



Omistajaohjauskeskustelut 2023 / Kiinteistö Oy Tiedepuisto, 12.10.2023

VD/6540/02.01.02.02/2023

PT/K-ML/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Tiedepuiston kanssa 12.10.2022 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskustelussa olivat läsnä konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön toimitusjohtaja Johannes Nieminen ja hallituksen puheenjohtaja Perttu Koistinen.

Yhtiö omistaa vuonna 1988 valmistuneen tiedekeskusrakennuksen piha-alueineen, joka on vuokrattu Tiedekeskussäätiölle. Kiinteistöllä toimii Tiedekeskus Heureka. Yhtiön maanvuokrasopimus on voimassa vuoden 2037 loppuun asti. Lisäksi yhtiö on vuokrannut piha-alueita erillisellä toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella.

Voimassa oleva yhtiön ja säätiön välinen vuokrasopimus on solmittu vuonna 2012. Vuokrasopimus on pääomavuokrasopimus ja sen mukaan vuokralainen vastaa kaikista kiinteistön huolto-, lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksista sekä piha- ja viheralueiden hoitokustannuksista. Vuokranantajan vastuulle kuuluvat peruskorjaukset.

Yhtiön liikevaihto muodostuu pääosin Tiedekeskussäätiön maksamasta vuokrasta ja kulut poistoista. Tilikaudella 2022 liikevaihto oli yhteensä 1,725 miljoonaa euroa ja yhtiön tilikauden tulos 186 000 euroa. Oma pääoma oli vuoden 2022 lopussa n. 11,7 miljoonaa euroa ja vieras pääoma noin 5,7 miljoonaa euroa. Yhtiön toteumaluvuissa 1–9 liikevaihto oli 1,487 miljoonaa euroa ja tulos 397 241 euroa. Vuoden 2023 budjetissa liikevaihto on 1,983 miljoonaa euroa ja tulos noin 400 000 euroa. Yhtiötä kehoitettiin selvittämään, onko yhtiön poistopohjaa hyödynnetty optimaalisesti tuloksen tasaamiseksi.

Yhtiölle oli asetettu vuoden 2023 tavoitteiksi, että yhtiön tulos ilman poistoja on positiivinen ja PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen. PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttamisasteeksi on tavoitteessa määritelty 100 %. Näiden lisäksi vastuullisuustavoitteeksi asetettiin, että sähköautojen latausinfra käyttötarve kartoitetaan. Yhtiön ennusteen mukaan tavoitteet toteutuvat täysin.

Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa. Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset ovat sopivia ja voisivat säilyä pitkälti nykyisen kaltaisina. Tavoitteena on turvata, että Tiedekeskus Heurekan toiminta säilyy Vantaalla kustannustehokkaalla tavalla huomioiden näyttelytoiminta ja sen edellyttämät tekniset ratkaisut.

Yhtiö on huomioinut toiminnassaan vastuullisuusnäkökulmia. Vuoden 2022 pääinvestointi, ilmanvaihdon peruskorjaus, pudotti omalta osaltaan laskennallista sen alueen ilmanvaihtoon liittyvää energiankulutusta noin 50 %. Yhtiö on lisäksi mahdollistanut aurinkopaneelien asentamisen rakennuksen uuden katon puolelle, mikä on lisännyt uusiutuvan energian käyttöä rakennuksessa. Lisäksi vesikattojen peruskorjauksen myötä on mahdollista kasvattaa aurinkopaneelien määrää, jolloin uusiutuvan energian osuus tiedekeskuksen käyttämästä energiasta kasvaa edelleen. Aurinkopaneelien hankinnasta vastaa Tiedekeskussäätiö.



Yhtiöllä on lähitulevaisuudessa merkittäviä rakennukseen liittyviä peruskorjauksia, joilla varmistetaan rakennuksen toimivuus ja energiatehokkuus. Näitä ovat muun muassa vesikattojen peruskorjaus, erilaiset sähköasennukset sekä hissien uusiminen. Yhtiö pyrkii toteuttamaan peruskorjaukset tulorahoituksella. Sen lisäksi yhtiöllä on käytössä luottolimiitti, jonka se voi tarvittaessa ottaa käyttöön investointien rahoittamiseen.

Yhtiö osallistui keväällä järjestettyyn hallitustyön arvioinnin ja kehittämisen kyselyyn. Kyselyyn vastasi yhteensä neljä henkilöä. Pääosin tulokset olivat hyvällä tasolla ja yleisesti tulokset aiempaa parempia. Vastausten perusteella hallitus toimii yhtiön edun mukaisesti ja hyödyntää omaa osaamistaan. Hallituksella on hyvä keskustelukulttuuri ja se on onnistunut budjetoinnissa. Kehityskohteena tunnistettiin tarve perehtyä talotekniikkaan ja aurinkosähkön mahdollisuuksiin. Yhtiön toimitusjohtaja on vaihtunut kesällä 2023 ja yhtiö hankkii nyt muiden kaupungin kiinteistöyhtiöiden tavoin isännöintipalvelut VTK-konsernilta.

Yhtiö on toimittanut Targetor-työvälineeseen riskienhallintasuunnitelman ja sisäisen valvonnan selonteon ja raportoi siitä kaupungille seuraavan kerran joulukuussa.

Yhtiö toi viime keskustelussa esiin huolensa Vantaanjoen jokirantaan suunnitellun sauna-ravintolarakennuksen aiheuttamista potentiaalisista haitoista kiinteistössä toimivan Tiedekeskus Heurekan toiminnalle. Yhtiö kannattaa Vantaanjoen jokirannan elinvoiman kehittämistä, kunhan suunnitelmat yhteensovitetään Tiedekeskuksen ja kiinteistöyhtiön toiminnan kanssa. Yhtiön tulee myös jatkossa käydä aktiivista vuoropuhelua kaupunkiympäristön toimialan kanssa jokirannan kehittämiseen liittyen.

Konsernijaosto 20.11.2023 § 7

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Kiinteistö Oy Tiedepuisto, 12.10.2023

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)