



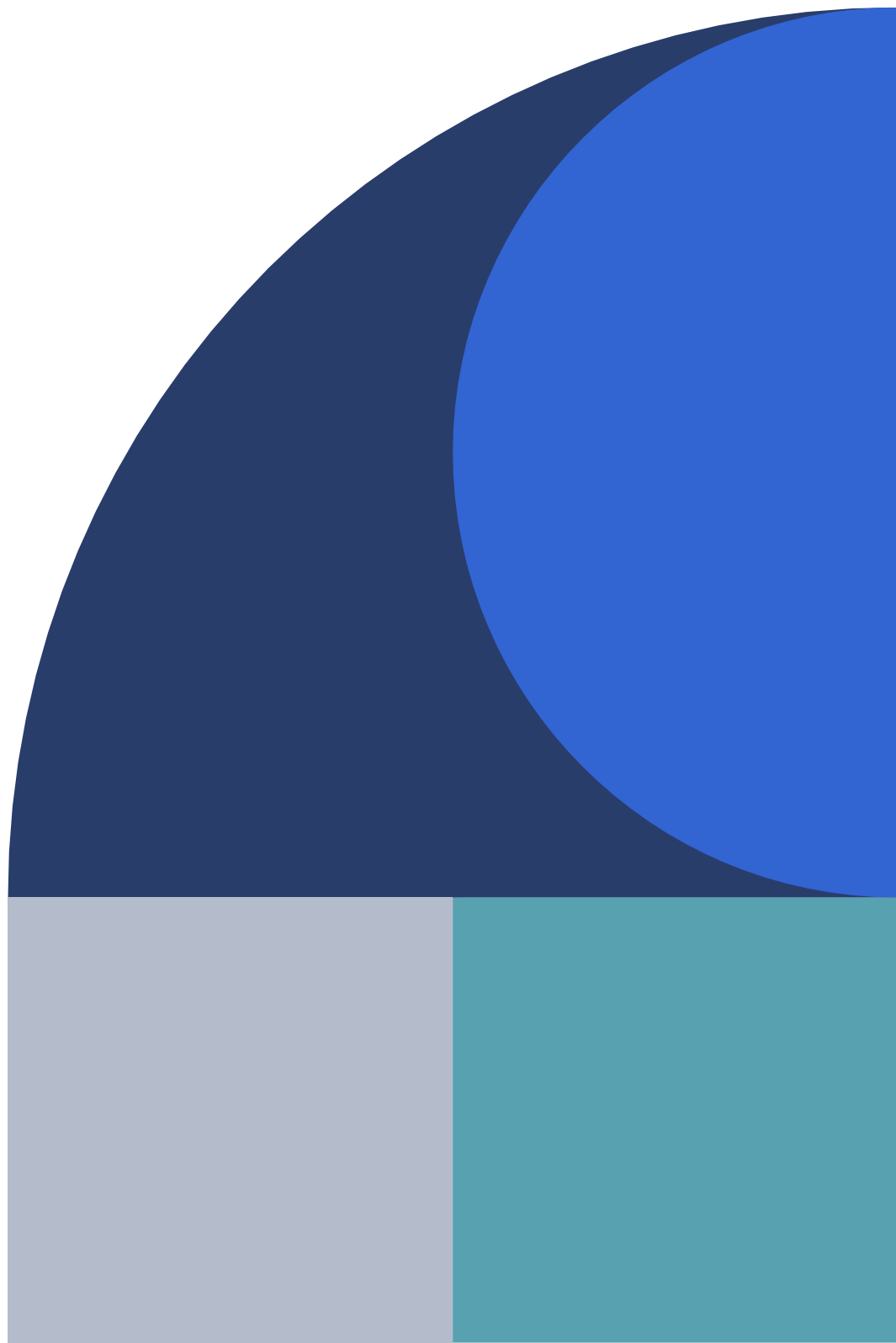
PUOLUSTUSKIINTEISTÖT
Senaatti

Puolustuskiinteistöt

Toimintakertomus ja tilinpäätös
1.1.–31.12.2024

Y-tunnus 3169414-8

Kotipaikka Helsinki



25.2.2025

Sisällys

1	Toiminnallinen katsaus	4
1.1	Keskeistä vuonna 2024.....	4
1.2	Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2024	5
1.3	Tulos.....	7
1.4	Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta	7
1.5	Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet.....	8
1.6	Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet.....	11
1.7	Valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja tuloutustavoitteet.....	16
1.8	Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit	18
1.9	Rahoitus.....	19
1.10	Tutkimus- ja kehitystoiminta.....	19
1.11	Henkilöstö.....	20
1.12	Tilikauden jälkeiset tapahtumat.....	21
1.13	Vuoden 2025 näkymät	21
1.14	Tulosyhteenveto	22
2	Corporate governance -selvitykset	23
2.1	Hallinnointikoodi ja raportointi.....	23
2.2	Hallinto.....	24
2.3	Riskienhallinta ja sisäinen valvonta.....	24
2.4	Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriiliiketoimet.....	25
3	Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma.....	27
4	Puolustuskiinteistöjen tase.....	28
5	Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma	30
6	Tilinpäätöksen liitetiedot.....	31
6.1	Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot	31
6.2	Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet	31
6.3	Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot.....	31



25.2.2025

6.4	Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot.....	35
6.5	Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot.....	37
6.6	Vakuudet ja vastuusitoumukset.....	39
6.7	Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta	40
6.8	Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä	40
6.9	Konsernia koskevat liitetiedot.....	41
6.10	Markkinoilla tapahtuva toiminta.....	41
6.11	Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset.....	42

25.2.2025

1 Toiminnallinen katsaus

1.1 Keskeistä vuonna 2024

- Puolustuskiinteistöt on jatkanut varautumisen ja valmiuden kehittämistoimenpiteitä vastaamaan heikentyneeseen turvallisuustilanteeseen. Toimenpiteiden painopisteenä on ollut Puolustusvoimien käytössä olevien tiedustelu-, valvonta- ja johtamistilojen käytettävyyden turvaaminen ja parantaminen. Aktiivisella valmiusharjoittelulla yhdessä Puolustusvoimien kanssa sekä kriittisen varautumismateriaalin hallintajärjestelmällä Puolustuskiinteistöt on lisännyt omaa poikkeusolojen suorituskyykyään.
- Valmiuslähtöisen palvelumallin nopeutettu käyttöönotto ja siihen liittyvät käytännön toimenpiteet paikallisyksiköissä ovat jatkuneet kuluvana vuonna, ja laajempia kiinteistönhoidon kokonaisuuksia on siirretty palveluntuottajien vastuulle. Toimenpiteillä vastataan aikaisempaa paremmin heikentyneeseen turvallisuustilanteeseen ja varmistetaan Puolustuskiinteistöjen kyky turvata Puolustusvoimien kriittisten tilojen käyttö kaikissa turvallisuustilanteissa.
- Puolustuskiinteistöt on tukenut puolustushallintoa Nato-investointien rahoitusmallin suunnittelussa ja käytössä sopien muun muassa eri tahojen vastuut ja roolit sekä käynnistänyt suunnitteluprosessin mukaiset käytännön toimenpiteet. Puolustuskiinteistöt on osallistunut Yhdysvaltojen kanssa solmitun yhteistyösopimuksen (Defence Cooperation Agreement, DCA) mukaisesti DCA-investointihankkeiden alustavaan tarvesuunnitteluun.
- Investointi- ja rakennushankkeisiin käytettiin vuonna 2024 noin 240 milj. euroa, joka on yli 50 % enemmän kuin edellisenä vuonna. Suurimmat rakennusinvestointihankkeet liittyvät F-35-hävittäjähankeen edellyttämään infrastruktuurin rakentamiseen. F-35-infrastruktuurihankkeet ovat rakentamisvaiheessa Rovaniemen, Siilinjärven ja Tikkakosken tukikohdissa. Hankkeet etenevät aikataulussaan ja asetettujen tavoitteiden mukaisesti.
- Vuoden 2024 alusta lukien otettiin käyttöön uusi hankeohjausmalli rakennushankkeiden ohjauksessa. Kokemukset käyttöönotosta ovat olleet myönteisiä, ja yhdessä asiakkaan kanssa on löydetty toiminnan tarpeita täyttäviä, kustannustehokkaita ratkaisuja. Hankeohjausmallin keskeisimpänä tavoitteena on toteuttaa hankkeet kooltaan ja kustannuksiltaan optimoidusti ja näin hillitä toimitilakustannusten kasvua.
- Puolustuskiinteistöjen omien toimitilojen ja työnteon tapojen uudistaminen jatkui vuonna 2024. Lean-toimintafilosofian mukainen 6S-projekti toteutettiin suunnitelman mukaisesti yhdeksässä Puolustuskiinteistöjen toimipisteessä. Projekteilla on saavutettu merkittäviä parannuksia muun muassa tilatehokkuuteen, johtamiseen ja työturvallisuuteen.

25.2.2025

- Nykyinen strategiakausi päättyy vuoden 2025 lopussa. Vuonna 2024 käynnistettiin uuden strategian valmistelu ennakointityöpajoilla, henkilöstölle suunnatulla kyselyllä sekä aihekohtaisesti muodostettujen strategiaryhmien työskentelyllä.
- Tilaratkaisusäästöt eivät toteutuneet suunnitellusti, mutta liikelaitos saavutti 3 milj. euron säästötavoitteen ylläpidon rakenteellisen muutoksen ja ylläpidon tarkistetun mitoituksen tuoman tehostumisen avulla.
- Puolustuskiinteistöjen vuoden 2024 liikevaihto oli 370,5 milj. euroa ja tulos 6,5 milj. euroa.

1.2 Toimitusjohtajan katsaus vuoteen 2024

Turvallisuustilanne Suomen lähialueella jatkui epävakana ja vaikeasti ennakoitavana. Heikko turvallisuustilanne näkyy Puolustuskiinteistöjen investointien merkittävänä kasvuna. Vuonna 2024 investointien kokonaissumma nousi ennätykselliseen noin 240 milj. euroon (155 milj. euroa). Investoinnit kohdistuivat muun muassa F-35-hävittäjäinfrastruktuuriin, Merivoimien Pohjanmaa-luokan edellyttämään satamarakentamiseen, erilaiseen varasto-, vartiosto- ja korjaamorakentamiseen sekä varusmieskasarmien rakentamiseen ja peruskorjaukseen. Turvallisuustilanteen vuoksi investointien painopisteenä oli poikkeuksellisen voimakkaasti uudisrakentaminen. Samaan aikaan on kuitenkin tehty myös merkittävä määrä peruskorjauksia ja kunnossapidon tasoa on pidetty korkeana 42 milj. eurossa (43 milj. euroa) terveellisten ja turvallisten palvelusolosuhteiden varmistamiseksi.

Valmiutta ja varautumista kehitettiin systemaattisesti. Puolustusvoimien kanssa pidettiin vuoden aikana 13 harjoitusta, joka on enemmän kuin koskaan aikaisemmin. Materiaalinen varautuminen on saatu nostettua hyvälle tasolle. Valmiuslähtöisen palvelumallin strateginen hanke merkitsi muutonneuvotteluita useilla paikkakunnilla, kun oman henkilöstön maantieteellistä kohdistumista ja ammatillista osaamisrakennetta muutetaan. Kaikille muutonneuvotteluiden piirissä olleille 44 henkilölle pystyttiin tarjoamaan työtä Puolustuskiinteistöissä, mutta irtisanomisilta ei kokonaan välttytty osan kieltäytyttyä ottamasta vastaan tehtävää. Valmiuslähtöisen palvelumallin projekti etenee aikataulusaan siten, että Puolustuskiinteistöillä on vaadittu suorituskyky olemassa puolustusministeriön asettaman tavoitteen mukaisesti vuoden 2025 lopussa.

Asiakasyhteistyöhön on panostettu voimakkaasti, mutta parantamisen varaa on yhä. Loppukäyttäjien tyytyväisyydessä ja suositteluhalukkuudessa päästiin eteenpäin, mutta asiakasorganisaation päättävässä asemassa olevien henkilöiden arviot eivät kehittyneet toivotulla tavalla. Kokonaistyytyväisyys Puolustuskiinteistöjen toimintaan oli 3,6 (3,67) ja suositteluhalukkuus -4 (+6). Tulemme vuonna 2025 kiinnittämään erityistä huomiota kaikkein kriittisimpien asiakkaiden palautteiden edellyttämiin toimenpiteisiin. Puolustuskiinteistöjen sisäinen henkilöstötyytyväisyys laski pääasiassa eniten niillä paikkakunnilla, joilla käytiin muutonneuvotteluita. Kokonaisuutena henkilöstötutkimuksen tulokset säilyivät kuitenkin hyvällä tasolla.

25.2.2025

Samaan aikaan kun toiminnan volyymi on kasvanut niin investoinneissa, kunnossapidossa kuin asiakkaan tekemissä erillistilauksissa, joita oli vuonna 2024 yhteensä 550 kpl (600 kpl), Puolustuskiinteistöt on panostanut paljon myös kustannustehokkuuden parantamiseen. Investoinneissa otettiin käyttöön uusi hankeohjausmalli, jossa rakennushankkeiden kustannuksia tarkastellaan ennalta määritellyissä tarkastelupisteissä. Investoinneissa on panostettu myös merkittävästi siihen, että Puolustuskiinteistöt näyttäytyy rakennusalan ja kiinteistöhuollon yrityksille kiinnostavana kumppanina. Osana hankintojen kehitysohjelmaa järjestettiin ensimmäistä kertaa tarjoaja- ja toimittajatytyväisyystutkimus. Tutkimuksen mukaan tarjoajien mielikuva asteikolla 1-5 Puolustuskiinteistöistä oli 3,99 ja toimittajien 4,14. Tutkimuksessa arvostettiin erityisesti liikelaitoksen luotettavuutta, yhteistyötaitoja ja henkilöstön asiantuntemusta. Hankintojen kehitysohjelman toimenpiteillä saatujen tarjousten määrää pystyttiin lisäämään.

Myös ylläpidon tehokkuutta on pystytty nostamaan muun muassa tarkistamalla siivouksen mitoituksia ja arvioimalla tarkemmin, mitä kiinteistöhuollon tehtäviä tehdään itse ja mitä ostetaan markkinoilta. Asiakkaan kanssa toteutettiin myös tilaratkaisuhankkeita, joiden avulla saavutettiin noin 0,8 milj. euron pysyvät säästöt asiakkaan toimitilakustannuksiin. Lisäksi tiloihin tehtiin omistajalähtöisiä energiatehokkuusinvestointeja, joilla saavutetaan noin miljoonan euron pysyvät säästöt vuosittaisiin toimitilakustannuksiin. Kiinteistöenergian kulutusta vähennettiin tilamuutokset huomioiden 1,8 % edellisvuoteen verrattuna. Kokonaisuutena toiminnan tehokkuutta on pystytty lisäämään niin paljon, että Puolustuskiinteistöt pystyi alentamaan Puolustusvoimien vuokria pysyvästi 7 milj. eurolla vuoden 2025 alusta lukien.

