



## Omistajaohjauskeskustelut 2022 / Kiinteistö Oy Hakucenter, 24.11.2022

VD/12988/02.01.02.02/2022

RV/K-ML/RK-K/OL

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Hakucenterin kanssa 24.11.2022 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. Mukana olivat konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen, konsernilakimies Otto Lehto sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Jukka Antila ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Kiinteistö Oy Hakucenter omistaa Hakunilassa sijaitsevan tontin 92–94-19-25 sekä sillä olevan, vuonna 1986 valmistuneen liikerakennuksen. Liikerakennus on osa Hakunilan vanhaa ostoskeskusta. Kaupungin hallitsevat tilat ovat sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan käytössä. Tiloissa toimii mm. Hakunilan sosiaaliasema. Yhtiöstä tuli keväällä 2020 Vantaan kaupungin konserniyhteisö, kun osakkeiden oston jälkeen kaupunkikonsernin omistusosuus kasvoi 53,4 %:iin (kaupunki 35,3 % ja VTK Kiinteistöt Oy 18,2 %). Muut osakkaat ovat Helsingin Osuuskauppa Elanto (13,6 %), Cibus Grocery Finland Oy (13,4 %), Res-Lar Oy (5,7 %), Pham KC Oy (5,3 %) sekä useita yksityishenkilöitä.

Yhtiötä koskevissa omistajapoliittisissa linjauksissa todetaan, että 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 arvonsäilymisestä 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.

Vuoden 2022 osalta yhtiölle on asetettu tavoitteeksi, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä, PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssa ja uusiutuvan energian käyttö. Yhtiön ennusteen mukaan kaikki tavoitteet ovat toteutumassa. Vuoden 2023 talousarviossa yhtiön tavoitteiksi on asetettu, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä, PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä sekä sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus. Latausinfraan käyttötarvetta tulee arvioida myös aluekehityksen ja ostoskeskuksen kehittämisen näkökulma huomioiden.

Yhtiön ennuste tilikauden 2022 liikevaihdosta on n. 370 tuhatta euroa tuloksen jäädessä lähelle nollaa. Ennusteessa on otettu huomioon joulukuussa 2022 perittävä ylimääräinen yhtiövastike, jonka avulla yhtiö tulee pääsemään 0-tulokseen. Tarve ylimääräisen vastikkeen perimiseen johtuu muun muassa ennakoimattomista korjauksista ja energiakustannusten noususta. Muun muassa energiakustannusten



nousun takia vastikkeita tullaan tulevana vuonna esittämään korotettavaksi. Yhtiön oman pääoman ennustetaan tilikauden lopussa olevan noin 5 milj. euroa. Yhtiöllä ei ole vierasta pääomaa. Yhtiö ei ole tehnyt investointeja vuonna 2022.

Yhtiö on raportoinut riskienhallintasuunnitelmastaan ja sisäisen valvonnan selonteostaan kaupungille. Yhtiön toimintaan liittyviä keskeisimpiä riskejä ovat mm. kiinteistöön kohdistuvat vahingot tai ilkivalta sekä ylläpidon ja hoidon laiminlyönnit. Näihin yhtiö on varautunut vakuuttamisella, suunnitelmallisella ylläpidolla ja kiinteistönhoidolla sekä valvonnalla.

## **Konsernijaosto 12.12.2022 § 11**

### **Kaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

### **Liitteet:**

- Yhtiön esitys / Kiinteistö Oy Hakucenter, 24.11.2022 (salassa pidettävä 621/1999 24 §:n 1 mom. 20 k.)
- Yhtiön esitys / Kiinteistö Oy Hakucenter, 24.11.2022

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

### **Lisätiedot:**

Konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)