

Kiinteistö Oy Hakucenter

Omistajaohjauskustelu

12.10.2023



Heini Korpela, puheenjohtaja
Johannes Nieminen, toimitusjohtaja

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungin 94. kaupunginosan korttelissa 94019 sijaitsevaa tonttia nro 25 sekä sillä olevaa liikerakennusta. Rakennus on valmistunut 1986, laajuus 4 840 m². Kaupungin omistus 35,25 % ja VTK Kiinteistöt Oy:n omistus 18,2 %.

Hallitus: Heini Korpela (pj), Jari Mattila, Jukka Antila, Harri Martelius

Toimitusjohtaja Johannes Nieminen

	Toteuma 2022	Budjetti 2023	Toteuma 1-9/2023	Ennuste 2023
Liikevaihto yhteensä	369 161	385 474	281 325	385 474
Henkilöstökulut	-7 070	-5 050	-1 780	-4 090
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	0	0	0	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-369 209	-361 787	-274 582	-363 936
LIIKEVOITTO	-7 118	18 636	4 963	17 447
Rahoituserät yht.	509	350	-112	-112
TILIKAUDEN TULOS	-6 609	18 986	4 851	17 335
	Toteuma 2022	Budjetti 2023	Toteuma 1-9/2023	Ennuste 2023
Vastaavaa				
Pysyvät vastaavat yhteensä	4 950 651	4 950 651	4 950 651	4 950 651
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	35 250	0	5 198	0
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	17 882	41 178	35 210	39 524
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	53 132	41 178	40 409	39 524
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 003 784	4 991 829	4 991 060	4 990 175
Vastattavaa				
Oma pääoma yhteensä	4 972 842	4 991 829	4 977 691	4 990 175
Lyhytaikainen vieras pääoma	30 941	0	13 369	0
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 003 784	4 991 829	4 991 060	4 990 175

Ei investointeja 2023

Korjaukset 2023: Vesivahinkokorjauksia, viemäroinnin korjausta/uusimista, ilkivaltakorjauksia.

Ennusteen hoitokulut voivat muuttua korjaus- ja energia kustannusten osalta. Kulujen kasvusta johtuen yhtiö laskutti vuoden 2022 joulukuussa yhden ylimääräisen vastikkeen.

Yhtiökokouksessa toukokuun lopulla päätettiin korottaa vastikkeita. Rakennusten ikääntymisen vuoksi korjauskustannusten merkittävään kasvuun täytyy jatkossa varautua.

Tavoitteet 2023

Tavoite	Mittari	Toteuma 2022	Tavoitetaso 2023	Tilanne 1-9/2023	Tila
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet					
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen)	Muunnettu nettokirjaukseen 337 t€	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	247 t€	Toteutuu täysin
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet					
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöön huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettujen toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100	100	Toteutuu täysin
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet					
Sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus	Käyttötarve kartoitettu (kyllä /ei)		Kyllä	Osittain	Toteutuu täysin

Yhtiön autopaikat sijaitsevat autohallissa 5 paikkaa ja rasitepaikkoina kauempana. Rakennusten käyttöikä, tekniikka ja paloturvallisuus huomioiden, ei ole mielekästä toteuttaa sähköautojen latauspaikkoja pieneen autohalliin, jossa sijaitsee myös jätehuolto.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

- **Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus**

Hakunilan ostoskeskus sijaitsee Vantaan Ratikan linjauksen varrella. Hakunila on tärkeä täydennysrakentamisen alue Vantaalla tulevaisuudessa. Ostoskeskus muodostuu kahdesta yhtiöstä, Kiinteistö Oy Hakucenter Oy:stä ja Hakunilan Keskus Oy:stä. Kaupungilla on omistusta molemmissa yhtiöissä. Yhtiöiden omistus liittyy Hakunilan kehittämissuunnitelmien edistämiseen, sillä ostoskeskuksen kehittäminen on avainasemassa aluekehityksen osalta.

Kaupungin omistuksen perusteena on varmistaa kaupungin palveluiden alueellinen tuottaminen pitkällä aikavälillä kustannustehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti. Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset tavoitteet ja sen, että yhtiö osaltaan myötävaikuttaa kaupungin aluekehittämisen tavoitteiden toteutumiseen Hakunilassa. Samoin yhtiö huolehtii rakennuksen arvon säilymisestä sekä turvaa kiinteistön toimintakunnossa pysymisen huomioiden rakennuksen elinkaari ja jäljellä oleva käyttöikä. Yhtiöllä tulee olla pitkän tähtäimen suunnitelma ja korjauksia suoritetaan PTS:n mukaisesti kuitenkin rakennuksen suunniteltu käyttöikä huomioiden.

- Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittisten linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.
- Yhtiö kiinnittää huomiota siihen mikä on näköpiirissä oleva rakennuksen elinkaari, sillä ikääntymisestä johtuen tarve korjauksille kasvaa.

- **Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa**

- Vastuullisuus on pyritty huomioimaan yhtiössä. Kuluvana vuonna hiilineuraalisuuteen liittyvänä tavoitteena oli sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus.

Yhtiön ehdotukset sille asetettavista tavoitteista seuraavalle kaupungin talousarvio- ja suunnitelmakaudelle 2024-2027

Tavoite	Mittari	Toteuma 2022	Ennuste 2023	Tavoitetaso 2024	Tavoitetaso 2025	Tavoitetaso 2026	Tavoitetaso 2027
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet							
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen).	Muunnettu nettokirjaukseen 337 t€	332 t€	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöön huomioiminen PTS:ssä]	Vuodelle asetettuihin Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus	Käyttötarve kartoitettu (kyllä /ei)	v. 2022 oli eri tavoite	Kyllä	Kartoituksen mukaiset toimenpiteet huomioiden rakennuksen elinkaari.			

Tavoitteet jätetty 30.5. Sen jälkeen Koja 28.8.: Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoite

5. Kiertotalouden edistäminen kestävän purkamisen elementein: purkumateriaalien uudelleenkäyttö ja kierrättäminen

6. Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta

7. Rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla

Yhtiön hallitus ei ole vielä käsitellyt konsernijaostossa olleita tavoitteita ja niiden soveltuvuutta yhtiölle.

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2024-2027

- Ei merkittäviä investointeja
- Ei lainoja

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Kehittämistoimenpiteet, jotka nousseet esiin sisäisen valvonnan kyselyssä

Yhtiö käsitteli sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyn hallituksessa. Hallitus ei havainnut kehittämistoimenpiteitä.

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Yhtiö oli ensimmäistä kertaa mukana hallitustyöskentelyn arvioinnin ja kehittämisen kyselyssä. Vastaajia 4/5. Vastausten tulosten mukaan työskentely on hyvällä tasolla. Eroavaisuus oikeastaan ainoastaan alla olevassa kysymyksessä, joka voidaan tulkita eri tavoin.



Yhdessä sovitut toimenpiteet

Edellisessä omistajaohjauskeskustelussa ei sovittu erityisiä toimenpiteitä. Keskustelussa tuotiin esille koko ostarin tulevaisuus ja siihen liittyviä kysymyksiä.