Yhteiskuntavastuun osalta Puolustuskiinteistöt on edennyt hyvin scope 1 ja scope 2 päästöjen vähentämisessä etenkin ylläpidossa, ja päästöjen arvioidaan vähentyneen vuonna 2024 merkittävästi edellisvuodesta. Rakennushankkeiden päästöjen vähentäminen on osoittautunut haasteellisemmaksi etenkin uudisrakennuskohteissa, joissa 25 %:n päästötavoite on osoittautumassa liian haastavaksi. Nykyisillä tunnistetuilla investointitarpeilla liikelaitoksen kokonaispäästöjen merkittävä vähentäminen näyttää erittäin vaikealta.

Luonnon monimuotoisuuden edistämisessä näkymät ovat sen sijaan huomattavasti valoisammat, ja LUMO-kohteina toteutettiin 10 hanketta. Myös vieraslajien torjunta on edennyt hyvin. Sisäilmaongelmien ennaltaehkäisemiseksi Puolustuskiinteistöt tekee muun muassa säännöllisiä rakenteiden ja ilmanvaihdon katsastuksia tiloihin, joissa majoitutaan tai työskennellään säännöllisesti. Vuoden 2024 aikana tehtiin 107 rakennuskatsastusta. Sosiaalisen vastuun osalta kartoitettiin nykytilannetta, jotta asiasta saadaan täsmällisempiä tavoitteita vuonna 2025 laadittavaan uuteen strategiaan.

Puolustuskiinteistöjen työnteon tapojen ja omien toimitilojen uudistamiseksi käynnistetty monivuotinen organisaatiokulttuurin kehityshanke jatkui vuonna 2024. Lean-toimintafilosofian mukaiset 6S-projektit toteutettiin 9 toimipisteessä. Projekteilla on saavutettu parannuksia muun muassa tilatehokkuuteen, johtamiseen ja työturvallisuuteen. Puolustuskiinteistöjen omassa käytössä olevaa tilakantaa on pystytty vähentämään noin 20 % vuoden 2023 tilanteesta, ja lähes kaikissa toimipisteissä on käytössä yhtenäinen viikkojohtamisen malli. Työpaikkojen turvallisuus on kehittynyt edelleen

25.2.2025

hyvään suuntaan, sillä sairauslomaan johtavia työtapaturmia, pl työmatkat, sattui 8 (11) ja tapaturmataajuutta osoittava LTA1-indeksi laski 8,2:een (8,6).

Matias Warsta
Toimitusjohtaja

1.3 Tulos

Puolustuskiinteistöjen vuoden 2024 liikevaihto oli 370,5 milj. euroa ja tulos 6,5 milj. euroa. Liikevaihto ylitti budjettitavoitteen 3,1 milj. eurolla ja tulos 2,1 milj. eurolla. Liikevaihdon budjettiylitys aiheutui investointien suunnitteluun liittyvästä laskutuksesta sekä palveluiden erillistilauksista. F-35 –hankkeiden suunnittelukuluja laskutettiin asiantuntijapalveluna 3,2 milj. eurolla, joka ylitti budjetoidun 2,0 milj. euroa. Palveluiden erillistilauksia toteutettiin 5,1 milj. euroa budjetoitua enemmän. Laskeneen sähköenergian hinnan myötä asiakkaalle palautettiin 2,3 milj. euroa sähkön käyttökorvauksia.

Kunnossapito säilyi edelleen korkealla tasolla ja oli 42 milj. euroa, tämä ylitti budjetoidun 2 milj. eurolla. Kuluissa budjetin alle jäivät erityisesti henkilöstökulut ja nettorahoituskulut. Vieraan pääoman keskikorko säilyi suojausten takia matalalla tasolla ja oli 1,4 %. Investointeja toteutettiin noin 240 milj. eurolla, kasvu vuoteen 2023 oli merkittävä 84 milj. euroa. Arvonalentumisia tehtiin 13,4 milj. euroa. Ne kohdistettiin huonokuntoisiin, tulontuottokyvyltään heikkoihin sekä luovutettaviin kohteisiin. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos ylitti hieman valtion omakustannusperiaatteen mukaisen vuokrajärjestelmän edellyttämän tason oman pääoman tuoton ollessa 0,6 %.

1.4 Yleistä, konsernirakenne ja säädöstausta

Senaatti-kiinteistöjen tytäriikelaitoksena toimiva Puolustuskiinteistöt tuottaa puolustushallinnon strategisena kumppanina puolustushallinnon tarpeisiin kiinteistö- ja tilapalveluita, tilajohtamisen ja -hallinnon palveluita, tilojen hankintaan, hallinnointiin ja luovuttamiseen liittyviä palveluita sekä näihin välittömästi liittyviä muita palveluja. Lisäksi se huolehtii hallinnassaan olevasta valtion kiinteistövarallisuudesta. Konsernin toiminnasta on säädetty valtion liikelaitoksista annetussa laissa (1062/2010) sekä laissa Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä (1018/2020).

Senaatti-konsernin liikelaitokset toimivat valtiovarainministeriön hallinnonalalla, ja niiden yleinen ohjaus kuuluu valtiovarainministeriölle. Puolustusministeriö ohjaa kuitenkin Puolustuskiinteistöjä sen tuottaessa palveluita Puolustusvoimille ja Puolustusvoimien määrittelemille kumppaneille Puolustusvoimista annetun lain (551/2007) 2 §:ssä säädettyjen Puolustusvoimien tehtävien tarpeisiin. Liikelaitoskonserniin kuuluu lisäksi seitsemän tytärosakeyhtiötä. Valtioasiakkaiden vuokrauksen tulostavoite asetetaan valtion omakustannusperusteisessa vuokrajärjestelmässä. Valtiovarainministeriön asettama oman pääoman tuottotavoite vuosille 2024–2027 on 0 %.

Puolustuskiinteistöt tuottaa tai järjestää Puolustusvoimille ja sen kumppaneille kaikki tarvittavat toimitilat ja -palvelut, joilla varmistetaan asiakkaiden toimintaa tukevat terveelliset ja turvalliset tilat

25.2.2025

kaikissa turvallisuustilanteissa. Puolustuskiinteistöjen toiminnassa tärkeänä tavoitteena on tukea Puolustusvoimia sen pyrkiessä hillitsemään puolustushallinnon toimitilakustannuksia.

Puolustuskiinteistöt ja koko konserni toimii liiketaloudellisten periaatteiden mukaisesti. Senaatti-konsernin omaisuus on Suomen valtion omistuksessa ja osoitettu liikelaitosten omistajahallintaan. Liikelaitoksilla ei ole viranomaistehtäviä, eikä liikelaitoksille voida sopimuksilla siirtää viranomaistehtäviä tai julkisten hallintotehtävien hoitamista. Senaatti-konsernin toiminnassa noudatetaan julkisista hankinnoista annettua lakia (1397/2016) ja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999). Senaatti-konsernin liikelaitosten ja niiden liikelaitoslain mukaisten asiakkaiden välisiin palvelusopimuksiin sovelletaan hallintosopimusta koskevia säännöksiä.

1.5 Eduskunnan asettamat palvelu- ja toimintatavoitteet

Eduskunta on vuoden 2024 talousarvioesityksen yhteydessä asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelu- ja toimintatavoitteet. Eduskunnan ja valtiovarainministeriön asettamat tavoitteet on esitetty kursivoituna tekstinä.

Puolustuskiinteistöjen tehtävänä on tuottaa itse tai ostaa markkinoilta tilapalveluja ja niihin välittömästi liittyviä muita palveluja tukemaan Puolustusvoimien suorituskykyä kaikissa turvallisuustilanteissa annettujen valmiusvaatimusten mukaisesti.

Puolustuskiinteistöt on valtion sisäinen palveluyksikkö ja tuottaa palveluita lainsäädännön mukaisesti ensisijaisesti Puolustusvoimille ja sen määrittelemille kumppaneille. Palvelutarjonta kattaa kaiken toimitilojen vuokrauksesta ja ylläpidosta asiakkaan johdolle suunnattuihin strategisen tason asiantuntijapalveluihin. Periaatteena on, että asiakkaat voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Puolustuskiinteistöt huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista. Toimitilojen keskitetty hallinta ja johtaminen mahdollistaa kiinteistöjen koko elinkaaren mittaisen omistajaohjauksen sekä ylläpidon suunnittelun ja toteutuksen.

Valtion päivitetty kiinteistö- ja toimitilastrategiat vahvistettiin valtioneuvoston periaatepäätöksenä 16.12.2021. Toimitilat ja tilaratkaisut ovat valtionhallinnossa strateginen resurssi, jonka avulla tuetaan organisaatioiden toimintaa ja suorituskykyä. Tämä tarkoittaa sitä, että virastojen tai laitosten toimintaa sekä tiloja kehitetään samanaikaisesti siten, että toimitilahankkeet edistävät myös toiminnan vaikuttavuutta. Puolustuskiinteistöt on tukenut Puolustusvoimia valtion toimitilastrategian valmistelussa vuonna 2024 ja edistänyt valtionhallinnon toiminnan ja työnteon tapojen uudistumista. Puolustuskiinteistöt on uudistanut omia tilojaan ja omaa toimintaansa valtion toimitilastrategian linjausten mukaisesti.

Puolustuskiinteistöt on järjestänyt palvelutuotannon asiakkaan kanssa sovittujen tavoitteiden mukaisesti. Vuonna 2024 on jatkettu ja laajennettu valmiuslähtöisen palvelumallin käyttöönottoa sekä kehitetty edelleen sekä oman että kumppanin palvelutuotannon laatuauditoiteja ja

25.2.2025

kustannustehokkuutta. Puolustusvoimien kanssa on jatkettu varuskuntakohtaista valmius- ja varautumissuunnittelua palvelutuotannon jatkuvuuden turvaamiseksi kaikissa turvallisuustilanteissa.

Puolustuskiinteistöt edistää Puolustushallinnon rakenteellisia ja toiminnallisia muutoksia tehokkaan toimitilarakenteen aikaansaamiseksi.

Puolustuskiinteistöt on osallistunut Puolustusvoimien toimitilastrategiatyöhön vuosien 2022–2024 aikana. Vuoden 2024 aikana strategialuonnokseen lisättiin Nato-liittouman vaikutukset alue- ja toimitilakantaan. Tavoitteena on, että toimitilastrategia hyväksytään vuoden 2025 alussa, minkä jälkeen Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt aloittavat strategian linjausten toteuttamisen. Puolustusvoimien uusi toimitilastrategia vaikuttaa Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen yhteistyöhön, minkä vuoksi osapuolten välinen yhteistoimintasopimus päivitetään vuoden 2025 alkupuoliskolla.

Osapuolet ovat aktiivisesti etsineet ja toteuttaneet tehostamiskeinoja Puolustusvoimien tilakantaan toimitilakustannusten vähentämiseksi. Vuonna 2024 Puolustusvoimat irtisanoi 44 rakennusta tai rakennetta 20 eri alueelta. Puolustusvoimien tilakannassa tunnistetaan kuitenkin edelleen merkittävää toiminnallista tehostamispotentiaalia erityisesti toimitiloissa. Myös koko varastokapasiteetin järkevää hyödyntämistä tulisi tarkastella tarkemmin. Puolustuskiinteistöt arvioi aktiivisesti Puolustusvoimien toimitilojen tehokkuutta ja ehdottaa vuoden 2025 aikana Puolustusvoimille uusia toimenpiteitä toimitilasäästöjen aikaansaamiseksi. Säästöjä tuovien luopumisten osalta jatkossa kiinnitetään huomiota myös rakennuksen tai rakennelman laskennallisiin peruskorjaus- ja perusparannustarpeisiin.

Tuottaa ja ylläpitää Puolustusvoimien toimitiloihin liittyviä tietoja päätöksenteon ja seurannan tueksi. Osana Senaatti-konsernia Puolustuskiinteistöt mahdollistaa valtion toimitilakannan keskitetyn ja tehokkaan johtamisen.

Puolustuskiinteistöihin ja Senaatti-konserniin on keskitetty vastuu valtion toimitiloista. Puolustuskiinteistöt on valtion sisäinen palveluyksikkö ja tuottaa palveluita liikelaitoslain mukaisesti Puolustusvoimille ja sen strategisille kumppaneille. Palvelut kattavat kaiken toimitilojen vuokrauksesta ja ylläpidosta asiakkaan johdolle suunnattuihin strategisien tason asiantuntijapalveluihin. Periaatteena on, että Puolustusvoimat ja sen strategiset kumppanit voivat keskittyä omaan ydintoimintaansa ja Puolustuskiinteistöt huolehtii toimitiloihin liittyvistä asioista.

Puolustuskiinteistöjen toimitilajohtamisen palvelut ja yhtenäinen tilannekuvamalli on vakiinnutettu käyttöön, ja malli on käytössä asiakasyhteistyössä. Tilannekuvan lisäksi Puolustuskiinteistöt toimittaa keskeiset tiedot Puolustusvoimien tilahallinnan vuosiraportointia varten.

Nykyisen toimitilajohtamisen tilannekuvatyökalun kehittämiseksi on aloitettu digitaalisen asiakasyhteistyön kehityshanke, jonka tavoitteena on tarjota asiakkaille digitaalinen palvelupöytä tilannekuvan, tiedon, tarveselvitysprosessin digitalisoinnin ja yhteistyön osalta.

Varmistaa yhteiskuntavastuullisen toiminnan huomioiden järjestelmän kriisinsietokyky, huoltovarmuus ja energian omavaraisuus sekä taloudelliset, ympäristöön liittyvät ja sosiaaliset näkökulmat.

25.2.2025

Puolustuskiinteistöt tuottaa ympäristöpalveluita koko valtiokonsernille. Puolustuskiinteistöt edistää osana Senaatti-konsernia yhteiskunnan muutosta kohti hiilineutraalisuutta. Keskeisenä tavoitteena on varmistaa toimitilojen turvallisuus ja terveys käyttäjille.

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energioresilienssin ja kriisinsietokyvyn kehittämiseksi eteni suunnitellusti. Hankkeessa luodaan konsepteja sekä toiminta- ja sopimusmalleja, joilla varuskuntakohtaista energian ja veden toimitusvarmuutta voidaan parantaa. Vuodelle 2024 aikataulutetut resilienssiä parantavat verkostoprojektit käynnistettiin suunnitellusti.

