



Omistajaohjauskeskustelut 2024 / VTK Kiinteistöt Oy, 1.2.2024

VD/650/02.01.02.02/2024

KK/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa 1.2.2024 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelun tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Mukana keskustelussa olivat konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Riitta Ollila ja toimitusjohtaja Jukka Antila.

VTK Kiinteistöt Oy on Vantaan kaupungin 100-prosenttisesti omistama tytäryhtiö. VTK on jakautunut liiketoimintasiirrolla kahdeksi yhtiöksi vuoden vaihteessa. VTK Kiinteistöt Oy:n toiminta muodostuu kaupungin peruspalveluiden käyttöön toteutetuista tiloista, kuten toisen asteen koulutilat ja liikuntahallit (pl. uimahallit) sekä niihin liittyvistä rakennuttamis-, vuokraus- ja ylläpitotoiminnasta. Vivamus Kiinteistöt Oy:n toiminta muodostuu muille toimijoille vuokrattavista toimitiloista sekä isännöintiliiketoiminnasta ja muusta toiminnasta. Liiketoimintasiirron aiheuttamat muutokset VTK:n konsernirakenteeseen ja yhtiöiden rahoitukseen liittyvät järjestelyt saatiin toteutettua onnistuneesti ja aikataulullaan.

VTK Kiinteistöt -konsernin taloudellinen tilanne on vakaa. Konsernin liikevaihto vuonna 2023 oli noin 32 miljoonaa euroa ja liikevoitto noin 20,5 miljoonaa euroa. Tulosta kohensi liiketoiminnan muihin tuottoihin sisältyvät Kielotie 13 maanmyyntivoitto 9,4 miljoonaa euroa sekä Koy Kehäsuoran sulautuessa 30.11.2023 saatu fuusiovoitto 3,5 miljoonaa euroa. Konsernin omavaraisuusaste oli tilinpäätöshetkellä 38 % eli hyvällä tasolla. Tulevat merkittävät investointihankkeet tulevat laskemaan vakavaraisuuden tunnuslukuja, mutta vuoden 2024 talousarviossa vuosien 2024–2027 tavoitteeksi on asetettu, että omavaraisuusaste säilyy mittavista investoinneista huolimatta yli 20 % tasolla. Toiminta on ollut kannattavaa ja tilikauden 2023 tulos oli noin 13,9 milj. euroa. Emoyhtiö toimii ennen keväällä 2024 toteutettavaa pitkäaikaisen rahoituksen järjestämistä konsernilimiittiä hyödyntäen.

Vuoden 2024 talousarvioluvuissa on esitetty VTK:n ja Vivamuksen tunnusluvut erikseen. Liikevaihdolla mitattuna toiminnan laajuus on yhtiöiden välillä jakautunut noin puoliksi, mutta VTK:n luvuissa näkyvät käynnissä olevien hankkeiden aikaansaama kasvu taseen loppusummassa ja lainakannassa.

VTK:n investointisuunnitelma lähivuosille on mittava ja se keskittyy pääasiassa toisen asteen opetuksen tilahankkeisiin. Tulevista hankkeista merkittävimpiä ovat Varia Vehkalan ammatillinen oppilaitos (86 milj. euroa, 2022–2025), Varia Hiekkahajun vanhan osan peruskorjaus (34 milj. euroa, 2024–2026), Tikkurilan osaamiskampus (99 milj. euroa, 2025–2028), Aviapoliksen lukio (37 milj. euroa, 2024–2026) ja Myyrmäen opistotalo (40 milj. euroa, 2026–2029). Lisäksi suunnitelmiin kuuluu liikuntahallihankkeita, kuten Koillis-Vantaan palloiluhalli.

VTK saavutti kaikki sille asetetut tavoitteet. Taloudellisten tavoitteiden osalta toiminta on ollut vakaata ja esimerkiksi ulkoisten vuokrakohteiden vuokrausaste on saatu säilytettyä tavoitetasolla haastavasta markkinatilanteesta huolimatta. Huomion arvoista oli erityisesti henkilöstöön liittyvä tavoite, jonka mittarina oli henkilöstötyytyväisyyskysely. Toteuma 4,4 asteikolla 1–5 oli erinomainen tulos.



