

Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy

Omistajaohjauskeskustelu



Matti Lampo, puheenjohtaja
Johannes Nieminen, toimitusjohtaja
10.10.2024

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungissa tonttia n:o 1 korttelissa 91203 sekä tonttia n:o 1 korttelissa 91205 ja omistaa sekä hallita korttelissa 91203 tontilla n:o 1 olevaa liikerakennusta osoitteessa Suunnistajankuja 2. Yhtiön omistama liikerakennus on valmistunut vuonna 1977 ja laajennus 2016 (63 m2). Rakennuksen huoneistojen yhteispinta-ala on 1 606 m² ja tilavuus 6 495 m³. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 7.4.1977.

Omistus: Vantaan kaupunki 52,4 %, Lastentautien tutkimussäätiö (40,9 %) ja Vantaan seurakuntayhtymä (6,7 %). Yhtiö hakeutunut arvonlisäverolliseksi Vantaan kaupungin tiloista.

Hallitus: Matti Lampo (pj), Pasi Simola, Armi Vähä-Piikkiö, Taija Saarema ja Timo Kraufvelin. Toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Tulos	Tot 2023	Budj 2024	Tot 1-8/2024	Enn 2024
Liikevaihto	115 609	143 445	102 424	143 445
Henkilöstökulut	-7 500	-6 250	-3 750	-6 250
Poistot ja arvonalentumiset	-18 243	0	0	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-87 260	-136 994	-101 415	-142 153
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 606	-884	20 102	-880
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	0	-684	26 328	-4 078
Tuloverot	0	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	0	-684	17 361	-4 078

Tase	Tot 2023	Tot 1-8/2024
Pysyvät vastaavat	1 431 753	1 431 753
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	0	2 467
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	69 778	106 946
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 501 532	1 541 167
Oma pääoma	1 415 441	1 432 802
Pitkäaikainen vieras pääoma	44 104	44 104
Lyhytaikainen vieras pääoma	41 987	64 261
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 501 532	1 541 167

Tavoitteiden toteutuminen 2024

	2023	1-8/2024	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	77 t€	91 t€	Ei toteudu
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöään huomioiminen PTS:ssä 100%	100 %	100 %	Toteutuu täysin
Ei hiilineutraaliuteen liittyvää tavoitetta	-	-	-

Ylläpitokustannuksen nousevat yhtiössä tehtävien remonttien takia. Yhtiössä tehty 2024 kaukolämpöpaketin uusiminen ja pihan uusimista. Yhtiölle ei asetettu kuluvalle vuodelle hiilineutraaliuteen liittyvää tavoitetta.

Yhtiössä on tehty kuntoselvitys talvella 2023 ja putkiston kuntotutkimus 2024. Kuntoarviossa todetaan merkittävät kunnostustarpeet mm. alakerran ilmanvaihto, rakennusautomaatio ja varautuminen putkiston uusimiseen. Putkiston kuntotutkimuksen tulokset olivat odotettua paremmat, mutta silti putkiston saneerauksen tulee varautua.

Lainan lyhennykset rahastoidaan vuosittain SVOP:iin.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

- Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset päämäärät ja tavoitteet huolehtimalla rakennuksen arvon säilymisestä. Lisäksi yhtiö turvaa kiinteistön tilojen toimintakunnossa pysymisen ilman keskeytyksiä. Pitkän tähtäimen suunnitelmaa suunnitellaan tarkoituksenmukaisesti ja korjaukset suoritetaan PTS:n mukaisesti.

Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittisten linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

Konsernijaostossa omistajapoliittiset linjaukset on päivitetty vuosille 2025-2028. Yhtiön hallitus on käsitellyt muutoksia.

- Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

Yhtiö on toteuttaa perus- ja ylläpitokorjaustoimet hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla. Yhtiö huomioi toiminnassaan ympäristövastuun ja pyrkii korjauksia tehdessään energiatehokkuuden parantamiseen.