Vastuullisena kiinteistönomistajana Puolustuskiinteistöt huolehtii siitä, että toiminta on sosiaalisesti, taloudellisesti ja ympäristönäkökulmien osalta kestävä. Yhteiskuntavastuu on integroitu osaksi liiketoimintaa ja toimintasuunnitelmia, ja Puolustuskiinteistöt on sitoutunut jatkuvaan parantamiseen. Yhteiskuntavastuun toteutumista seurataan konsernin yhteisen yhteiskuntavastuuohjelman tavoitteiden ja mittareiden kautta.

Puolustuskiinteistöt toteuttaa konsernin yhteisiä strategisia tavoitteita kohti hiilineutraalisuutta. Vuodelle 2024 asetettiin uudeksi tavoitteeksi konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen sisältäen koko arvoketjun päästöt. Vuoden 2024 päästölaskelmat valmistuvat maaliskuussa 2025. Puolustuskiinteistöjen ylläpidon aikaisten päästöjen arvioidaan kuitenkin vähentyneen vuonna 2024 merkittävästi edellisvuodesta. Rakentamisen osalta päästöjen vähentämistavoitteet saavutettaneen peruskorjauskohteissa, mutta uudiskohteissa vähennystavoite on osoittautumassa liian haastavaksi. Myös kokonaishiilijalanjäljen osalta vähentämistavoite on haastava konsernin erittäin mittavan investointitahdin seurauksena.

Puolustuskiinteistöt on tuottanut ympäristötekniisiä asiantuntijapalveluita Puolustusvoimille, Rajavartiolaitokselle, Rikosseuraamuslaitokselle sekä Geologian tutkimuskeskukselle (GTK). Puolustuskiinteistöt on tukenut laajasti myös Senaatti-kiinteistöjä ympäristöteknisissä kysymyksissä. Metsähallituksen kanssa on solmittu ympäristöpalvelusopimus ja valmisteltu sopimusta GTK:n kanssa.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toteuttamista on jatkettu Puolustuskiinteistöissä yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa. Senaatti-konsernin keskeinen strateginen tavoite on sisäilmaongelmien ennaltaehkäisy ja ongelmatilanteiden nopea ratkaiseminen. Toimitilojen terveysturvallisuutta on johdettu sisäolosuhdeongelmien nollatoleranssiohjelman mukaisesti ja erityisesti on panostettu ennakoivaan toimintaan sekä oman henkilökunnan ja tilojen käyttäjien perehdytykseen sisäolosuhdeasioissa. Säännöllisiä rakennuskatsastuksia on jatkettu rakennuksissa, joissa majoitutaan tai oleskellaan pidempiaikaisesti. Vuoden 2024 aikana suoritettiin 107 rakennuskatsastusta.

Sosiaalisen vastuun osalta Puolustuskiinteistöt osallistui konsernin yhdenvertaisuus- ja tasa-arvosuunnitelman päivittämiseen ja toteuttaa suunnitelmaa. Yhteiskuntavastuun toteutumisesta ja sen keskeisistä tunnusluvuista raportoidaan Senaatti-konsernin yhteisessä vastuullisuusraportissa. Vuoden 2024 raportti julkaistaan huhtikuussa 2025.

25.2.2025

1.6 Puolustusministeriön asettamat palvelutavoitteet

Puolustusministeriö on lisäksi asettanut Puolustuskiinteistöille seuraavat palvelutavoitteet vuodelle 2024:

1. *Puolustuskiinteistöt pitää yllä ajantasaista varautumisen ja valmiuden tilannekuvaa sekä säätelee varautumisen tasoa turvallisuustilanteen muutosten mukaisesti.*

Tilannekuvan kokoaminen ja analysointi sekä valmiuden säätely ovat kiinteä osa Puolustuskiinteistöjen valmius- ja turvallisuustoimintaa, joita harjoitellaan sisäisesti sekä yhdessä Puolustusvoimien kanssa. Valmiuden ja turvallisuuden säätelyssä toimitaan Puolustusvoimien antamien tehtävien ja turvallisuustasojen mukaisesti. Varautumista sekä päätöksentekoa tukevat monipuoliset johtamisjärjestelmät, viestivälineet ja Puolustuskiinteistöjen osaaminen sekä menettelyt henkilöstön tavoitettavuudesta, varallaolosta, hälyttämisestä ja käytettävyydestä.

Puolustuskiinteistöt on pitänyt yllä ajantasaista varautumisen ja valmiuden sekä turvallisuuden tilannekuvaa ja raportoinut siitä liikelaitoksen johdolle sekä sovitusti asiakkaalle. Päivitetyt Puolustuskiinteistöjen valmiussuunnitelmat sekä konsernin jatkuvuussuunnitelmat ja turvallisuusohjeet on jalkautettu keskeiselle henkilöstölle koulutuksin ja harjoituksin.

Ajantasaisen tilannekuvan johdosta turvallisuusympäristön muutoksiin on vastattu muun muassa laatimalla tarkennettuja uhka- ja riskiarvioita yhteistyössä kriittisten kohteiden käyttäjien kanssa ja varmistamalla, että varautumisjärjestelyt vastaavat edellä mainittuja arvioita. Lisäksi Puolustuskiinteistöt on tehostanut verkostojen resilienssiin liittyvää yhteistoimintaa verkostotoimittajien kanssa.

Puolustuskiinteistöjen valmiudellisena painopisteenä on ollut toteuttaa lyhyen aikavälin varautumisen toimenpiteet ja nopeuttaa asiakkaiden erityistilojen kehittämistä. Samalla on jatkettu pitkän aikavälin investointiohjelmia erityiskohteiden varautumisen kehittämiseksi ja valmisteltu yhteistyössä asiakkaan kanssa tähän soveltuva konsepti. Kyseisten tilojen kehittämistä tukevat myös käytön tehokkuuden parantaminen ja käynnissä olevat energia-, vesi- ja sähköresilienssien parantamiseen tähtäävät ohjelmat. Puolustuskiinteistöt on tarkentanut yhteistyössä Puolustusvoimien kanssa valmiudellisia tavoitteita, jotka on tarkoitus vahvistaa vuonna 2025.

2. *Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimien tilahallinnan prosessin kehittämistä sekä tilahallinnan tehtävien uudelleen määrittelyä ja organisointia. Aloitetaan Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen välisen kumppanuusryhmän mukainen toiminta.*

Puolustusvoimat on tarkastellut tilahallinnan prosessia toimitilastrategiatyön yhteydessä. Puolustuskiinteistöt on tukenut Puolustusvoimia prosessitarkastelussa ja osoittanut valmiuden tarkastella myös osapuolten välisiä tehtäviä ja rooleja. Alustavat prosessin kehittämistavoitteet on esitelty Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen johdolle joulukuussa 2024. Tavoitteena on päättää kehittämistoimenpiteistä ja -aikataulusta kevään 2025 kuluessa.

25.2.2025

Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt ovat sopineet kumppanuuden ohjausjärjestelmästä. Ohjaus tehdään Puolustuskiinteistöjen ja Puolustusvoimien välillä vastaavalla tavalla kuin Puolustusvoimien ja sen strategisten kumppaneiden välillä. Kumppanuusryhmän mukainen toiminta käynnistyi loppuvuodesta 2024.

3. *Puolustuskiinteistöt jatkaa yhteistoiminnassa Puolustusvoimien kanssa uudistetun valmiuslähtöisen ylläpidon palvelumallin käyttöönottoa. Muutos toteutetaan vuoden 2025 loppuun mennessä.*

Toimintavuonna on jatkettu vuonna 2022 käynnistettyä Puolustuskiinteistöjen valmiuslähtöisen palvelumallin suunnittelua ja toteutusta. Palvelumallissa Puolustuskiinteistöjen omaa palvelutuotantoa vahvennetaan ja keskitetään asiakkaan toiminnan sekä turvallisuuden kannalta merkittäviin tiloihin ja kohteisiin. Muissa kohteissa etenkin kiinteistöhuollon osalta siirrytään kumppaneiden tuottamiin palveluihin nykyistä laajempina kokonaisuuksina.

Muuttuneen turvallisuustilanteen vuoksi Puolustuskiinteistöjen hallitus päätti syksyllä 2023 käynnistää toimet palvelumallin käyttöönoton nopeuttamiseksi. Osana nopeutettua käyttöönottoa käynnistettiin loppuvuonna 2023 johtamisjärjestelmän muutoksen suunnittelu ja toimeenpano. Toimintavuoden keväällä toteutettiin edustukselliset muutosneuvottelut, joissa käsiteltiin johtamisjärjestelmän muutos ja henkilöresurssien kohdentaminen asiakkaan tarpeiden mukaisesti. Tehty muutos tukee paikallisyksiköiden valmiutta siirtyä tuottamaan palveluita valmiuslähtöisen palvelumallin periaatteiden mukaisesti alkuperäistä aikataulua nopeammin. Johtamisjärjestelmä toimeenpantiin kokonaisuudessaan toimintavuoden aikana. Johtamisjärjestelmän muutoksella lisätään palvelutuotannon toiminnallista ja taloudellista tehokkuutta, mikä osaltaan varmistaa palvelutuotannon resurssien riittävyyden asiakkaan toiminnan kannalta merkittävässä tiloissa ja kohteissa.

Toimintavuoden kesällä laajempia kiinteistönhoidon kokonaisuuksia siirrettiin palveluntuottajien vastuulle kahdeksalla paikkakunnalla. Toimintavuoden syksyllä palveluntuottajien vastuuta laajennettiin edelleen kahdella paikkakunnalla.

Vuoden 2025 kiinteistönhoidon kilpailutuksen valmistelut toteutettiin vuonna 2024. Tavoitteena on, että palvelumallin muutoksen kautta tavoiteltu alustava suorituskkyky on saavutettu vuoden 2025 loppuun mennessä ja täysi suorituskkyky vuoden 2028 loppuun mennessä.

4. *Puolustuskiinteistöt tukee Puolustusvoimien suorituskkykyjen kehittämistä ja varmistaa kiinteistöjen käytön jatkuvuuden hallitsemalla korjausvelkaa riittävällä investointi- ja kunnossapito-ohjelmalla. Kehyskaudella painopisteinä ovat Puolustusvoimien suojatilojen parantaminen sekä Laivue 2020 - ja F-35-hankkeiden sekä Nato-jäsenyyden ja kansainvälisen yhteistyön edellyttämä infrastruktuuri.*

Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt suunnittelevat yhdessä investointien suuntaamista mahdollisimman järkevästi, jotta Puolustusvoimien tilatarpeet ja omistajan kiinteistönpidon tarpeet pystytään ratkaisemaan investointihankkeilla tehokkaasti. Vuoden 2023 keskeisimpänä muutoksena oli uuden strategisen investointisuunnitteluprosessin luominen ja käyttöönotto. Vuoden 2024 aikana strategista investointisuunnitelmaa päivitettiin ja määriteltiin strategisia

25.2.2025

painopisteitä vuosille 2025–2036. Painopisteitä hyödynnetään strategisen investointisuunnitelman prosessissa vuonna 2025. Suunnitelmaan on lisätty myös tiedossa olevat Nato- ja Yhdysvallat–Suomi-yhteistyöstä muodostuvat tarpeet.

Puolustuskiinteistöt on ollut mukana Puolustusvoimien kehittämisohjelmien ja muiden suorituskykyyn liittyvien kehittämistoimien suunnittelu- ja toteutusvaiheissa. Puolustusvoimien strategisten kehittämishankkeiden kiinteistörakentamisen hankeohjauksen erityistoimia ovat Laivue 2020 -hankkeen kiinteistörakentamista ohjaava erillinen ohjausryhmä sekä F-35-kiinteistörakentamista ohjaava Puolustuskiinteistöjen johtoon perustettu projektitoimisto. Kansainvälisessä auditoinnissa F-35-rakennushankkeiden luonnos- ja toteutussuunnitelmat on todettu korkeatasoisiksi, ja yhteistyö eri toimijoiden välillä on saanut kiitosta.

Puolustuskiinteistöt on kiinnittänyt koko toiminta-aikansa huomiota kiinteistöjen käytettävyyden parantamiseen ja korjausvelan pienentämiseen. Vuonna 2024 rakennusten kunnossapitoon käytettiin 42 milj. euroa.

5. *Puolustuskiinteistöt kehittää edelleen yhteistoiminnassa Puolustusvoimien ja puolustusministeriön kanssa toimintamallia Naton turvallisuusinvestointiohjelman hyödyntämiseen.*

Puolustuskiinteistöt ja Puolustusvoimat ovat yhteistyössä suunnitelleet Naton turvallisuusinvestointiohjelman (Nato Security Investment Program, NSIP) kansallisen toimintamallin. Toimintamalli käsittää rahoituksen suunnitteluun ja hankkeiden toteutukseen liittyvän prosessin ja tehtäväjaon. Vuonna 2024 sovittiin toimintamallin vastuut ja jatkettiin prosessiin liittyvän kyvykkyyden rakentamista lisäämällä henkilöresursseja ja kouluttamalla henkilöstöä.

Naton turvallisuusinvestointiohjelman toimintamallissa Puolustuskiinteistöt sisällyttää investointitarpeet investointivaltuuteen Puolustusvoimien määrittämien perusteiden mukaisesti. Investoinnit toteutetaan Puolustuskiinteistöjen taseeseen valtion vuokrajärjestelmän puitteissa ja Puolustusvoimat maksaa investoinneista aiheutuvat pääomakulut kertavuokrana Puolustuskiinteistöille. Puolustusvoimat vastaa investoinneista aiheutuvista ylläpitokustannuksista sekä mahdollisista ennallistamis- ja purkukustannuksista. Peruskorjaukset toteutetaan lähtökohtaisesti uudella NSIP-rahoituksella.

Puolustusvoimat antaa toimeksi NSIP-projektien rahoituksen hakemiseen liittyvän suunnittelun Puolustuskiinteistöille. Projektin saatua rahoituspäätöksen Puolustusvoimat toimeksi antaa projektin suunnittelun ja rakennuttamisen Puolustuskiinteistöille rakennuttamisprosessin mukaisesti. Projektin päätyttyä Puolustuskiinteistöt vastaa auditoinnin järjestämisestä Naton auditoiden kanssa.

