERKITYISTÄ ERISTÄ

PAKOLLISET VARAUKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	5 313 909	3 700 000	5 313 909	3 700 000
Riita-asiat ja oikeudenkäynnit	377 600	52 404	377 600	52 404
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>5 691 509</b>	<b>3 752 404</b>	<b>5 691 509</b>	<b>3 752 404</b>

## VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

### 17. VAKUUKSET JA VASTUUSITOUMUKSET

KIINTEISTÖKIINNITYKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Kiinteistökiinnitykset	43 710 745	63 294 139	0	0

MUUT KIINNITYKSET/TAKAUKSET	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Muut kiinnitykset	52 952 101	15 802 383	51 200 000	15 600 000

Vuonna 2011 annetuista takauksista 32,7 milj. euroa perustui hallituksen jo vuonna 2010 tekemiin päätöksiin. Uusia takauksia hallitus antoi vuoden 2011 aikana kaksi kappaletta (IP-kiinteistöt Oy:n ja Kiinteistöosakeyhtiö Pasilan Aseman puolesta) yhteisarvoltaan 18,5 milj. euroa.

LEASINGVASTUUT	Konserni	Liikelaitos
Vuonna 2012 erääntyvät leasingvastuut	358 490	358 490
Vuoden 2012 jälkeen erääntyvät	377 989	377 989

### KORON- JA VALUUTANVAIHTOSOPIMUKSET

Senaatti-kiinteistöillä on voimassa seuraavat lainoihin kohdistuvat koron- ja valuutanvaihtosopimukset:

Nordea pankki Oyj:n kanssa on tehty koronvaihtosopimus 15.12.2008 50 milj. euron suuruiselle pääomalle, sopimus on voimassa 30.12.2013 asti. Pääomaa oli jäljellä 31.12.2011 20 Milj. euroa. Toinen koronvaihtosopimus tehtiin Sampo Pankki Oyj:n kanssa 17.6.2009. 70 milj. euron suuruiselle pääomalle, sopimus on voimassa 29.6.2014 asti. Pääomaa oli jäljellä 31.12.2011 35 milj. euroa. Kolmas koronvaihtosopimus tehtiin 22.6.2010. Sopimuksella muutettiin Nordean 24 Milj.euron laina 6 kk euriborista 1 kuukauden euriboriksi. Pääomaa oli jäljellä 31.12.2011 18 milj. euroa ja sopimus on voimassa 22.12.2014 asti. Vuoden 2011 aikana Senaatti-kiinteistöt otti kolme valuuttalainaa, kaksi lainaa Nordea Pankista (60M€ ja 20M€) ja yhden lainan Sampo pankista (20M€). Näihin lainoihin tehtiin nostohetkellä koron ja valuutanvaihtosopimukset, lainat muutettiin euromääräisiksi lainoiksi, lainat ovat vaihtuvakorkoisia ja ovat sidottu 6 kk euriboriin.

Näistä suojaus- ja valuutanvaihtotarkoituksessa tehdyistä koronvaihtosopimuksista aiheutui vuonna 2011 yhteensä 1.045.668 euron suuruiset rahoituskustannukset. Näiden korkosuojausten markkina-arvo oli 31.12.2011 yhteensä - 93 888 euroa.

### VUOKRAVASTUUT

Senaatti-kiinteistöillä on vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä 247,2 milj. euroa. Vuokrasopimukset on sidottu indeksiin. Vuoden 2012 niistä erääntyviä vuokrasitoumuksia on 3,78 milj. euroa.

### MUUT VASTUUT

Liikelaitos on hakeutunut arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta.

Verolliseen vuokraustoimintaan liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonlisäveron tilitettävästä verosta. Vuosina 2008-2011 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 131,1 milj. euroa, sekä keskeneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonlisäveroja 40,8 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa on pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Tytäryhtiöiden vuosina 2008-2011 käyttöön otetuista investointihankkeista tarkistusvelvollisuuden piirissä on 7,9 milj. euroa.

Senaatti-kiinteistöt on sitoutunut vuokraamaan Ilmatieteenlaitoksen ja Merentutkimuslaitoksen käyttöön tarkoitettua rakennuksen maa-alueeseen 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-kiinteistöt on sitoutunut osoittamaan OKO:lle muun ostajan vuokraoikeudelle, mikäli ei itse käytä osto-oikeuttaan. YIT Rakennus Oy on puolestaan antanut Senaatti-kiinteistölle sitoumuksen osoittaa kohteelle ostaja.

Liikelaitos on tehnyt sitoumuksia, joista aiheutuu investointimenoja seuraavina vuosina yhteensä n. 144,5 meur.