Myös yhtiön vastuullisuusohjelma on saatu valmiiksi vuoden 2023 aikana ja se on hyväksytty yhtiön hallituksen kokouksessa 12/2023. Keskeisinä teemoina yhtiön vastuullisuusohjelmassa on ympäristö-, sosiaalinen vastuullisuus ja hyvä hallintatapa (esg-teemat). Näiden teemojen alta yhtiö on tunnistanut keskeisimmät toimenpiteet vastuullisuuden edistämiseen toiminnassaan. Lisäksi vastuullisuusohjelman keskeisistä vastuullisuustoimista on tunnistettu myös niiden edistävä vaikutus YK:n Agenda 2030 kestävä kehityksen tavoitteisiin: SDG-tavoite 8 ihmisarvoista työtä ja talouskasvua, SDG-tavoite 11 kestävät kaupungit ja yhteisöt, SDG-tavoite 12 vastuullista kuluttamista ja SDG-tavoite 13 ilmastotekoja.

Yhtiö on mukana Vantaan kaupungin ja konserniyhtiöiden kestävyysraportointikumppanin hankinnassa, jossa kilpailutetaan vastuullisuusraportointiin erikoistunut konsultti EU:n kestävyysraportointidirektiivin täyttävään kestävyysraportointiviitekehityksen luontiin. Hankinnan tavoitteena on, että VTK:n vuoden 2025 tilinpäätös sisältää kestävyysraportointidirektiivin ja kansallisen lainsäädännön mukaisen kestävyysraportoinnin.

Vuosien 2024–2027 tavoitteissa on huomioitu VTK:n liiketoimintasiirto ja mittareissa on tarkennettu, että koskeeko tavoite konsernia vai Vivamus Kiinteistöt Oy:tä. Tavoitteiden osalta on keskeistä, että konsernin omavaraisuusaste säilyy yli 20 % tasolla mittavasta investointiohjelmasta huolimatta. Lisäksi on tärkeää varmistaa konsernin omistamien toimitilojen terveellisyys ja turvallisuus. Vivamus Kiinteistöt Oy:llä on lisäksi tavoitteena varmistaa ulkoisten vuokrakohteiden korkea vuokrausaste. Vastuullisuuteen liittyvien tavoitteiden osalta on keskeistä, että vastuullisuusohjelmaa toteutetaan aktiivisesti ja kestävyystavoitteiden mukaiset toimenpiteet ovat vaikuttavia.

Yhtiön omistajapoliittiset linjaukset on hyväksytty konsernijaostossa 23.10.2023 § 5. Yhtiön mukaan sen omistajapoliittisissa linjauksissa huomioidaan yhtiön toiminta selkeästi ja määrätietoisesti, ja vastaisesti yhtiö on huomioinut sille asetetut omistajapoliittiset linjaukset toiminnassaan.

Yhtiö on toimittanut Targetor-työvälineeseen riskienhallintasuunnitelman ja sisäisen valvonnan selonteon joulukuussa 2023, mistä se seuraavan kerran raportoi kaupungille keväällä. Sen lisäksi yhtiön toimitusjohtaja ja hallitus vastaavat sisäisen valvonnan ja riskienvalvonnan itsearviointikyselyyn kevättalven aikana. Yhtiön hallitus on arvioinut omaa ja toimitusjohtajan toimintaa keväällä 2023. Arvioinnin mukaan hallituksen ja toimitusjohtajan työskentelyssä ei ole havaittu juurikaan kehittämistarpeita. Hallitusjäsenten muutostilanteissa on tärkeää huolehtia riittävästä perehdytyksestä VTK-konsernin toimintaan. Vivamus Kiinteistöt Oy:n hallitusta vahvistamaan haetaan omistajapoliittisten linjausten mukaisesti kevään 2024 aikana asiantuntijajäsentä, joka vahvistaisi entisestään hallituksen osaamista vuokrausliiketoimintaan liittyen.

Konsernijaosto 18.3.2024 § 15

Kaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys VTK Kiinteistöt Oy, 1.2.2024



Vantaa

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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