6. *Puolustuskiinteistöt tukee toimitilastrategian toimeenpanoa Puolustusvoimissa. Tavoitteena on tuottaa Puolustuskiinteistöjen päivitetyn strategian mukainen 10 M€:n säästö vuoden 2025 loppuun mennessä. Puolustusvoimat ja Puolustuskiinteistöt asettavat yhteiset pitkän aikavälin tavoitteet toimitilakustannusten kehitykselle.*

25.2.2025

Puolustuskiinteistöt on osallistunut asiantuntijana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyöhön. Osana Puolustusvoimien toimitilastrategiatyötä on valtion toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman edellyttämien toimenpiteiden suunnittelu. Puolustuskiinteistöt tuki Puolustusvoimia toimitilastrategian toimeenpanosuunnitelman laatimisessa.

Toimitilakustannusten kasvun hillitsemiseksi strategiakaudelle 2022–2025 asetettiin pysyvien toimitilasäästöjen tavoitteeksi 10 milj. euroa. Kokonaissäästötavoitteeseen päästäneen näillä näkymin strategiakauden kuluessa. Puolustusvoimien ja Puolustuskiinteistöjen yhteinen pitkän aikavälin tavoite toimitilakustannusten kehitykselle kirjataan Puolustusvoimien toimitilastrategiaan vuoden 2025 aikana.

7. *Puolustuskiinteistöt toteuttaa valtion energiansäästöohjelmaa, kehittää varuskuntien varautumista ja sietokykyä erilaisten häiriötilanteiden varalle ja jatkaa energiatehokkuusinvestointien toteuttamista. Tavoitteena on vähentää kiinteistöenergian kokonaiskulutusta vähintään 1 % vuoden 2024 aikana.*

Vuonna 2022 käynnistetyn Senaatti-konsernin energiansäästöohjelman aikana käynnistetyillä ja sen jälkeen jatketuilla energiansäästötoimilla Puolustuskiinteistöt saavutti vuonna 2023 noin 30 GWh:n vuosisäästöt lämmössä ja sähkössä. Vuoden 2024 energiansäästötavoite on 1 % vuoden 2023 energiankulutuksesta. Puolustuskiinteistöjen sääkorjattu kokonaisenergiankulutus nousi 2,0 % vertailuvuoteen 2023 verrattuna. Tilamuutokset huomioiden kokonaisenergian ominaiskulutus laski -1,8 %.

Vuonna 2023 käynnistetty kehityshanke varuskuntien energiasilienssin ja kriisinsietokyvyn kehittämiseksi eteni suunnitellusti. Konkreettisten kehittämistoimenpiteiden ohella hankkeessa on selvitetty ja suunniteltu häiriötilanteiden sekä poikkeusolojen aikaisia yhteistoimintamalleja varuskunnissa operoivien energian ja veden toimittajien kanssa. Hankkeessa on myös pilotoitu sopimusmalli energiaverkon haltijan sekä energiankäyttäjän vastuiden jakautumisesta edellä mainituissa tilanteissa. Alkuvuonna 2024 valmistui selvitys energian varastoinnista vetyyn Puolustuskiinteistöjen toimintaympäristössä ja selvitys mikroydinvoimaloiden käytettävyydestä varuskuntaympäristössä. Lisäksi käynnistettiin selvitys lämpöenergian varastoimisesta hiekka-akkuihin sekä erään varuskunnan varavesijärjestelmän suunnittelu.

Puolustuskiinteistöissä käynnistettiin vuoden 2024 aikana energiatehokkuutta parantavia vuosikunnossapito-ohjelmaan kuuluvia energiavaikutteisia toimenpiteitä 3,9 milj. eurolla ja sidottiin rahoitusta energiatehokkuutta parantaviin omistajalähtöisiin investointiprojekteihin 5,7 milj. euroa. Energiatehokkuustoimenpiteillä saavutetaan noin miljoonan euron pysyvät toimitilakustannussäästöt vuosittain joko energiankulutuksen pienenemisen tai energian hankintakustannusten alenemisen kautta.

Puolustuskiinteistöt on luopunut lähes kokonaan fossiilisen öljyn käytöstä kiinteistöjen lämmityksessä. Öljylämmitysjärjestelmät on pääosin korvattu lämpöpumppu- tai pellettilämmitysratkaisuilla. Öljylämmityskäyttöön jää edelleen yksittäisiä saari- ja etäkohteita, kunnes niiden pidemmän aikavälin käyttötarve tarkentuu. Näissä kohteissa on siirrytty vuoden 2024 alusta uusiutuvan

25.2.2025

lämmitysöljyn käyttöön, joka korvaa vähitellen varastosäiliöissä olevan fossiilisen lämmitysöljyn. Näiden kiinteistöjen osuus lämmityksestä on noin 2,5 %.

8. *Puolustuskiinteistöt seuraa toiminnan tehostamisesta syntyneitä säästöjä ja raportoi säästöjen kohdentumisen.*

Puolustuskiinteistöjen tärkeimmät projektit toiminnan tehostamiseksi ovat hankintojen kehitysohjelma, energiakustannusten vähentäminen, palvelutuotannon tehostaminen sekä toimitilainvestointien ohjausmalli.

Hankintatoimen kehitysohjelma ylitti tavoitteet ja säästöjä saavutettiin 64 milj. euroa. Keskeisin syy hyvää tulokseen oli rakentamisen heikko suhdanne, joka mahdollisti edullisia tarjouksia useaan isoon rakennusprojektiin. Hankintojen säästöjen onnistumiseksi tulee tarjoushalukkuutta kilpailutuksissa edelleen parantaa. Tämä korostuu suhdanteiden muuttuessa. Energiakustannusten vähentämiseksi tehtiin vuonna 2024 useita energiatehokkuutta parantavia projekteja, joilla saavutettiin miljoonan euron pysyvät toimitilakustannussäästöt. Senaatti-konsernin toimitilainvestointien hankeohjausmallille on asetettu vuosittainen kustannusalenemataavoite vuodesta 2025 lukien. Puolustuskiinteistöjen tavoite vuonna 2025 on 16 milj. euroa.

Merkittävästä investointien kasvusta huolimatta organisaatiokulut pidetään hallinnassa. Konsernin volyymiä keskeisesti kuvaava mittari on toimitilainvestointien määrä. Vuoden 2024 investointien määrä oli 759 milj. euroa, mikä ylittää vuoden 2023 tason noin 12 %:lla ja vuoden 2022 tason noin 55 %:lla. Merkittävästä volyymikasvusta huolimatta vuoden 2024 budjetoinnissa konsernin organisaatiokuluihin sallittiin kasvu vain sovittuihin palkkojen TES-korotuksiin, turvallisuuden ja varautumisen tason noston välttämättömiin henkilöstölisäyksiin sekä strategian toteutumisen kannalta keskeimpiin tuottavuutta kehittäviin projekteihin. Puolustuskiinteistöjen organisaatiokulut toteutuivat 7 % alle budjetin.

Säästöt ja toiminnan tuottavuuden kehittyminen mahdollistavat Puolustusvoimien vuokrien alenamisen 7 milj. eurolla vuoden 2025 alusta.

9. *Puolustuskiinteistöt noudattaa Senaatti-konsernin yhteiskuntavastuuohjelmaa painopisteinä hiilineutraalius vuoteen 2035 mennessä ja sisäilmaongelmien nollatoleranssi.*

Puolustuskiinteistöt toteuttaa konsernin yhteisiä strategisia tavoitteita kohti hiilineutraalisuutta. Vuodelle 2024 asetettiin uudeksi tavoitteeksi konsernin toiminnan kokonaishiilijalanjäljen pienentyminen sisältäen koko arvoketjun päästöt (scope 1, 2 ja 3). Lisäksi kiinteistöjen ylläpidon hiilidioksidipäästöissä tavoiteltiin 70 %:n vähennystä vuoden 2020 tasoon verrattuna (aiemmin 60 %). Rakentamista koskevat tavoitteet ovat säilyneet ennallaan, ja niissä tavoiteltiin 15 %:n vähennystä hiilijalanjäljessä peruskorjauskohteissa ja 25 %:n vähennystä uudisrakentamiskohteissa tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Vuoden 2024 päästölaskelmat valmistuvat maaliskuussa 2025. Puolustuskiinteistöjen ylläpidon aikaisten päästöjen vähentyneen vuonna 2024 merkittävästi edellisvuodesta, mutta 70 %:n

25.2.2025

vähennystavoite voi silti jäädä saavuttamatta. Vuonna 2023 päästöt hiukan kasvoivat edellisvuodesta poikkeuksellisista sääoloista, biopolttoaineen saatavuusongelmista sekä runsaiden kylmäainepäästöjen takia. Vuonna 2024 tilanne on normalisoitunut ja päästöjen vähentämistoimenpiteitä on jatkettu, mutta haasteita on edelleen tuonut muun muassa uusiutuvan polttoöljyn saatavuusongelmat. Rakentamisen päästötavoitteet todennäköisesti saavutetaan peruskorjauskohteissa, mutta uudiskohteissa tavoite on osoittautumassa liian haastavaksi. Vuonna 2023 saavutettiin konsernin peruskorjauskohteissa keskimäärin noin 17 %:n ja uudiskohteissa noin 18 %:n alenema hiilijalanjäljessä. Vuoden 2024 osalta luvuissa ei arvioida tapahtuvan merkittävää muutosta. Myös kokonaishiilijalanjäljen osalta vähentämistavoite on haastava liikelaitoksen erittäin mittavan investointitahdin seurauksena.

Luonnon monimuotoisuuden edistäminen on jatkunut aktiivisin toimenpitein. Pääasiallisina keinoina olivat niittyjen perustaminen sekä haitallisten vieraslajien aktiivinen poistaminen. Lisäksi vuoden aikana valmistui Senaatti-konsernin luontotiekartta ohjaamaan luontotyötä. Tiekartan tavoitteena on saavuttaa luonnon kokonaisheikentymättömyys konsernin omilla alueilla vuoteen 2030 mennessä.

Valmistautuminen EU:n kestävyysraportointidirektiivin (CSRD) mukaiseen tiedon keruuseen ja raportointiin on jatkunut. Vuoden aikana tunnistettiin direktiivin mukaiset olennaiset raportoitavat osa-alueet ja raportoinnin kehitystarpeet, käynnistettiin raportointiohjeiden ja malliraportin laadinta, sekä tehtiin mittavaa tietojärjestelmien kehitystä raportoitavan tiedon keruun mahdollistamiseksi.

Sisäolosuhteiden nollatoleranssiohjelman toteuttamista jatkettiin Puolustuskiinteistöissä yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tekemällä mm. säännöllisiä rakenteiden ja ilmanvaihdon katsastuksia. Vuoden 2024 aikana suoritettiin 107 rakennuskatsastusta.

1.7 Valtiovarainministeriön asettamat tulos- ja tuloutustavoitteet

Tulos- ja tuloutustavoite

Valtiovarainministeriö on, huomioon ottaen edellä mainitut Senaatti-kiinteistöjen palvelutavoitteet sekä puolustusministeriön asettamat Puolustuskiinteistöjen palvelutavoitteet, asettanut alustavasti Senaatti-konsernin liikelaitosten yhteenlasketuksi

1) vuokrauksen (sisältäen palvelut ja osinkotuotot) tulostavoitteeksi 25 milj. euroa vuodelle 2024. Alustavan suunnitelman mukaan tulos jakaantuu liikelaitosten kesken seuraavasti: Senaatti-kiinteistöt 24 milj. euroa (sis. 3 milj. euroa Puolustuskiinteistöjen tuloutusta, joka on eliminoitu liikelaitokset yhteensä -tuloksesta) ja Puolustuskiinteistöt 4 milj. euroa. Tulos sisältää valtion vuokrauksen 16 milj. euron tulostavoitteen, mutta ei kiinteistömyyntien myyntivoittoja tai -tappioita. Kiinteistömyyntien tavoite (brutto) vuodelle 2024 on 93 milj. euroa;

25.2.2025

2) vuoden 2024 tuloksesta vuonna 2025 suoritettavan tuloutuksen tavoitteeksi 36 milj. euroa.

Senaatti-konsernin vuokrauksen tulos oli 38,7 milj. euroa ja Puolustuskiinteistöjen 6,5 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen valtioasiakkaiden vuokrauksen tulos oli 4,4 milj. euroa ja oman pääoman tuotto 0,6 %.

Senaatti-kiinteistöt suoritti vuoden 2023 tilinpäätöksen yhteydessä päätetyn 36 milj. euron tuloutuksen valtion talousarvioon kesäkuussa 2024. Puolustuskiinteistöt tuloutti Senaatti-kiinteistöille vuoden 2023 tuloksesta 3 milj. euroa kesäkuussa 2024. Senaatti-kiinteistöjen tuloutusesitys valtion talousarvioon vuoden 2024 tuloksesta on 36 milj. euroa. Puolustuskiinteistöjen tuloutusesitys Senaatti-kiinteistöille vuoden 2024 tuloksesta on 3 milj. euroa.

Valtiovarainministeriön tulostavoitteiden vertailutaulukko						
Milj. euroa	Senaatti-kiinteistöt		Puolustus-kiinteistöt		Liikelaitokset yhteensä	
	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma	Tavoite	Toteuma
Vuokrauksen tulos *)	24	35	4	7	25	39
Eduskunnan Senaatti-konsernille asettamien valtuuksien vertailutaulukko						
					Valtuus	Toteuma
Investoinnit, konserni **)					850	728
- Puolustuskiinteistöjen osuus						239
Investoinnit, sitoumukset tuleville vuosille					850	630
Lainanottovaltuus, netto					670	642

*) Puolustuskiinteistöjen tuloutus 3 milj. euroa eliminoitu Liikelaitokset yhteensä -sarakeessa

**) Taulukossa on esitetty vain investointivaltuuteen luettavat investoinnit. Kokonaisinvestoinnit sisältäen myös maankäyttömaksut ja varainsiirtoverot olivat 759 milj. euroa.

Muut raportoitavat asiat

Edellä esitetyn lisäksi raportoidaan kiinteistövarallisuuden myynneistä ja hankinnoista, kiinteistöomaisuuden siirroista liikelaitosten välillä sekä vuokrausasteen kehityksestä.

Puolustuskiinteistöt myi vuonna 2024 yhden 2 128 m² määräalan kiinteistöistä 694-405-1-23 Riihimäellä hintaan 21 300 euroa. Puolustuskiinteistöt myi lisäksi vedenottamorakennuksen ja sähköliittymän Uudenkylän varastoalueella hintaan 840 euroa.

Puolustuskiinteistöjen hankinnat vuonna 2024 olivat maanhankinta Juvalta hintaan 166 345 euroa (sisältäen ostohinnan ja varainsiirtoveron), kiinteistönhankinta Tervolasta hintaan 156 724 euroa (sisältäen ostohinnan, varainsiirtoveron ja viranomaismaksut) ja vesijätön lunastus Tuusulassa hintaan 18 834 euroa (sisältäen ostohinnan, varainsiirtoveron ja viranomaismaksut).

