



Omistajaohjauskeskustelut 2022 / Kiinteistö Oy Tiedepuisto, 24.11.2022

VD/12991/02.01.02.02/2022

RV/K-ML/RK-K/OL

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Tiedepuiston 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. Keskustelussa olivat läsnä konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen, konsernilakimies Otto Lehto sekä yhtiön toimitusjohtaja Kari Laine 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 2021 vuokra oli yhteensä noin 1,55 miljoonaa euroa ja yhtiön tilikauden tulos noin 57 tuhatta euroa. Oma pääoma oli vuoden 2021 lopussa n. 11,5 milj. euroa ja vieras pääoma noin 5,6 milj. euroa. Yhtiön osavuositiedot 1–8/2022 ennustetaan yhtiön tilikauden 2022 tulokseksi noin 80 000 euroa.

Yhtiölle oli asetettu vuoden 2022 kaupunkitasoiseksi talousarviotavoitteeksi, että yhtiön tulos ilman poistoja on positiivinen, ja että PTS on laadittu huomioiden rakennuksen käyttöikä ja käytössä. Toimenpiteissä huomioitava resurssiviisas ja hiilineutraali toteutustapa. PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttamisasteeksi on tavoitteissa määritelty 100 %. Yhtiön ennusteen mukaan tavoitteet tulevat toteutumaan täysin.

Yhtiön tarkoituksena on päivittää PTS laajemmin vuoden 2023 aikana, koska sen runko on tehty yli 5 vuotta sitten. Yhtiö on kuitenkin jatkuvasti päivittänyt PTS:aa ennen lopullisia investointipäätöksiä. Rakennuksessa on käynnissä IV-peruskorjauksen toinen vaihe. Peruskorjauksen valmistuttua kiinteistön energiakustannusten arvioidaan pienentyvän merkittävästi. Vuodelle 2023 on suunnitteilla ainakin asennustason sähkötekniikan uusinta, jolla muun muassa mahdollisesta aurinkopaneelien lisääminen rakennuksen uuden puolen katolle. Vuosille 2024–2025 suunnitellut vesikaton korjaukset mahdollistavat aurinkopaneelien lisäämisen myös vanhan puolen katoille. Rahoitustilanteen salliessa vesikattojen uusiminen saatetaan aloittaa jo vuonna 2023. Yhtiön mukaan rakennuksessa tulee 3 vuoden päästä olemaan merkittävä määrä aurinkopaneeleita. Paneelien hankkimisesta vastaa käyttäjä, joka on varautunut ensimmäiseen erään paneelien hankinnassa keväällä 2023.

Yhtiö rahoittaa pääosan investoinneistaan kassavirralla, mutta isoissa investoinneissa hyödynnetään luottolimiittiä, jotta investoinnit pystytään teettämään taloudellisesti ja teknisesti järkevinä



kokonaisuuksina. Yhtiö turvautui vuoden 2020 lopulla luottolimiitin käyttöön, mutta kassatilanne on sittemmin palautunut positiiviseksi. Limiittiä tullaan käyttämään IV-peruskorjauksen loppuvaiheessa, mutta kassavirtaennusteen mukaan kassatilanne tulee palautumaan jälleen positiiviseksi vuonna 2024. Yhtiö on toimittanut Targetor-työvälineeseen riskienhallintasuunnitelman ja sisäisen valvonnan selonteon. Yhtiön riskit liittyvät pitkälti investointeihin ja rakennuksen käyttötarkoituksenmukaisen käytön häiriöihin.

Yhtiö toi keskustelussa esiin huolensa Vantaanjoen jokirantaan suunnitellun sauna-ravintolarakennuksen aiheuttamista potentiaalisista haitoista kiinteistössä toimivan Tiedekeskus Heurekan toiminnalle. Yhtiön mukaan haittaa tulee aiheutumaan etenkin saunaravintolan asiakas- ja huoltoliikenteen järjestämisestä. Yhtiön tulee neuvotella kaupunkiympäristön toimialan ja Tiedekeskussäätiön kanssa, miten eri toimijoiden toiminnot voidaan alueella ratkaista tarkoituksenmukaisesti.

Konsernijaosto 12.12.2022 § 12

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

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

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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