## HENKILÖSTÖÄ KOSKEVAT LIITETIEDOT

## 18. HENKILÖSTÖ

HENKILÖSTÖN LUKUMÄÄRÄ*	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Johto ja sisäinen tark.	4	4	4	4
Toimialat	59	59	57	57
Palveluyksiköt	59	73	59	73
Alueet	131	132	131	132
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>253</b>	<b>268</b>	<b>251</b>	<b>266</b>

\* henkilöstön lkm vuoden lopussa

HENKILÖSTÖKULUT	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
<b>Palkat ja palkkiot</b>				
Hallitus ja toimitusjohtaja	302 973	277 066	302 973	277 066
Muut palkat	14 227 500	15 013 793	14 065 901	14 912 482
Luontoisedut	292 804	271 938	292 804	271 938
Eläkekulut	2 701 391	2 831 355	2 687 381	2 816 940
Muut henkilösivukulut	495 801	733 274	554 907	730 500
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>18 020 469</b>	<b>19 127 426</b>	<b>17 903 966</b>	<b>19 008 927</b>



## MUUT LIITETIEDOT

### 19. LIIKELAITOKSEN HALLINNASSA OLEVAT ERI YHTIÖIDEN OSAKKEET

OSUDET SAMAN KONSERNIN YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Osuudet saman liikel.konsernin yritt.	0	0	73 813 373	57 052 883
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>73 813 373</b>	<b>57 052 883</b>

OSUDET OMISTUSYHTEYS YRIT.	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Osuudet omistusyhteisyriyksissä	369 600 280	368 778 559	352 201 764	364 144 279
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>369 600 280</b>	<b>368 778 559</b>	<b>352 201 764</b>	<b>364 144 279</b>

MUUT OSAKKEET JA OSUDET	Konserni		Liikelaitos	
	2011	2010	2011	2010
Kiinteistöosakkeet	7 583 703	7 583 703	7 583 703	7 583 703
Asunto-osakkeet	6 726 983	7 638 077	6 726 983	7 638 077
Muut osakkeet ja osuudet	1 130 596	930 596	930 921	930 921
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>15 441 282</b>	<b>16 152 376</b>	<b>15 241 607</b>	<b>16 152 702</b>

## 20. TIEDOT TYTÄRYRITYKSISTÄ

### KONSERNITILINPÄÄTÖKSEEN YHDISTELLYT TYTÄRYRITYKSET

	Kotipaikka	Sk:n osuus-% 31.12.10
Kiint. Oy Turun Matintalo	Turku	100,00 %
Kiint. Oy Altor	Nurmijärvi	100,00 %
Kiint. Oy Helsingin kulttuuritalo	Helsinki	100,00 %
Kiint. Oy Kuopion Asemakatu 38-40	Kuopio	100,00 %
Kiint. Oy Ratamestarinkatu 9	Helsinki	83,68 %
Kiint. Oy Mansikkalan virastotalo	Imatra	81,53 %
Kiint. Oy Mäntän virastotalo	Mänttä	77,73 %
Kiint. Oy Äänekosken Torikatu 4	Äänekoski	77,52 %
Kiint. Oy Ylivieskan Vallesmanni	Ylivieska	76,08 %
Töölön urheilu- ja terveystalo Oy	Helsinki	74,54 %
Kiint. Oy Hämeenlinnan lyseonkulma	Hämeenlinna	74,50 %
Kiint. Oy Orimattilan virastotalo	Orimattila	72,98 %
Mäntyharjun virastokeskus Oy	Mäntyharju	72,47 %
Kiint. Oy Alavuden virastotalo	Alavus	69,75 %
Kiint. Oy Röyttä	Tornio	69,36 %
Kiint. Oy Viitasaaren virastokeskus	Viitasaari	67,11 %
Kiint. Oy Muonion virastotalo	Muonio	63,14 %
Kiint. Oy Siilinkeskus	Siilinjärvi	57,54 %
Kiint. Oy Teljänriihi	Pori	57,44 %
Kiint. Oy Karttulan valtioneito	Karttula	56,43 %
Kiint. Oy Häly	Rovaniemi	56,28 %
Lieksan Virastotalo Oy	Lieksa	52,02 %
Kiint. Oy Valkeakosken viriastotalo	Valkeakoski	50,73 %
Ki Oy Hämeenlinnan Poliisitalo	Hämeenlinna	100,00 %
Suomalais-venäläisen koulun Kioy	Helsinki	79,00 %
IP-Kiiteistöt Oy	Helsinki	100,00 %
Pasilan Asema Oy	Helsinki	100,00 %