25.2.2025

Puolustuskiinteistöjen vuokravastuut edelleenvuokrauskohteista olivat vuoden 2024 lopussa 73,9 milj. euroa. Näistä sitoumuksista erääntyy seuraavan vuoden aikana 3,6 milj. euroa.

Toimitilojen vajaakäyttöaste on noussut hieman vuodentakaiseen tilanteeseen verrattuna.

Vajaakäyttöaste, %	31.12.2024	31.12.2023
Puolustuskiinteistöt	3,2	3,0

Seuraavassa taulukossa on esitetty kokonaisvuokrauskohteiden toimitilasopimusten keskimääräiset neliövuokrat.

Neliövuokrat, euro/m ² /kk *)	Keskiarvo 2024	Keskiarvo 2023	Muutos-%	Laajuus (1 000 m ²)
Puolustuskiinteistöt	7,63	7,22	5,6	2 837

*) Toimitilasopimukset, kokonaisvuokrasopimukset. Neliöillä painotetut keskimääräiset sopimusten neliövuokrat. Neliövuokrat on laskettu vuodesta 2024 alkaen siten, että vuokranmaksutyyppi on otettu sopimukselta, eikä enää kohteen kautta. Vuoden 2023 luvut on korjattu takautuvasti.

Neliövuokrien kasvu johtuu merkittävistä vuokrasopimusten indeksikorotuksista vuodenvaihteessa. Lisäksi alhaisten neliövuokrauskohteiden purkamiset ja irtisanomiset sekä uusien kohteiden korkeammat neliövuokrat nostavat vuokratasoa.

Neliövuokrat Puolustuskiinteistöissä vaihtelevat merkittävästi rakennustyypeittäin. Esimerkiksi kasarmirakennuksissa vuokrat olivat joulukuussa 2024 keskimäärin 9,0 eur/m²/kk, kun taas lämpimissä varastoissa vuokrataso oli keskimäärin 6,4 eur/m²/kk ja kylmissä varastoissa 1,3 eur/m²/kk. Varuskuntaravintoloissa vuokrat olivat 14,8 eur/m²/kk ja toimistorakennuksissa 12,2 eur/m²/kk.

1.8 Merkittävimmät käynnissä olevat oikeudenkäynnit

Kahdeksan eri kantajan Puolustuskiinteistöjä vastaan nostamat kanteet sähköliittymien irtisanomisesta koskevassa riita-asiassa palautettiin hovioikeudesta vuonna 2023 käräjäoikeuteen uudelleen käsiteltäväksi. Tämän seurauksena kantaja esitti Puolustuskiinteistöille sovintotarjousta, johon Puolustuskiinteistöt teki vastaehdotuksen. Sovinnon lopputulemana oli, että molemmat osapuolet vastaavat omista oikeudenkäyntikuluistaan ilman muita vaatimuksia toiselle osapuolelle. Sovintosopimus vahvistettiin käräjäoikeudessa 21.3.2024.

Lisäksi vireillä käräjäoikeudessa on yksittäisen hankkeen urakan viivästyksen, urakoitsijan virhevastuuseen ja lisä- ja muutostöihin liittyvä kokonaisuus, jossa urakoitsija haki käräjäoikeudelta turvaamistoimea Puolustuskiinteistöjen korjaustoimenpiteiden estämistä varten, mutta turvaamistoimiasia päätettiin Puolustuskiinteistöjen hyväksi. Urakoitsija on nostanut asiassa kanteen käräjäoikeudessa, ja urakoitsijan esittämät vaateet Puolustuskiinteistöille ovat noin 650 000 euroa. Puolustuskiinteistöjen vastavaatimukset ovat noin 1,1 milj. euroa. Puolustuskiinteistöt on jättänyt vastineensa ja

25.2.2025

vastakanteensa käräjäoikeuteen kesällä 2024. Urakoitsija on hakenut ja saanut vastaukselleen lisäaikaa tammikuun 2025 alkuun. Urakoitsija on vuoden 2023 loppupuolella hakeutunut yrityssaneeraukseen.

Markkinaoikeudessa on ollut tilikauden aikana vireillä kaksi hankinta-asiaa, jotka päättyivät tarjouspyyntöasiakirjojen tulkinnanvaraisuuksien vuoksi hankinnan keskeytykseen. Näistä Puolustuskiinteistöille tuli maksettavaksi oikeudenkäyntikuluja yhteensä noin 5 000 euroa. Lisäksi hankintayksikkö on käsitellyt yhden hankintaoikaisuvaatimuksen poissulkemispäätöksestä, jonka vaatimukset Puolustuskiinteistöt on hylännyt.

Oikeudenkäyntejä ja merkittäviä erimielisyyksiä on Puolustuskiinteistöjen toiminnan laajuuteen nähden ollut vireillä vähäinen määrä.

1.9 Rahoitus

Liikelaitoksen omavaraisuusaste oli 53 % (59 %). Senaatti-kiinteistöt on antanut lainaa vuoden aikana tytäarliikelaitoksena toimivalle Puolustuskiinteistöille yhteensä 300 milj. euroa. Lainananto perustuu vuoden 2021 alusta voimaan tulleen lain Senaatti-kiinteistöistä ja Puolustuskiinteistöistä 6 §:n mukaiseen lainantomahdollisuuteen sekä liikelaitosten hallitusten päätöksiin. Lainoja on lyhennetty tilikauden aikana 141,2 milj. euroa, ja lainasalkun keskikorko oli 1,4 %. Korolliset velat emoliikelaitos Senaatti-kiinteistöiltä olivat vuoden lopussa 635 (476) milj. euroa. Nettovelkaantumisaste on 67 % (58 %).

Likvidit varat kasvoivat edelliseen tilinpäätökseen verrattuna ja olivat joulukuun lopussa 93,6 (45,5) milj. euroa. Likvideissä varoissa on mukana Puolustuskiinteistöjen 83,3 milj. euron osuus Senaatti-kiinteistöjen konsernitilin saldosta. Osuus on kirjattu Puolustuskiinteistöjen taseeseen lyhytaikaisena konsernisaamisena.

1.10 Tutkimus- ja kehitystoiminta

Puolustuskiinteistöjen kehitystoimintaa tehtiin liikelaitoksen sisäisissä hankkeissa sekä konsernin yhteisissä palveluissa. Toimintavuonna Puolustuskiinteistöjen kehittäminen on painottunut omana työnä tehtyyn uusien toimintatapojen, prosessien ja työkalujen kehittämiseen. Kehitystoiminta kohdistui vuonna 2024 omien käyttösidonnaisten toimitilojen toiminnallisuuden uudistamiseen, teknisen varautumisen sekä materiaalihallinnan parantamiseen, kiinteistöhuollon toiminnanohjauksen kehittämiseen, ympäristötietojen käsittelyyn sekä energiansäästöihin ja energioresilienssin parantamiseen.

Konsernin yhteisten palvelujen kehitystyö on keskeinen osa Puolustuskiinteistöjen toiminnan kehittämistä. Asiakkuusprosessin ja yhteiskuntavastuun konsernivastuut olivat toimintavuonna merkittävä panostus Puolustuskiinteistöjen osalta tässä kokonaisuudessa. Konsernin yhteisten palvelujen

25.2.2025

kehittämiprojektit ovat liittyneet hankintatoimen, tiedonhallinnan, tietoarkkitehtuurin, tietojärjestelmien ja raportoinnin kehittämiseen.

Puolustuskiinteistöjen osuus Senaatti-konsernin noin 1,3 (1,2) milj. euron tutkimus- ja kehittämistoiminnan kustannuksista ilman oman henkilöstön kuluja oli vuonna 2024 yhteensä noin 0,8 (0,6) milj. euroa, joka jakaantui liikelaitoksen omaan kehittämistoimintaan (0,5 milj. euroa) ja konsernin yhteisten palvelujen kehittämistoimintaan (0,3 milj. euroa).

1.11 Henkilöstö

Puolustuskiinteistöissä työskenteli vuoden 2024 lopussa 679 (711) henkilöä.

Puolustuskiinteistöt toimii 28 eri paikkakunnalla. Vakinaisessa työsuhteessa oli 96,2 % (96,5 %) henkilöstöstä. Henkilöstön keski-ikä oli 50,2 vuotta (50,1). Naisia oli 34,2 % (32,9 %) ja miehiä 65,8 % (67,1 %). Henkilöstön osalta laaditaan vuosittain erillinen henkilöstökertomus osana vastuullisuusraporttia.

Työterveyshuollon kanssa on jatkettu panostamista ennalta ehkäisevään tuki- ja liikuntaelinsairauksien torjuntaan ennakkoivien valmennusten avulla. Lisäksi jatkettiin työterveyshuollon kanssa keskipitkien ja pitkien sairauspoissaolojen säännöllistä läpikäyntiä ja tukitoimien toteuttamista. Tällä järjestelmällisellä työllä pyritään vaikuttamaan muun muassa työkyvyttömyyseläkemaksuihin. Työkyvyttömyyseläkemaksuprosentti oli 0,55 % vuonna 2024, vuodelle 2025 se hieman nousi ollen 1,46 %. Tuloksia saavutetaan, kun puututaan jo varhaisessa vaiheessa työkyvyn muutoksiin ja kohdennetaan aktiivisia toimenpiteitä jo ensimmäiseen pitkään sairauspoissaoloon. Näin on saatu pidettyä työkyvyttömyyseläkkeelle jäävien henkilöiden määrä maltillisena.

Vuonna 2024 henkilöstötutkimus toteutettiin järjestyksessään kolmannen kerran koko Senaatti-konsernille. Puolustuskiinteistöjen vastausprosentti laski hieman edellisvuodesta ollen 77,9 %, ja People Power -indeksi oli 68,1 A+.

Indeksit ovat laskeneet tai pysyneet samalla tasolla kuin viime vuonna. Sitoutumisindeksi on laskenut eniten, ja se on nyt eniten normin alapuolella. Johtamisindeksi on yhä normia paremmalla tasolla ja on siten vahvin indeksi. Lähiesihenkilötyö on selvästi normin yläpuolella ja on siten vahvin asiakokonaisuus. Parhaiten toimivina yksittäisinä asioina nousevat esiin palkkatason kilpailukykyisyys sekä oikeudenmukainen palkitseminen. Heikoimmin toimivat asiat ovat toiminnan byrokraattisuus sekä Puolustuskiinteistöjen viimeaikainen kehityssuunta.

Vuoden 2024 aikana toteutettiin vuoden 2022 lopussa neuvotellun palkkamallin suoritusarviointi-osuus ensimmäisen kerran. Suoritusarviointien osalta korottava palkkavaikutus kohdistui lähes 6 %:iin koko konsernin henkilöstöstä. Korotuksia tuli tasaisesti kaikissa eri vaativuusryhmissä työskenteleville.

25.2.2025

Esihenkilöitä tuettiin useilla eri koulutuksilla. Koko henkilöstölle käynnistettyä työyhteisötaitojen valmennuskokonaisuutta jatkettiin. Asiakaslähtöinen hankeohjausmalli otettiin Senaatti-konsernissa käyttöön vuoden 2024 aikana toimialoilla päätetyn aikataulun mukaisesti. Puolustuskiinteistöjen osalta koulutukset ajoittuivat marraskuun 2023 ja tammikuun 2024 välillä asiakasrajapinnassa ja rakennuttamisen tehtävissä toimiville osaajille.

Puolustuskiinteistöjen strategian painopisteenä on valmiuslähtöisen palvelumallin nopeutettu vieminen käytäntöön ja tavoitteena oman palvelutuotannon keskittyminen tärkeimpiin suojatilakohteisiin. Koska tällä muutoksella oli yhteistoimintalain 16.1 §:ssä mainittuja vaikutuksia, toteutettiin Puolustuskiinteistöissä muutosneuvottelut, jotka koskivat 44:ää henkilöä. Ensisijaisena suunnitelmana ei ollut henkilöstövähennysten toteuttaminen, vaan kaikille mahdollisten toimenpiteiden kohteena oleville työntekijöille tarjottiin toista tehtävää.

1.12 Tilikauden jälkeiset tapahtumat

Parantuneen tuottavuuden ja säästöohjelmien vuoksi Puolustuskiinteistöt laski valtioasiakkaidensa vuokria 1.1.2025. Lisäksi elinkustannusindeksikorotus perustuu 1.1.2025 alkaen kesäkuun pistelukuun lokakuun pisteluvun sijaan. Vuokria alentava vaikutus on Puolustuskiinteistöissä noin 7 milj. euroa.

1.13 Vuoden 2025 näkymät

Euroopan turvallisuusympäristö on pysynyt epävakana jo noin kolme vuotta Venäjän hyökkäyso-
dan seurauksena Ukrainassa, eikä turvallisuustilanteeseen Suomen lähialueella ole näköpiirissä muu-
tosta. Toimenpiteet Puolustuskiinteistöjen varautumisen tason parantamisen nopeuttamiseksi jatku-
vat vuonna 2025. Painopisteenä parantamisessa ovat Puolustusvoimien käytössä olevien suojatilojen
modernisointiin ja käytettävyyden varmistamiseen liittyvät toimenpiteet, kyberturvallisuuden paran-
taminen sekä palvelutuotannon kumppaneiden liittäminen nykyistä enemmän valmiusharjoitteluun.

Puolustusvoimien turvallisuusinvestointien tarve ja sitä kautta Puolustuskiinteistöjen rakennusinvestointien määrä tulee vuonna 2025 kasvamaan aikaisempia vuosia merkittävästi suuremmaksi, noin 400 milj. euroon. Investointien suuri määrä johtuu F-35-hankkeen infrastruktuurin rakentamisen kiih-
tymisestä ja suojatilojen kehittämisohjelman mukaisten investointien käynnistymisestä. Lisäksi uu-
tena kokonaisuutena investointimäärää kasvattavat kansainväliseen yhteistoimintaan (Nato, DCA, HNS) liittyvät hankkeet. Erityisesti kansainvälisten hankkeiden käynnistyminen tulee edellyttämään Puolustuskiinteistöiltä entistä joustavampaa ja nopeampaa toimeenpanokykyä.

Vuoden 2025 loppuun mennessä toteutetaan vuonna 2023 aloitettu valmiuslähtöisen palvelumallin
käyttöönotto laajentamalla kiinteistönhoidon vastuita kumppaneille. Samalla varmistetaan oman pal-
velutuotannon henkilöstön tehtävät ja osaaminen Puolustusvoimien toiminnan kannalta kriittisim-
pien kiinteistöjen ylläpitoon. Palveluprosessi, -tuotteet ja -mittarit selkeytetään ja uusitaan tarvitta-
vilta osin.

