



Omistajaohjauskeskustelut 2023 / Korson Pienteollisuustalo Oy, 20.11.2023

VD/7239/02.01.02.02/2023

PT/K-ML/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Korson Pienteollisuustalo Oy:n kanssa 20.11.2023 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 hallituksen puheenjohtaja Erja Nurmisto ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Korson Pienteollisuustalo Oy on keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö, joka omistaa pienteollisuusrakennuksen (3590 m²) Vantaan kaupungin omistamalla vuokratontilla Korsossa osoitteessa Urpiaisentie 7. Kaupunki omistaa yhtiön osakkeista 83,1 % ja sen osakashallinnassa olevia tiloja käytetään mm. liikuntapalvelujen varastointitiloina sekä vuokrataan urheiluseuroille. Muut osakkaat ovat sekä yrityksiä että yksityishenkilöitä, ja heidän tiloissaan on muun muassa autokorjaamotoimintaa. Yhtiö on siirtynyt ostamaan isännöintipalvelut VTK Kiinteistöt Oy:ltä ja yhtiöllä on palkattuna oma talonmies, joka vastaa laajasti myös kiinteistönhuollosta. Laitteistoa vaativat työt, kuten lumityöt, on hankittu ulkoiselta palveluntuottajalta.

Rakennus on vuodelta 1965 ja monet rakennusosat, kuten vesikatto, ovat alkuperäisiä. Rakennus on huonossa kunnossa ja elinkaarensa loppupäässä. Rakennus poistetaan kirjanpidosta 27 264,71 euron tasapoistoin vuoden 2025 loppuun mennessä. Yhtiön ja kaupungin välisen maavuokrasopimuksen oli tarkoitus päättyä vuonna 2025.

Yhtiö on saanut **konsernijaostolta** ennakkosuostumuksen 20.11.2023 § 5 maavuokrasopimuksen pidentämiselle 31.12.2028 saakka. Vuokrasopimuksen päättyessä yhtiön rakennus on oltava purettuna ja tontti sellaisessa kunnossa, kuin se on alun perin ollut. Yhtiö on varautunut rakennuksen purkamisesta ja tontin puhdistamisesta aiheutuviin kustannuksiin keräämällä vuodesta 2018 eteenpäin varoja purkurahastoon. Purkurahastoon rahastoituja vastikkeita ei rahastointimenettelyn takia ole veroilmoituksissa ilmoitettu yhtiön veronalaisena tulona. Verohallinnon 16.5.2023 antaman ennakkoratkaisun mukaan kyseiset suoritukset eivät kuitenkaan ole yhtiölle verovapaita pääomansijoituksia, vaan veronalaista tuloa. Yhtiö on ratkaisun saatuaan korjannut aiempien verovuosien veroilmoituksiaan muutoksenhakumääräaikaisten puitteissa ja ilmoittanut purkurahastoon rahastoidut vastikkeet veronalaisina tuloina verovuonna 2022. Purkurahastoon kerättävät vastikkeet ilmoitetaan veronalaisina tuloina myös tulevana tilikausina. Vastikkeiden tuloutuksesta aiheutuvien veroseuraamusten ja päivitetyn purkukustannusarvion takia purkuvastiketta nostettiin ylimääräisessä yhtiökokouksessa elokuussa 2023.

Konsernijaosto on antamansa ennakkosuostumuksen yhteydessä vuokra-ajan jatkamisesta huolimatta kehottanut yhtiötä huolehtimaan, että purkukustannukset tullaan keräämään vastikkeina etupainotteisesti voimassa olevan vuokrasopimuksen päättymiseen (31.12.2025) mennessä. Alustavien tutkimusten mukaan maaperässä ei ole havaittu pilaantuneita maaperiä. Yhtiön kiinteistöllä on kuitenkin harjoitettu pitkään korjaamotoimintaa, joten on mahdollista, että rakennuksen purun yhteydessä joudutaan suorittamaan puhdistustoimenpiteitä. Lisäksi maavuokrasopimuksen jatko altistaa yhtiön erilaisille rakennuksen korjaustarpeisiin liittyviin riskeihin. Maavuokrasopimuksen jatkamisesta päätetään erikseen ylimääräisessä yhtiökokouksessa.



Yhtiöllä on asianmukaiset vakuutukset toimintaansa varten, mutta rakennuksen korkean iän takia vahinkotapahtumien sattuessa yhtiön omavastuu on monien rakennusosien osalta 100 %. Kolmannelle aiheutuvat vahingot vakuutusturva kattaa. On tärkeää huomioida, että maanvuokrasopimuksen jatkaminen tarkoittaa, että maanvuokraa peritään sopimuksen loppuun saakka. Tämä pätee myös tilanteissa, joissa yhtiön rakennuksia joudutaan asettamaan käyttökieltoon tai purkamaan jo ennen vuokrakauden päättymistä.

Yhtiön arvion mukaan sille asetetuista tavoitteista ei toteudu ylläpitokustannusten kehitykseen liittyvä tavoite, koska kiinteistöllä on jouduttu toteuttamaan esimerkiksi ennakoimattomia huolto- ja tutkimustoimenpiteitä.

Vuonna 2024 vastuullisuuden osalta yhtiötä koskevat elinkaaren loppuvaiheissa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoitteet. Yhtiön tulee edistää tulevaisuudessa purkuhankkeissa kiertotaloutta purkumateriaalien uudelleenkäytön ja kierrättämisen avulla.

Yhtiö on osallistunut hallitustyöskentelyn arvioinnin kyselyyn keväällä ja sen tulokset olivat hieman aiemman vuoden kyselyä paremmat. Yhtiö päivittää riskienhallintasuunnitelmansa Targetor Pro -työkaluun joulukuussa 2023. Yhtiön johto vastaa siitä, että riskienhallintasuunnitelma pidetään ajantasaisena.

Konsernijaosto 13.12.2023 § 7

Kaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Korson pienteollisuustalo 20.11.2023

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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