Yhtiö noudattaa hankintatoimessaan hankintalainsäädäntöä, Vantaan kaupungin hankintaohjeita ja osallistuu kaupungin järjestämiin kilpailutuksiin mahdollisimman laajasti. Hankinnoissa huomioidaan energiatehokkuus, vähäpäästöisyys, ympäristömerkki ja kierrätettävyys. Kaikessa sopimustoiminnassa noudatetaan tilaajavastuulakia.



Tavoitteet 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).	77 430 €	126 554 €	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin positiivinen muutos.
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuien Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	67 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus	Käyttötarve kartoitettu (kyllä /ei)	Kyllä	Yhtiölle ei ole asetettu hiilineutraaliustavoitetta vuodelle 2024				

Tavoitteet on päivitetty 23.5.2024.

Koja 26.8.2024 kh:lle esitetyissä tavoitteissa on mainittuna hiilineuraalisuuteen liittyvänä tavoitteena energian käytön tehostamistoimien kartoitus. Yhtiön hallitus ei ole käsitellyt tätä tavoiteta vielä.

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2025-2028

Vuosi	Investointi	Kustannus
2024	Kaukolämmön uusinta	35 000
2024	Piharemontti	16 000
2025	Lämmityksen perussäätö	15 000
2025	Automatiikan alakeskus	10 000
2026	Pää- ja kiinteistökeskusten uusiminen	35 000

Lainat	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	74 000	44 000	15 000	0	0	0

Investoinnit ovat pieniä ja menevät tulokseen. Rahoitus hoitovastikkeiden kautta. Tarvittaessa hyödynnetään ylimääräisiä vastikkeita. Yhtiön tulee varautua 1. kerroksen ilmanvaihdon uusimiseen, jonka kustannukset voivat olla merkittävät. Ilmanvaihdon uusimista ei ole vielä aikataulutettu. Yhtiössä pitää varautua ainakin kylmän veden linjojen uusimisen kauden lopulla. Kustannuksia ei ole vielä arvioitu.

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Yhtiö osallistui hallitustyöskentelyn arviointiin. Vastaajien määrä jäi vaatimattomaksi. Huomio edelliseen kuitenkin siinä, että kehittämiskohteiden määrä pieneni huomattavasti. Vastausten perusteella hallituksen, hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan toimintaan ollaan tyytyväisiä.

HALLITUKSEN VAHVUUDET

- Hallituksella on selkeä käsitys yrityksen tarkoituksesta, tavoitteista ja strategiasta
- Koko hallitus sitoutuu yksimielisesti yhtiön strategiaan
- Hallituksella on yhteinen ja selkeä käsitys roolistaan ja vastuustaan
- Hallitus ajaa aina yhtiön etua
- Hallituksen kokoonpano tukee hallituksen toimintaa yhtiön eduksi
- Hallituksen käymä keskustelu on avointa, luottamuksellista ja vilpitöntä
- Hallituksen jäsenet ottavat toistensa mielipiteet huomioon
- Hallituksen puheenjohtaja johtaa hallituksen kokouksia tavalla, joka mahdollistaa avoimen keskustelun, aktiivisen osallistumisen ja oikea-aikaiset päätökset
- Hallituksen puheenjohtaja huolehtii tehokkaasta yhteistyöstä toimitusjohtajan ja hallituksen välillä
- Hallitus tukee toimitusjohtajan työtä ja antaa tälle työrauhan
- Hallituksen jäsenet jakavat omaa tietoaan ja kokemustaan toimitusjohtajan ja yrityksen hyödyksi

HALLITUKSEN KEHITTÄMISKOHTEET

- Digitaalisen muutoksen ymmärrys, uusi teknologia
- Markkinointi

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiö käsitteli sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyyn kokouksessaan 5.2.2024. Hallitus keskusteli kyselyssä olevista kohdista ja havaitsi ainoa kehityskohteenä sopimusluettelon käsittelyn hallituksen kokouksessa. Sopimusluettelo käsiteltiin 23.9.2024.