25.2.2025

Vuosi 2025 on voimassa olevan strategian viimeinen vuosi. Uuden strategian valmistelu on käynnistetty vuonna 2024 toimintaympäristön analyysillä, muutostekijöiden tunnistamisella sekä henkilöstön osallistamisella.

Puolustuskiinteistöt parantaa sisäistä tuottavuuttaan. Keskeinen tuottavuutta parantava toimenpide on hankeohjausmalli, jossa Puolustuskiinteistöjen säästötavoite vuonna 2025 on 16 milj. euroa. Toisen keskeinen toimenpide on hankintojen kehitysohjelma, jossa Puolustuskiinteistöjen säästötavoite on 14 milj. euroa. Vuoden 2022 lopulla aloitetussa energiansäästöohjelmassa löydettyjä ratkaisuja hyödynnetään myös jatkossa, jolloin energiankulutus ja -kustannukset jäävät pysyvästi aiempaa matalammalle tasolle. Tuottavuuden parantamisesta saavutetut säästöt laskevat muun muassa toimitilainvestointien kustannuksia, mikä näkyy uusien toimitilojen matalampina vuokratkustannuksina asiakkaille.

1.14 Tulosityhteenvedo

M€		Toteuma	Vuosibudjetti	Ero
Puolustuskiinteistöt yhteensä	Liikevaihto	370,5	367,4	3,1
	Tilikauden tulos	6,5	4,5	2,1
Vuokraus	Liikevaihto	370,5	367,4	3,1
	Tulos	6,5	4,5	2,0
Suoravuokraus	Liikevaihto	303,3	302,6	0,7
	Tulos	5,8	3,1	2,6
Edelleenvuokraus	Liikevaihto	10,8	10,2	0,6
	Tulos	0,2	0,4	-0,2
Palvelut	Liikevaihto	56,4	54,6	1,8
	Tulos	0,5	1,0	-0,4
Investointivaltuus		238,9	235,0	3,9

Puolustuskiinteistöjen vuoden tulos oli 6,5 milj. euroa. Tulos muodostuu suoravuokrauksesta 5,8 milj. euroa, edelleenvuokrauksesta 0,2 milj. euroa ja palveluista 0,5 milj. euroa. Budjetoitu tulos 4,5 milj. euroa ylitettiin 2,1 milj. eurolla. Valtioasiakkaiden tulos oli 4,4 milj. euroa ja oman pääoman tuotto 0,6 %. Toteutuneet investoinnit olivat 238,9 milj. euroa, joka ylitti budjetin, mutta alitti Puolustuskiinteistöille kohdistetun osuuden Senaatti-konsernin investointivaltuudesta.

Keskeisimmät syyt budjetoitua parempaan tulokseen olivat budjettialitukset henkilöstö- ja nettora hoituskuluissa. Liikevaihtoa nostivat erityisesti hankkeiden suunnittelun erillislaskutus ja palveluiden erillistilaukset, joita toteutui merkittävästi odotettua enemmän. Sähkökustannukset toteutuivat merkittävästi budjetoitua pienempinä, joka laski prosessienergian liikevaihtoa 2,9 milj. euroa. Sähkön käyttökorvauksia palautettiin asiakkaille 2,3 milj. euroa. Kunnossapidon taso 42,1 milj. euroa oli korkea ja ylitti budjetoidun 1,8 milj. eurolla. Tulosta heikensivät budjetoitua suuremmat 13,4 milj. euron suuruiset kiinteistöomaisuuden arvonalentumiset. Rakennuksia purettiin 3,0 milj. eurolla ja nämä kulut katettiin pakollisella varauksella.

25.2.2025

Puolustusvoimien tiloihin liittyvät varautumistoimenpiteet ja nouseva suojausten jälkeinen korko nostavat jatkossa Puolustuskiinteistöjen kustannuksia merkittävästi.

Keskeiset tunnusluvut:

M€	12/2024	12/2023
Liikevaihto	370,5	360,5
Liikevoitto	11,5	7,5
Liikevoitto-%	3,1	2,1
Vuokrauksen käyttökate	111,4	98,3
Vuokrauksen käyttökate-%	30,1	27,3
Oman pääoman tuotto-%	0,8	0,4
Oman pääoman tuotto-%, vuokraus/valtioasiakkaat	0,6	0,3
Omavaraisuusaste-%	53,3	59,3
Sijoitetun pääoman tuotto-%	0,8	0,6
Sijoitetun pääoman tuotto-%, vuokraus	0,8	0,6

Tunnuslukujen laskentakaavat:

- Liikevoitto-% = liikevoitto / liikevaihto x 100
- Käyttökate-% = vuokrauksen käyttökate / vuokrauksen liikevaihto x 100
- Omavaraisuusaste, % = oikaistu oma pääoma / (oikaistun taseen loppusumma - saadut ennakkomaksut) x 100
- Oman pääoman tuotto-% = vuoden nettotulos / oma pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo
- Sijoitetun pääoman tuotto-% = vuoden (nettotulos + rahoituskulut + verot) / sijoitettu pääoma vuoden alku- ja loppuarvojen keskiarvo

2 Corporate governance -selvitykset

2.1 Hallinnointikoodi ja raportointi

Selvitys toimintavuoden hallinto- ja ohjausjärjestelmästä sekä hallitusten kokoonpanoa ja toimintaa koskevat tarkemmat tiedot esitetään osana Senaatti-konsernin vastuullisuusraporttia. Vastuullisuusraportista löytyy myös toimitusjohtajaa ja muuta johtoa koskevat tiedot. Hallinnointikoodi ja sitä koskevat poikkeamiset perusteluineen ovat löydettävissä Senaatti-konsernin internet-sivuilla.

Selvitys hallinto- ja ohjausjärjestelmästä on laadittu Arvopaperimarkkinayhdistyksen Suomen lista-yhtiöille laatiman hallinnointikoodin suositusten mukaisesti yllä kuvatulla tavalla. Selvitys sisältää myös ajantasaisen palkka- ja palkkioselvityksen sekä tiedot suosituksesta poikkeamisista perusteluineen.

25.2.2025

2.2 Hallinto

Puolustuskiinteistöjen hallituksen toimikausi päättyi 28.2.2025. Hallituksen puheenjohtajana toimi kuluvan toimintavuoden aikana ylijohtaja Teemu Penttilä ja varapuheenjohtajana budjettineuvos Tomi Hytönen. Jäseninä toimivat Puolustusvoimien strategiapäällikkö, kenraaliluutnantti Janne Jaakkola (29.2.2024 asti), MMM Pirjo Pöyhiä (29.2.2024 asti), toimitusjohtaja Virpi Holmqvist (1.3.2024 alkaen), toimitusjohtaja Sanna Sianoja, toimitusjohtaja Juha Tiuraniemi, prikaatinkenraali Tero Ylitalo (1.3.2024 alkaen) ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana asiantuntija Leena Tammilehto (29.2.2024 asti) ja säädösten perusteella henkilöstön edustajana kiinteistöhuoltoasentaja Mika Kontula 1.3.2024 alkaen. Hallitus piti vuoden aikana 13 kokousta.

Valtiovarainministeriön asettamana tilintarkastusyhteisönä konsernissa on toiminut vuonna 2024 PricewaterhouseCoopers Oy. Nimetyt tilintarkastajat ovat olleet ajalla 1.1.–31.12.2024 KHT-tilintarkastaja Olli-Pekka Salonen varatilintarkastajanaan Martin Grandell ja JHT-tilintarkastaja Tomi Moisio varatilintarkastajanaan Anne Karanta.

2.3 Riskienhallinta ja sisäinen valvonta

Senaatti-konsernin riskienhallinnasta ja riskienhallintapolitiikasta sekä sisäisestä valvonnasta päättää emoliikelaitoksen hallitus. Riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan roolit ja vastuut pohjautuvat sisäisten tarkastajien kansainvälisen pääjärjestön luomaan kolmen linjan malliin, jossa eri linjat tekevät yhteistyötä konsernin arvojen luomiseksi ja suojaamiseksi.

Toimitusjohtaja vastaa riskienhallinnan käytännön organisoinnista, kun taas sen ohjaus ja kehittäminen on osoitettu Senaatti-konsernin lakiasioista vastaavalle tukiyksikölle. Hallitus seuraa säännöllisesti riskien toteutumista suhteessa konsernin riskinottoa koskeviin periaatteisiin ja riskinsietokykyyn.

Riskienhallinta on jatkuva prosessi, jonka avulla ennakoidaan, tunnistetaan ja torjutaan Puolustuskiinteistöjen toimintaan ja toimintaympäristöön liittyviä riskejä. Prosessiin kuuluu myös riskienhallintatoimenpiteiden järjestelmällinen seuranta sekä toiminnan kehittäminen. Riskienhallinta on kiinteä osa johtamista, ja se otetaan huomioon päätöksenteossa.

Riskienhallintapolitiikan mukaisesti toiminnan lähtökohtana on matala riskitaso. Puolustuskiinteistöjen riskinsietokyky ylittyy, mikäli riskit ja niiden kerrannaisvaikutukset voivat vaarantaa laissa määrätyn tehtävän eli eduskunnan ja ministeriöiden vuosittain asettamien tavoitteiden saavuttamisen oleellisilta osin.

Puolustuskiinteistöt on vakuuttanut hallinnassaan olevia kiinteistöjä ja niillä olevia rakennuksia omaisuus- ja vuokratulokeskeytysvakuutuksella. Lisäksi Puolustuskiinteistöillä on toiminnan vastuuvakuutus.

25.2.2025

Vuoden 2024 aikana hallituksessa on käsitelty edellisen vuoden riskienhallintaa koskeva toteumara-portti sekä vuoden loppupuolella laadittu riskienhallintapolitiikan edellyttämä riskienhallinnan toimintasuunnitelma vuodelle 2025. Riskienhallinnan toimintasuunnitelman mukaisten toimenpiteiden ja vuoden 2024 riskien toteuma raportoidaan hallitukselle suunnitellusti vuoden 2025 keväällä.

Vuodelle 2024 suunnitellut riskienhallintatoimenpiteet etenivät pääosin suunnitellusti, eikä toimintavuoden aikana realisoitunut olennaiseksi tunnistettuja riskejä. Keskeisimmät vuodelle 2025 tunnistetut riskit samoin kuin vuoden 2024 riskitoteuma raportoidaan tarkemmin kestävyysraportissa.

Toiminnan vaatimustenmukaisuuden varmistamiseksi Senaatti-konsernilla on lisäksi compliance-toiminto, jota johtaa compliance officerina toimiva konsernin lakiasiaintoimitusjohtaja. Toiminnon keskeisenä tehtävänä on ylläpitää ja kehittää konsernin compliance-ohjelmaa, johon kuuluvilla ennalta ehkäisevillä, havainnoivilla ja reagoivilla toimilla tuetaan ja varmistetaan konsernin toimintaan kohdistuvien vaatimusten täyttämistä. Compliance-toiminto raportoi johdolle ohjelmaan kuuluvan raportointimallin mukaisesti. Vuonna 2024 konsernissa toteutettiin riskienhallinnan kehittämistarpeiden arviointiprojekti, jonka tulokset käsiteltiin konsernin johtoryhmässä. Riskienhallinnan nykyiset toimenpiteet on arvioitu toimiviksi ja kehittämistarpeiden on havaittu liittyvän selvimmin viestintään sekä konsernin sisäisten toimintamallien yhtenäistämiseen. Näihin liittyviä kehittämistoimenpiteitä toteutetaan vuoden 2025 aikana.

2.4 Johdon palkka- ja palkkioselvitys sekä lähipiiriliiketoimet

Hallinnointikoodin mukaisesti Puolustuskiinteistöjen hallituksen sekä ylimmän johdon ja tilintarkastajien palkka- ja palkkiotiedot raportoidaan vuosittain toimintakertomuksen tai vastuullisuusraportin yhteydessä. Toimitusjohtajan ja johtoryhmän jäsenten kiinteä palkanosa sisältää kuukausipalkan ja luontaisedut (auto ja puhelinetu) sekä lomarahat. Muuttuva osa on tulospalkkio. Vuoden 2024 palkka- ja palkkiotiedot on esitetty alla olevassa taulukossa.

Palkkoja ja palkkioita koskeva päätöksentekojärjestys ja keskeiset periaatteet raportoidaan osana vuosittaista vastuullisuusraporttia. Konsernissa maksettavat tulospalkkiot perustuvat strategisiin tavoitteisiin, ensi sijassa asiakkaiden saamiin hyötyihin ja valtion toimitilastrategian toteuttamiseen.

Puolustuskiinteistöt on tilannut hallituksen jäsenenä toimivalta Juha Tiuraniemeltä vuoden 2024 aikana asiantuntijatyötä erääseen Puolustuskiinteistöjen kiinteistöjärjestelyyn liittyen. Lähipiiriliiketoimen yhteenlaskettu arvo on ollut 3 000 euroa.

25.2.2025

Puolustuskiinteistöjen hallituksen jäsenille, toimitusjohtajalle sekä johtoryhmälle maksetut palkat ja palkkiot sekä tilintarkastajien lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu palkkio		2024 Euroa
Puolustuskiinteistöjen hallitus		
Penttilä Teemu	(Osallistunut 13/13 kokousta)	23 100
Hytönen Tomi	(Osallistunut 13/13 kokousta)	17 100
Jaakkola Janne	(Osallistunut 2/13 kokousta) (Hallituksen jäsen 29.2.2024 saakka)	2 800
Pöyhiä Pirjo	(Osallistunut 2/13 kokousta) (Hallituksen jäsen 29.2.2024 saakka)	2 800
Sianoja Sanna	(Osallistunut 13/13 kokousta)	17 100
Tiuraniemi Juha	(Osallistunut 12/13 kokousta)	16 800
Tammilehto Leena	(Osallistunut 2/13 kokousta) (Hallituksen jäsen 29.2.2024 saakka)	2 800
Holmqvist Virpi	(Osallistunut 11/13) (Hallituksen jäsen 1.3.2024 alkaen)	14 000
Ylitalo Tero	(Osallistunut 11/13) (Hallituksen jäsen 1.3.2024 alkaen)	14 300
Kontula Mika	(Osallistunut 11/13) (Hallituksen jäsen 1.3.2024 alkaen)	14 000
Puolustuskiinteistöjen johto		
Toimitusjohtajalle maksettu kiinteä palkan osa		187 029
Toimitusjohtajalle maksettu muuttuva palkan osa		22 620
Johtoryhmälle *) (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu kiinteä palkan osa		1 073 351
Johtoryhmälle (ei sis. toimitusjohtaja) maksettu muuttuva palkan osa		70 944
Tilintarkastusyhteisön palkkiot (PwC Oy)		
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus		5 500
Muut palvelut		12 539

*) Puolustuskiinteistöjen toimitusjohtajan apuna liikelaitoksen johtamisessa on liikelaitoksen johtoryhmä.

