

Kiinteistö Oy Hakucenter

Omistajaohjauskustelu

10.10.2024



Heini Nyman, puheenjohtaja

Johannes Nieminen, toimitusjohtaja

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungin 94. kaupunginosan korttelissa 94019 sijaitsevaa tonttia nro 25 sekä sillä olevaa liikerakennusta. Rakennus on valmistunut 1986, laajuus 4 840 m². Kaupungin omistus 41 % ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistus 18,2 %.

Hallitus: Heini Nyman (pj), Jari Mattila, Juha Jaakola, Mikael Komulainen, Markku Reinivuo
Toimitusjohtaja: Johannes Nieminen

Tulos	Tot 2023	Budj 2024	Tot 1-8/2024	Enn 2024
Liikevaihto	393 908	432 307	298 161	454 781
Henkilöstökulut	-3 800	-5 050	-2 020	-5 770
Poistot ja arvonalentumiset	-295	0	0	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-386 026	-397 035	-256 879	-398 090
Rahoitustuotot ja -kulut	-109	350	231	198
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 788	33 423	39 478	50 921
Tuloverot	0	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	3 788	33 423	39 478	50 921

Tase	Tot 2023	Tot 1-8/2024
Pysyvät vastaavat	4 950 357	4 950 357
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9 233	12 618
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	51 010	77 826
VASTAAVAA YHTEENSÄ	5 010 600	5 040 801
Oma pääoma	4 976 521	5 015 999
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	0
Lyhytaikainen vieras pääoma	34 078	24 802
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	5 010 600	5 040 801

Tavoitteiden toteutuminen 2024

	2023	1-8/2024	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	356 t€	229 t€	Ei toteudu
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä 100%	100 %	100 %	Toteutuu täysin
Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta	-	100%	Toteutuu täysin

Ylläpitokustannusten kehitys riippuu täysin loppuvuodesta. Ennusteen mukaan tavoite ei toteudu, mutta erotus on hyvin pieni.

Ei investointeja 2024

Korjaukset 2024: Pysäköintihallin valaistus, turvalokeskuksen uusiminen, savunpoiston korjauksia, ilkkivaltakorjauksia.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

- **Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus**

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 arvon säilymisestä 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.

- Omistajapoliittiset linjaukset ovat päivityksessä
- Yhtiön näkemyksen mukaan voimassa olevat omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

- **Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa**

- Vastuullisuus on huomioitu yhtiössä. Yhtiössä on myös käytössä energian ja veden kulutukseen liittyvä seuranta.



Yhtiön ehdotukset sille asetettavista tavoitteista seuraavalle kaupungin talousarvio- ja suunnitelmakaudelle 2025-2028

Tavoite	Mittari	Toteuma 2023	Ennuste 2024	Tavoitetaso 2025	Tavoitetaso 2026	Tavoitetaso 2027	Tavoitetaso 2028
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet							
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen).	355 816 €	365 610 €	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuien Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta.		Kyllä	Kyllä (päätös asemakaavan tutkimisesta)	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Kyllä

Yhtiön tavoitteissa on kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta. Vuonna 2023 oli eri tavoite. Yhtiö selvittää kiinteistökehitysmahdollisuuksia.

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2024-2027

- Ei merkittäviä investointeja
- Ei lainoja

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Kehittämistoimenpiteet, jotka nousseet esiin sisäisen valvonnan kyselyssä

Yhtiö käsitteli sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyn hallituksessa. Hallitus ei tunnistanut kehittämistoimenpiteitä.

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Yhtiö oli mukana hallitustyöskentelyn arvioinnin ja kehittämisen kyselyssä. Vastaajia 3/5. Vastausten tulosten mukaan työskentely on hyvällä tasolla. Sanallisissa vastauksissa huomioitiin onnistumisena talouden tasapainottaminen ja tärkeänä tehtävänä selvittää/suunnitella Hakunilan ostarin tulevaisuutta.

Yhdessä sovitut toimenpiteet

Edellisessä omistajaohjauskeskustelussa tuotiin esille koko ostarin tulevaisuus ja siihen liittyviä kysymyksiä. Yhtiö on päättänyt aloittaa asemakaavan tutkimisen. Kehittämismahdollisuuksia selvitetään.