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

Kiinteistöosakeyhtiön nimi	Kotipaikka	%	Oma paaoma	
			31.12.2009/2010	Tilikauden tulos
Kiint. Oy Helsingin Musiikkitalo	Helsinki	47,97%	35 354 304	29 335
Kiint. Oy Oulun Kuvernööri	Oulu	46,46%	5 546 739	-2 496
As. Oy Asulantie	Alavus	46,31%	210 302	-2 633
Kiint. Oy Antti Korpintie	Helsinki	45,32%	985 179	5 928
Kiint. Oy Klubinkulma	Kemi	44,32%	629 813	0
Kiint. Oy Kauppa-Suvanto	Joensuu	42,13%	2 037 892	133 264
Kiint. Oy Otatalo	Espoo	42,00%	1 415 529	-10
Kiint. Oy Hangon kirjasto- ja virastotalo *)	Hanko	40,00%	3 978 891	-754
Kiint. Oy Haapajärven Virastokeskus	Haapajärvi	39,46%	2 471 290	0
Kiint. Oy Klemetinkaari	Vaasa	38,10%	808 559	0
Kiint. Oy Heimola	Helsinki	36,50%	1 103 603	-215 653
Kiint. Oy Laukaan virastositydän	Laukaa	36,43%	4 630 182	-4 139
Kiint. Oy Kuopion Kirjatalo	Kuopio	36,30%	804 523	39 500
Kiint. Oy Kannuksen virastotalo	Kannus	34,71%	1 648 796	4 868
Kiint. Oy Cubile	Helsinki	33,33%	1 947 496	500
Kiint. Oy Juankosken virastotalo	Juankoski	30,37%	4 927 214	-6 379
Kiint. Oy Ilomantsin virastotalo	Ilomantsi	25,98%	5 670 283	-8 761
Otaniemen Pankkitalo Oy	Espoo	24,48%	355 306	2 372
Kiint. Oy Haapaniemenkatu 7-9	Helsinki	22,00%	15 403 480	0
Konsernin osakkuusyhtiöt				
Suomen Yliopistokiinteistöt Oy	Tampere	33,33%	520 313 904	-766 605
Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy	Helsinki	33,33%	280 931 600	-18 079 596
Aalto - Yliopistokiinteistöt Oy	Espoo	33,33%	139 674 726	-13 192 842

\*) Oma pääoma ja tilikauden tulos 2008

## KÄYTETYT KIRJANPITOKIRJAT JA TOSITELAJIT VUONNA 2011

### Kirjanpitokirjat

Päivä- ja pääkirjat elektronisessa muodossa

Tuloslaskelma ja tase elektronisessa muodossa

### Tositteet

Ostolaskutositteet (tl 20-25) elektronisessa muodossa

Vuokratulotositteet (tl 6) ja poistotositteet (tl 45) elektronisessa muodossa

Muut tositteet paperimuodossa

### Kirjanpidossa käytetyt tositelajit

- 1 Kassatositteet
- 2 Tiliotteet, Sampopankki
- 3 Tiliotteet, Nordea
- 4 Ostoreskontran maksut
- 5 Myyntireskontran suoritukset
- 6 Vuokratulot, Koki
- 8 Tiliotteet Handelsbanken
- 9 Tiliotteet OP
- 10 Sampo, finanssitili, sähkö
- 11 Sampo, sähkökauppa 891997-1000
- 14 Yleislaskutus, Koki
- 15 Sähkölaskutus
- 16 Palvelulaskutus
- 18 Palkkatositteet
- 19 Matkalaskut
- 20 Ostolaskut / Hallinto
- 22 Ostolaskut / TO
- 23 Ostolaskut / ME
- 24 Ostolaskut / PT
- 25 Ostolaskut/ KA
- 26 Muistiotositteet
- 30 Muistiot H/Terveystenhoito
- 32 Muistio TO
- 33 Muistio ME
- 34 Muistio PT
- 35 Muistio KA
- 60 Muistiot / Pääkirja
- 64 OR Hyvityslaskujen kohdistus
- 65 Siirtyvät erät
- 80 Alkusaldot
- 97 Ostolaskujen jaksotukset
- 98 Laskennalliset kirjaukset
- 99 Vyörytykset

### Käyttöomaisuutta koskevat tositelajit

- 40 Vaihdot
- 41 Käyttöomaisuuden ostot
- 42 Irtaimen omaisuuden kirjaukset
- 43 Myynnit
- 44 Myynnit, irtain omaisuus
- 45 Poistot
- 46 Muistiot käyttöomaisuus
- 47 Vastikkeeton luovutus
- 48 VM:ltä tullut omaisuus
- 49 Vastikkeeton saanto
- 50 Investoinnit
- 51 Kiint.invest.alv-tarkistus

## VUOSITULOKSEN KÄYTTÄMINEN SEKÄ TILINPÄÄTÖKSEN JA TOIMINTAKERTOMUKSEN PÄIVÄYS JA ALLEKIRJOITUKSET

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan valtiolle 130.000.000,00 tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 27. päivänä helmikuuta 2012



Harri Hiltunen  
puheenjohtaja



Tomi Hytönen



Riitta Laitasalo



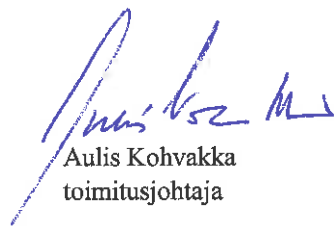
Kari Rimpi



Hanna Kaleva



Niina Ukkonen



Aulis Kohvakka  
toimitusjohtaja

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään annettu erillinen kertomus.