25.2.2025

3 Puolustuskiinteistöjen tuloslaskelma

1.1.–31.12.	Liite	2024	2023
Liikevaihto	3	370 542 413	360 512 398
Valmistus omaan käyttöön		1 605 543	1 440 566
Liiketoiminnan muut tuotot		33 416	0
Materiaalit ja palvelut			
Aineet, tarvikkeet ja tavarat			
Ostot tilikauden aikana		-76 697 496	-73 854 102
Varastojen muutos		-612 943	-354 312
Ulkopuoliset palvelut		-92 583 303	-100 915 244
Materiaalit ja palvelut yhteensä		-169 893 742	-175 123 659
Henkilöstökulut	17		
Palkat ja palkkiot		-40 732 624	-38 372 263
Henkilösivukulut			
Eläkekulut		-6 767 698	-6 911 761
Muut henkilösivukulut		-1 753 185	-1 986 593
Henkilöstökulut yhteensä		-49 253 507	-47 270 616
Poistot ja arvonalentumiset	4, 5		
Suunnitelman mukaiset poistot		-86 481 117	-82 283 195
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä		-13 421 535	-8 509 563
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä		-99 902 652	-90 792 758
Liiketoiminnan muut kulut		-41 642 337	-41 230 024
Liikevoitto		11 489 133	7 535 907
Rahoitustuotot ja -kulut	7		
Muut korko- ja rahoitustuotot muilta		0	33 804
Korkokulut ja muut rahoituskulut emoliikelaitokselle		-4 758 188	-3 997 320
Korkokulut ja muut rahoituskulut muille		-11 720	-16 510
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä		-4 769 909	-3 980 026
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja		6 719 224	3 555 881
Tuloverot		-184 495	-162 212
Tilikauden voitto		6 534 729	3 393 669

25.2.2025

4 Puolustuskiinteistöjen tase

	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Vastaavaa			
Pysyvät vastaavat	9		
Aineettomat hyödykkeet			
Muut pitkävaikutteiset menot		510 957	188 750
Aineettomat hyödykkeet yhteensä		510 957	188 750
Aineelliset hyödykkeet			
Maa- ja vesialueet		49 580 108	48 712 725
Rakennukset ja rakennelmat		988 813 632	954 843 274
Koneet ja kalusto		1 032 249	1 169 972
Muut aineelliset hyödykkeet		175 622 031	130 836 066
Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat		197 160 936	138 007 063
Aineelliset hyödykkeet yhteensä		1 412 208 955	1 273 569 098
Pysyvät vastaavat yhteensä		1 412 719 912	1 273 757 849
Vaihtuvat vastaavat			
Vaihto-omaisuus			
Muu vaihto-omaisuus		3 636 642	4 499 585
Saamiset	8		
Lyhytaikaiset saamiset			
Myyntisaamiset		14 116 458	20 608 428
Saamiset emoliikelaitokselta		87 169 239	35 345 596
Muut saamiset		14 061	78 115
Siirtosaamiset		5 397 419	18 960 877
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		106 697 177	74 993 017
Saamiset yhteensä		106 697 177	74 993 017
Rahat ja pankkisaamiset		10 304 339	10 243 697
Vaihtuvat vastaavat yhteensä		120 638 159	89 736 299
		1 533 358 071	1 363 494 147

25.2.2025

	Liite	31.12.2024	31.12.2023
Vastattavaa			
Oma pääoma	10		
Peruspääoma		210 000 000	210 000 000
Muu oma pääoma		587 777 979	587 784 327
Edellisten tilikausien voitto (tappio)		7 411 956	7 018 287
Tilikauden voitto		6 534 729	3 393 669
Oma pääoma yhteensä		811 724 665	808 196 283
Pakolliset varaukset	14		
Muut pakolliset varaukset		10 045 827	12 999 035
Vieras pääoma	11-13		
Pitkäaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		9 038 051	203 898
Lainat emoliikelaitokselta		513 465 761	334 710 054
Pitkäaikainen vieras pääoma yhteensä		522 503 811	334 913 952
Lyhytaikainen vieras pääoma			
Saadut ennakot		811 478	38 969
Ostovelat		40 360 579	40 084 687
Velat emoliikelaitokselle		104 598	1 067 739
Lainat emoliikelaitokselta		121 244 293	141 244 293
Muut velat		10 821 422	9 133 002
Siirtovelat	12	15 741 397	15 816 186
Lyhytaikainen vieras pääoma yhteensä		189 083 768	207 384 876
Vieras pääoma yhteensä		711 587 579	542 298 828
		1 533 358 071	1 363 494 147

25.2.2025

5 Puolustuskiinteistöjen rahoituslaskelma

	1.1–31.12.2024	1.1–31.12.2023
Liiketoiminnan rahavirta		
Liikevoitto	11 489 133	7 535 907
Pysyvien vastaavien nettomyyntivoitto	-18 416	9 714
Poistot ja arvonalentumiset	99 902 652	90 792 758
Pakolliset varaukset	-2 953 208	8 399 988
Rahoituserät, netto ilman myyntivoittoja/tappioita ja arvonalentumisia	-4 769 909	-3 980 026
Verot, netto	-184 495	-162 212
Rahavirta ennen käyttöpääoman muutosta	103 465 758	102 596 128
Käyttöpääoman muutos		
Lyhytaikaisten liikesaamisten muutos (lisäys -, vähennys +)	-31 704 161	65 870 979
Vaihto-omaisuuden muutos	862 943	354 312
Lyhytaikaisten korottomien velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	1 698 891	7 811 706
Käyttöpääoman muutos	-29 142 327	74 036 997
Liiketoiminnan rahavirta	74 323 431	176 633 125
Investointien rahavirta		
Pysyvien vastaavien ostot	-238 874 788	-154 842 460
Pysyvien vastaavien myynnit	22 140	13 276
Investointien rahavirta	-238 852 648	-154 829 184
Rahoituksen rahavirta		
Pitkäaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	187 589 859	-61 040 395
Lyhytaikaisten velkojen muutos (lisäys +, vähennys -)	-20 000 000	39 377 853
Voiton tuloutus Senaatti-Kiinteistöille	-3 000 000	0
Rahoituksen rahavirta	164 589 859	-21 662 542
Rahavarojen muutos	60 642	141 399
Rahavarat		
Rahavarat tilikauden alussa	10 243 697	10 102 298
Rahavarat tilikauden lopussa	10 304 339	10 243 697

25.2.2025

6 Tilinpäätöksen liitetiedot

6.1 Tilinpäätöksen esittämistapaa koskevat liitetiedot

1. Oikaisut edelliseltä tilikaudelta esitettäviin tietoihin

Tuloslaskelman vertailutietoja (v. 2023) on korjattu ulkopuoliset palvelut ja liiketoiminnan muut kulu-erien välillä. Ulkopuolisista palveluista on siirretty konserniveloitukset 20,2 milj. euroa liiketoiminnan kuluihin, ao. erän kirjaustavan muutoksesta johtuen.

6.2 Tilinpäätöksen laatimisperiaatteet

2. Arvostus/jaksotusperiaatteet ja -menetelmät

Liikelaitoksen perustamisen yhteydessä käyttöomaisuus siirtyi liikelaitokselle Senaatti-kiinteistöiltä ja Puolustushallinnon rakennuslaitokselta kirjanpitoarvoilla. Muut liikelaitoksen tekemät hankinnat on arvostettu hankintahintaan. Hankintahintaan on luettu välittömien kulujen lisäksi osuus hankinnan ja valmistuksen välillisistä menoista.

Pysyvien vastaavien hankintahinta jaksotetaan tilikausille poistosuunnitelman mukaisesti. Jos pysyviin vastaaviin kuuluvan hyödykkeen tai sijoituksen todennäköisesti tulevaisuudessa kerryttämän tu-
lon arvioidaan olevan pysyvästi vielä poistamatonta hankintamenoa pienempi, erotus kirjataan arvonalennuksena kuluksi.

Vaihto-omaisuuteen on kirjattu lämmityspolttoaineet. Nämä on merkitty taseeseen hankintahintaan.

Henkilökunnan eläketurva on hoidettu Kevassa. Eläkemenot kirjataan kuluiksi kertymisvuonna.

6.3 Tuloslaskelmaa koskevat liitetiedot

3. Liikevaihdon jakautuminen

Liikevaihto liiketoiminta-alueittain		
Vuosi	2024	2023
Suoravuokraus	303 311 328	292 540 169
Edelleenvuokraus	10 839 304	9 580 622
Palvelut	56 391 780	58 391 607
Yhteensä	370 542 413	360 512 398

4. Selvitys suunnitelman mukaisten poistojen perusteista

25.2.2025

Aineettomien ja aineellisten hyödykkeiden suunnitelman mukaiset poistot on laskettu hankintamenoista arvioidun taloudellisen vaikutusajan mukaisin tasapoistoin. Irtain omaisuus poistetaan poistosuunnitelman mukaisesti, jos hankintahinta on ollut yli 20.000 euroa ja taloudellinen vaikutusaika ylittää kolme vuotta. Muutoin irtaimen omaisuuden hankintamenot kirjataan hankintavuoden kuuluiksi.

Edelleenvuokrakohteisiin ja keskinäisten kiinteistöosakeyhtiöiden osakkeiden kautta hallittaviin tiloihin tehty osakasvastuulle kuuluvat investoinnit aktivoidaan taseen muihin pitkävaikutteisiin menoihin ja poistetaan viidessä vuodessa. Viittä vuotta pidempää poistoaikaa käytetään kuitenkin, jos taloudellisen vaikutusajan katsotaan olevan pidempi. Puolustuskiinteistöjen sisäänvuokraamissa kohteissa poistoaika on sisäänvuokrasopimuksen mittainen, kuitenkin enimmillään 20 vuotta.

Arvioidut taloudelliset vaikutusajat ja vuotuiset poistoprosentit ovat seuraavat:

Omaisuusryhmä	Poistomenetelmä	Poistoaika, vuotta
Järjestelmälisenssit- ja ohjelmistot *)	tasapoisto	5
Muut pitkävaikutteiset menot *)	tasapoisto	5-10
Asuinrakennukset	tasapoisto	40
Toimistorakennukset	tasapoisto	40
Kevyet varastot	tasapoisto	15
Tuotanto- ja varastorakennukset *)	tasapoisto	30
Palvelurakennukset *)	tasapoisto	30-40
Kasarnit, koulut, oppilasarunolat	tasapoisto	40
Rakennusten koneet ja laitteet	tasapoisto	10-15
Erikoisluolat ja erikoissuojatilat **)	tasapoisto	30
Väestönsuojat ja suojatilat *)	tasapoisto	40
Muut rakennukset	tasapoisto	15 - 40
Rakennelmat	tasapoisto	15
Autot	tasapoisto	5
Raskaat työkoneet ja veneet	tasapoisto	7
Kevyet työkoneet	tasapoisto	7
Työasemat ja ICT-infraan liittyvät laitteet	tasapoisto	3
Turvallisuustekniikka *)	tasapoisto	7-10
Audiovisuaaliset laitteet	tasapoisto	3
Muut koneet ja laitteet	tasapoisto	3
Toimistokalusteet	tasapoisto	5
Muut kalusteet	tasapoisto	7
Verkostat, laiturit ym. rakenteet	tasapoisto	10 - 25
Muut aineelliset hyödykkeet	tasapoisto	10

25.2.2025

*) Omaisuusryhmän poistosuunnitelmaa muutettiin tilikaudella. Uutta poistoaikaa noudatetaan uusiin eriin, ei muutoksia takautuvasti.

***) Omaisuusryhmä eriytettiin väestönsuojat ryhmästä omaksi ryhmäksi.

25.2.2025

5. Poistoihin sisältyvät erät poistoryhmittäin

Vuosi	2024	2023
Liittymismaksut	13 381	23 015
Muut aineettomat hyödykkeet	50 838	658 377
Rakennukset ja rakennelmat	73 502 375	71 653 729
Koneet ja kalusto	453 698	421 517
Muut aineelliset hyödykkeet	12 460 826	9 526 557
Yhteensä	86 481 117	82 283 195
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	13 421 535	8 509 563
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	99 902 652	90 792 758

6. Tuottoihin ja kuluihin sisältyvät pakollisten varausten olennaiset muutokset

Liikelaitoksen perustamisen yhteydessä Puolustuskiinteistöihin liittyvät varaukset 10 milj. euroa siirrettiin Senaatti-kiinteistöiltä Puolustuskiinteistöjen taseeseen. Pakollisia varauksia purettiin tilikauden 2024 aikana yhteensä 3 milj. euroa. Puretut varaukset liittyivät rakennusten purkamisiin. Tilikauden 2024 aikana ei tehty uusia pakollisia varauksia.