Helsingissä 28. päivänä helmikuuta 2012



Eero Suomela, KHT  
PricewaterhouseCoopers Oy



Outi Koskinen, JHTT, KHT  
PwC Julkistarkastus Oy



## Tilintarkastuskertomus

Valtioneuvostolle

Olemme tilintarkastaneet Senaatti-kiinteistöjen kirjanpidon, tilinpäätöksen, toimintakertomuksen ja hallinnon tilikaudelta 1.1.–31.12.2011. Tilinpäätös sisältää sekä konsernin että emoliikelaitoksen taseen, tuloslaskelman, rahoituslaskelman ja liitetiedot.

Hallituksen ja toimitusjohtajan vastuu

Hallitus ja toimitusjohtaja vastaavat tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta ja siitä, että ne antavat oikeat ja riittävät tiedot Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti. Hallitus vastaa kirjanpidon ja varainhoidon valvonnan asianmukaisesta järjestämisestä ja toimitusjohtaja siitä, että kirjanpito on lainmukainen ja varainhoito luotettavalla tavalla järjestetty.

Tilintarkastajan velvollisuudet

Velvollisuutenamme on antaa suorittamamme tilintarkastuksen perusteella lausunto tilinpäätöksestä, konsernitiilinpäätöksestä ja toimintakertomuksesta. Tilintarkastuslaki edellyttää, että noudatamme ammattieettisiä periaatteita. Olemme suorittaneet tilintarkastuksen Suomessa noudatettavan hyvän tilintarkastustavan mukaisesti. Hyvä tilintarkastustapa edellyttää, että suunnittelemme ja suoritamme tilintarkastuksen hankkiaksemme kohtuullisen varmuuden siitä, onko tilinpäätöksessä tai toimintakertomuksessa olennaista virheellisyttä, ja siitä, ovatko liikelaitoksen hallituksen jäsenet tai toimitusjohtaja syyllistyneet tekoon tai laiminlyöntiin, josta saattaa seurata vahingonkorvausvelvollisuus liikelaitosta kohtaan, taikka rikoneet liikelaitoslakia.

Tilintarkastukseen kuuluu toimenpiteitä tilintarkastusevidenssin hankkimiseksi tilinpäätökseen ja toimintakertomukseen sisältyvistä luvuista ja niissä esitettävistä muista tiedoista. Toimenpiteiden valinta perustuu tilintarkastajan harkintaan, johon kuuluu väärinkäytöksestä tai virheestä johtuvan olennaisen virheellisuuden riskien arvioiminen. Näitä riskejä arvioidessaan tilintarkastaja ottaa huomioon sisäisen valvonnan, joka on liikelaitoksessa merkityksellistä oikeat ja riittävät tiedot antavan tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisen kannalta. Tilintarkastaja arvioi sisäistä valvontaa pystyäkseen suunnittelemaan olosuhteisiin nähden asianmukaiset tilintarkastustoimenpiteet mutta ei siinä tarkoituksessa, että hän antaisi lausunnon liikelaitoksen sisäisen valvonnan tehokkuudesta. Tilintarkastukseen kuuluu myös sovellettujen tilinpäätöksen laatimisperiaatteiden asianmukaisuuden, toimivan johdon tekemien kirjanpidollisten arvioiden kohtuullisuuden sekä tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen yleisen esittämistavan arvioiminen.

Käsityksemme mukaan olemme hankkineet lausuntonne perustaksi tarpeellisen määrän tarkoitukseen soveltuvaa tilintarkastusevidenssiä.

Lausunto

Lausuntonamme esitämme, että

- liikelaitoksen hallintoa on hoidettu lain ja asetusten sekä eduskunnan, valtioneuvoston ja ministeriöiden päätösten sekä muiden ohjauspäätösten mukaisesti
- tilinpäätös ja toimintakertomus antavat Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti oikeat ja riittävät tiedot konsernin sekä emoliikelaitoksen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat ristiriidattomia.

Helsingissä 28. helmikuuta 2012

Eero Suomela  
KHT

Outi Koskinen  
JHTT, KHT