7. Rahoitustuotot ja -kulut**Rahoitustuotot**

Korkotuotot	2024	2023
Korkotuotot tilisaamisista	0	33 804
Yhteensä	0	33 804

Rahoituskulut

Korkokulut emoliikelaitokselle	-4 758 188	-3 997 320
Viivästyskorot	-11 720	-16 510
Yhteensä	-4 769 909	-4 013 830

25.2.2025

6.4 Taseen vastaavaa koskevat liitetiedot

8. Vaihtuvat vastaavat, saamiset

Vaihtuvat vastaavat

Saamiset	2024	2023
Lyhytaikainen		
Myyntisaamiset	14 116 458	20 608 428
Saamiset emoliikelaitokselta*)	87 169 239	35 345 596
Muut saamiset	14 061	78 115
Siirtosaamiset	5 397 419	18 960 877
Yhteensä	106 697 177	74 993 017

*) Saldo koostuu konsernitiliin liittyvistä saamisista

Siirtosaamisten erittely	2024	2023
Tulojäämät	5 000 985	18 575 025
Muut siirtosaamiset	396 434	385 852
Yhteensä	5 397 419	18 960 877

9. Tase-eräkohtaiset tiedot pysyvistä vastaavista

Aineettomat hyödykkeet

Muut aineettomat hyödykkeet	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	985 598	225 391
Lisäykset tilikaudella	373 044	760 207
Hankintameno 31.12.	1 358 642	985 598
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-796 847	-138 471
Tilikauden poisto	-50 838	-658 377
Kertyneet poistot 31.12.	-847 685	-796 847
Kirjanpitoarvo 31.12.	510 957	188 750
Aineettomat hyödykkeet yhteensä	510 957	188 750

Aineelliset hyödykkeet

Maa- ja vesialueet	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	49 029 299	48 484 534
Lisäykset tilikaudella	895 034	705 287
Vähennykset tilikaudella	-233 326	-160 522
Hankintameno 31.12.	49 691 007	49 029 299

25.2.2025

Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-6 530	-3 265
Vähennysten kertyneet poistot	10 116	19 750
Tilikauden poisto	-13 381	-23 015
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-9 795	-6 530
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-310 044	-333 046
Arvonalentumiset tilikaudella	-10 545	-94 780
Vähennyksiin kohdist.arvonalentumiset	219 485	117 782
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-101 104	-310 044
Kirjanpitoarvo 31.12.	49 580 108	48 712 725

Rakennukset ja rakennelmat	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	1 181 913 906	1 089 694 784
Lisäykset tilikaudella	120 316 321	92 364 210
Vähennykset tilikaudella	-2 337 805	-145 088
Hankintameno 31.12.	1 299 892 422	1 181 913 906
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-211 958 188	-140 346 582
Vähennysten kertyneet poistot	462 940	42 122
Tilikauden poisto	-73 502 375	-71 653 729
Kertyneet poistot 31.12. mennessä	-284 997 623	-211 958 188
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-15 112 444	-6 842 781
Arvonalentumiset tilikaudella	-12 843 588	-8 372 629
Vähennyksiin kohd. arvonalentumiset	1 874 865	102 966
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-26 081 167	-15 112 444
Kirjanpitoarvo 31.12.	988 813 632	954 843 274

Koneet ja kalusto	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	2 131 392	1 675 644
Lisäykset tilikaudella	315 975	455 748
Hankintameno 31.12.	2 447 367	2 131 392
Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-961 420	-539 903
Tilikauden poisto	-453 698	-421 517
Kertyneet poistot 31.12.	-1 415 118	-961 420
Kirjanpitoarvo 31.12.	1 032 249	1 169 972

Muut aineelliset hyödykkeet	2024	2023
Hankintamenot 1.1.	158 031 258	116 813 574
Lisäykset tilikaudella	57 814 194	41 475 591
Vähennykset tilikaudella	-137 708	-257 907
Hankintameno 31.12.	215 707 744	158 031 258

25.2.2025

Kertyneet poistot 1.1. mennessä	-26 936 155	-17 667 504
Vähennysten kertyneet poistot	137 708	257 907
Tilikauden poisto	-12 460 826	-9 526 557
Kertyneet poistot 31.12.	-39 259 273	-26 936 155
Kertyneet arvonalentumiset 1.1.	-259 038	-216 885
Arvonalentumiset tilikaudella	-567 402	-42 153
Kertyneet arvonalentumiset 31.12.	-826 440	-259 038
Kirjanpitoarvo 31.12.	175 622 031	130 836 066

Ennakkomaksut ja keskeneräiset hankinnat	2024	2023
Kirjanpitoarvo 1.1.	138 007 063	118 932 863
Lisäykset tilikaudella	258 428 065	162 902 587
Vähennykset tilikaudella	-199 274 192	-143 828 387
Kirjanpitoarvo 31.12.	197 160 936	138 007 063
Aineelliset hyödykkeet yhteensä	1 412 208 955	1 273 569 098

6.5 Taseen vastattavaa koskevat liitetiedot

10. Oman pääoman erien lisäykset ja vähennykset

Peruspääoma	2024	2023
Peruspääoma 1.1.	210 000 000	210 000 000
Peruspääoma 31.12.	210 000 000	210 000 000
Muu oma pääoma		
Muu oma pääoma 1.1.	587 784 327	587 782 851
Hallinnansiirtona saatu omaisuus	8 652	1 476
Hallinnansiirrolla luovutettu omaisuus	-15 000	0
Muu oma pääoma 31.12.	587 777 979	587 784 327
Edellisten tilikausien voitto		
Edellisten tilikausien voitto 1.1.	7 018 287	2 740 446
Voitto edelliseltä tilikaudelta	3 393 669	4 277 842
Tuloutus Senaatti-kiinteistöille	-3 000 000	0
Edellisten tilik. voitto 31.12.	7 411 956	7 018 287
Tilikauden voitto		
Tilikauden voitto 31.12.	6 534 729	3 393 669
Oma pääoma yhteensä 31.12.	811 724 665	808 196 283

25.2.2025

11. Vieraan pääoman erät

Vieras pääoma		
Pitkäaikainen	2024	2023
Lainat emoliikelaitokselta	513 465 761	334 710 054
Pitkäaikaiset saadut ennakot	9 038 051	203 898
Yhteensä	522 503 811	334 913 952
Lyhytaikainen		
Lainat emoliikelaitokselta	121 244 293	141 244 293
Saadut ennakot	811 478	38 969
Ostovelat	40 360 579	40 084 687
Velat emoliikelaitokselle	104 598	1 067 739
Muut velat	10 821 422	9 133 002
Siirtovelat	15 741 397	15 816 186
Yhteensä	189 083 768	207 384 876
Vieras pääoma yhteensä	711 587 579	542 298 829

12. Siirtovelkoihin sisältyvät erät

Siirtovelat	2024	2023
Lomapalkkavelka	10 754 706	10 104 962
Muut siirtovelat	4 986 691	5 711 224
Yhteensä	15 741 397	15 816 186

13. Pitkäaikaiseen vieraaseen pääomaan sisältyvät velat, jotka erääntyvät maksettavaksi 31.12.2029 jälkeen

	2024	2023
Lainat saman konsernin yrityksiltä ja liikelaitoksilta	48 488 587	89 732 880
Yhteensä	48 488 587	89 732 880

14. Erittely pakollisiin varauksiin merkityistä eristä

Pakolliset varaukset	2024	2023
Kiinteistöihin liittyvät varaukset	10 045 827	12 999 035
Yhteensä	10 045 827	12 999 035

25.2.2025

6.6 Vakuudet ja vastuusitoumukset

15. Vakuudet ja vastuusitoumukset

Leasingvastuut	2024	2023
Seuraavalla tilikaudella erääntyvät leasingvastuut	717 185	652 658
Seuraavan tilikauden jälkeen erääntyvät	907 895	801 999

Vuokravastuut

Puolustuskiinteistöillä oli vuokrasopimukseen liittyviä sitoumuksia tilinpäätöshetkellä yhteensä 73,9 miljoonaa euroa. Vuokrasopimukset on sidottu elinkustannusindeksiin. Sitoumuksista 3,6 milj. euroa erääntyy vuoden 2025 aikana.

Kiinteistöinvestointien arvonalisäverovastuut

Puolustuskiinteistöt-liikelaitos on hakeutunut arvonalisäverovelvolliseksi kiinteistöjen käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verolliseen vuokraukseen liittyen liikelaitos vähentää investointeihin sisältyvän arvonalisäveron tilitettävästä verosta. Vuonna 2024 käyttöön otetuista kiinteistöinvestoinneista on tehtyjä vähennyksiä tarkistusvelvollisuuden piirissä tilinpäätöshetkellä 88,0 milj. euroa. Keskeneräisistä kiinteistöinvestointihankkeista on lisäksi vähennetty arvonalisäveroja noin 47,3 milj. euroa. Vuokrasopimukset kohteissa ovat pääsääntöisesti pitkäaikaisia.

Sitoumukset tuleville vuosille

Liikelaitos on tehnyt vuoden 2024 aikana rakentamispäätöksiä, joista aiheutuu eduskunnan myöntämän valtuuden mukaisia sitoumuksia tuleville vuosille 340 milj. euroa. Yhteensä rakentamispäätöksiin liittyviä sitoumuksia tuleville vuosille oli tilinpäätöshetkellä 461 milj. euroa.

Pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvät vastuut

Senaatti-konserni kartoittaa pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä riskejä jatkuvasti. Pilaantuneisuuskohteet on koottu konsernin yhteiseen PIMA-rekisteriin. Riskien taloudellisen vaikutuksen suuruusluokka on arvioitu erikseen jokaisen kohteen osalta. Kun pakollisen varauksen edellytykset täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena. Puolustuskiinteistöjen osalta pilaantuneen maan tutkimiseen ja kunnostamiseen liittyvistä taloudellisista vastuista on sovittu Puolustusvoimien kanssa solmitussa yhteistyösopimuksessa. Näiden osalta taloudellinen vastuu pilaantuneista maista on pääsääntöisesti Puolustusvoimilla.

Rakenteissa oleviin haitallisiin aineisiin liittyvät vastuut

Senaatti-konsernissa on selvitetty liikelaitoksien rakennuksissa olevia haitallisia aineita vuosina 2020 ja 2021. Tiedot on luokiteltu ja koottu konsernin yhteiseen HARA-rekisteriin ja arvioitu niiden taloudellisten vaikutusten suuruusluokka. Tarkastelun pohjalta esille ei noussut erityisiä riskejä, jotka eivät

25.2.2025

olisi hallittavissa rakennushankkeiden yhteydessä tai normaalin kunnossapidon osana. Jos pakollisen varauksen edellytykset jossain kohteessa kuitenkin täyttyvät, kirjataan riski tulosvaikutteisesti tilinpäätökseen pakollisena varauksena.

Ympäristölupavastuut

Puolustuskiinteistöt liikelaitoksen ympäristöluvat ja niihin liittyvät velvoitteet on koottu erilliseen luparekisteriin. Tavoitteena on varmistaa lupien mukainen toiminta sekä huolehtia, ettei Puolustuskiinteistöille siirry vuokralaisten ympäristövastuita. Ympäristölupavastuihin liittyen ei ole noussut esiin Puolustuskiinteistöjen liiketoimintaan merkittävästi vaikuttavia riskejä.

Muut vastuut

Puolustuskiinteistöillä on sähkönhankinnasta hankintasopimus valtion yhteishankintayksikkö Hansel Oy:n kanssa. Valtion sähkönhankinta toteutetaan keskitetysti Hanselin puitesopimuksella ja siihen liittyy sähkön hinnan suojaaminen hyödykejohdannaisilla valtion sähkön suojausstrategian mukaisesti. Hansel vastaa portfolion hallinnoinnista ja on johdannaisopimusten vastapuoli asiakkaidensa puolesta. Johdannaiskauppa on Hanselille läpikulkuerä, siihen liittyvät kulut ja tuotot laskutetaan täysmääräisenä edelleen Hansel-portfolioon liittyneiltä asiakkailta, kuten Puolustuskiinteistöiltä. Johdannaisten markkina-arvoja ei ole kirjattu Puolustuskiinteistöjen taseeseen. Valtion sähkönhankinnan suojausstrategiasta päättää valtionvarainministeriö.

6.7 Liitetiedot tilintarkastajan palkkiosta

16. Tilintarkastusyhteisöjen palkkiot

Tilintarkastusyhteisön palkkiot	2024	2023
Lakisääteisestä tilintarkastuksesta maksettu korvaus	5 500	5 000
Muut palvelut	12 539	33 889
Yhteensä	18 039	38 889

6.8 Liitetiedot henkilöstöstä ja toimielinten jäsenistä

17. Henkilöstö

Henkilöstön lukumäärä *)	2024	2023
Toimitusjohtaja	1	1
Palvelutuotanto	487	538
Keskitetyt asiantuntijapalvelut	191	172
Yhteensä	679	711

*) Henkilöstön lukumäärä vuoden lopussa, sis. osa-aikaiset.

25.2.2025

Henkilöstön lukumäärä keskimäärin tilikaudella	714	716
Henkilöstökulut		
Palkat ja palkkiot		
Toimitusjohtaja	209 649	211 675
Muu henkilöstö	40 522 975	38 160 588
Eläkekulut	6 767 698	6 911 761
Muut henkilösivukulut	1 753 185	1 986 593
Yhteensä	49 253 507	47 270 616
Hallitukselle maksetut palkat ja palkkiot	124 800	125 700
Hallitukselle maksetut palkkiot sisältyvät erään Muu henkilöstö.		

6.9 Konsernia koskevat liitetiedot

18. Konsernia koskevat liitetiedot

Liikelaitos kuuluu Senaatti-kiinteistöt-liikelaitoskonserniin, jonka kotipaikka on Helsinki.

Jäljennös konsernitilinpäätöksestä on saatavissa Senaatti-kiinteistöjen Talous ja hallinto -yksiköstä.

6.10 Markkinoilla tapahtuva toiminta

19. Markkinoilla tapahtuvan taloudellisen toiminnan eriytetty tuloslaskelma

Euroa	2024	2023
Liikevaihto	15 387 171	14 591 201
Liiketoiminnan muut tuotot	0	0
Liiketoiminnan kulut	-9 836 349	-9 813 186
Suunnitelman mukaiset poistot	-3 086 597	-2 856 077
Arvonalentumiset pysyvien vastaavien hyödykkeistä	-274 570	-398 872
Liikevoitto	2 189 655	1 523 066
Rahoitustuotot ja -kulut	-198 076	-161 086
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	1 991 579	1 361 981
Tuloverot	-157 656	-136 303
Tilikauden voitto	1 833 923	1 225 677

Puolustuskiinteistöjen markkinoille suuntautuva palvelumyynti on eriytetty kilpailulain edellyttämällä tavalla, ja sitä seurataan vuokrausliiketoiminnon osalta. Vuokrausliiketoiminto sisältää sekä vuokrauksen että siihen liittyvät palvelut. Asiakkaat on ryhmitelty valtioasiakkaisiin ja muihin asiakkaisiin. Tuotot kohdistetaan laskutuksessa asiakkaalle ja kulut kohdistetaan hallinnollisen kiinteistön tasolla laskennallisesti liikevaihdon suhteessa.

25.2.2025

6.11 Hallituksen esitys voiton käyttämisestä, päiväys ja allekirjoitukset

Hallitus esittää, että voiton tuloutuksena tuloutetaan Senaatti-kiinteistölle 3 000 000 euroa tilikauden voitosta ja voittovaroista.

Helsingissä 24. päivänä helmikuuta 2025

Teemu Penttilä	Tomi Hytönen	Virpi Holmqvist	
Puheenjohtaja	Varapuheenjohtaja	Jäsen	
Sanna Sianoja	Juha Tiuraniemi	Tero Ylitalo	Mika Kontula
Jäsen	Jäsen	Jäsen	Jäsen

Matias Warsta

Toimitusjohtaja

Tilinpäätösmerkintä

Suoritetusta tilintarkastuksesta on tänään 26. päivänä helmikuuta 2025 annettu kertomus.

Helsinki

Olli-Pekka Salonen

KHT

PricewaterhouseCoopers Oy

Tomi Moisio

KHT, JHT

PricewaterhouseCoopers Oy