

Kiinteistö Oy Tiedepuisto

Omistajaohjauskeskustelu



Kuva: Heureka

Perttu Koistinen, puheenjohtaja
Johannes Nieminen, toimitusjohtaja
10.10.2024

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungilta vuokratulla tontilla nro 1 korttelissa 61137, Vantaan kaupungin Tikkurilan kaupunginosassa, olevia ja rakennettavia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Yhtiön omistama vuonna 1988 valmistunut tiedekeskusrakennus piha-alueineen on vuokrattu Tiedekeskussäätiölle ja kiinteistöllä toimii Tiedekeskus Heureka. Voimassa oleva yhtiön ja säätiön välinen vuokrasopimus on solmittu 12.4.2012 ja se on pääomavuokrasopimus siten, että vuokralainen vastaa kaikista kiinteistönhuolto-, lämmitys-, vesi- ja sähkökustannuksista sekä piha- ja viheralueiden hoitokustannuksista. Vuokranantaja vastaa peruskorjauksista. Vantaan kaupunki omistaa yhtiön koko osakekannan.

Hallitus: Perttu Koistinen (pj), Olavi Lehtonen (vpj), Marianne Träskman, Mila Kangasniemi, Markku Naumanen, Mirva Pajanne
Toimitusjohtaja: Johannes Nieminen

Tulos	Tot 2023	Budj 2024	Tot 1-8/2024
Liikevaihto	1 983 362	1 897 714	1 265 143
Ylläpitokulut	- 3 076	0	0
Kiinteät kulut	-153 788	-160 000	-157 855
Henkilöstökulut	-22 580	-16 390	-8 181
Poistot ja arvonalentumiset	-1 099 057	-1 171 000	-744 878
Liiketoiminnan muut kulut	-22 215	-33 950	-21 300
Rahoituserät	-171 175	-168 000	-114 726
Tulos ennen satunnaisia eriä	511 472	348 374	-218 203
Tuloverot	-102 667	-69 675	-39 704
TILIKAUDEN TULOS	408 804	278 699	178 498

Tase	Tot 2023	Tot 1-8/2024
Pysyvät vastaavat	16 138 498	16 382 870
Lyhytaikaiset saamiset (sis. Konsernitili)	682 305	331 526
Pankkitili (kirjanpito)	0,00	263 861
VASTAAVAA YHTEENSÄ	16 820 804	16 357 703
Oma pääoma	12 091 655	12 270 153
Pitkäaikainen vieras pääoma	3 964 295	3 964 295
Lyhytaikainen vieras pääoma	764 854	123 255
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	16 820 804	16 357 703

Tavoitteiden toteutuminen 2024			
	2023	1-8/2024	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	22 590 €	21 300 €	Toteutuu täysin
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöään huomioiminen PTS:ssä 100%	100 %	100 %	Toteutuu täysin
Sähköautojen latausinfra toteuttaminen	-	100 %	Toteutuu täysin

Yhtiön tavoitteissa ylläpitokustannusten kehitys ei ole toimiva, sillä yhtiö teettää peruskorjaukset taseeseen. Ylläpidon kustannusten kehityksessä on huomioitu ylläpidon kustannuksiin liiketoiminnan muut kulut, joka sisältää mm. hallintoon liittyvät kustannukset.

Peruskorjaukset 2024: Mm. planetaarion uudistamiseen kuuluvat yhtiön osuudet (jatkuu 2025 syksyyn saakka), hissi, audiotorion ja iv-konehuoneenpeltikatto, iv-konehuoneen jäähdytyslinjat + yhden osan yhdistäminen isoon koneeseen. Vuonna 2024 jatkui loppuvuonna 2024 aloitettu sähkösaneeraus. Sähköautojen latauspaikat 2 kpl toteutettu.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

- Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

Yhtiö vuokraa omistamaansa rakennusta pääomavuokramallilla Tiedekeskussäätiölle. Ylläpidosta vastaa Tiedekeskussäätiö. Omistuksen perusteena on turvata tiedekeskustoiminnan pysyminen Vantaalla kokonaistaloudellisesti kustannustehokkaalla tavalla.

Yhtiön on varmistettava rakennuksen arvon säilyminen ja turvattava edellytykset tiedekeskustoiminnalle ilman keskeytyksiä laajoilla aukioloajoilla. Kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelmaa suunnitellaan tarkoituksenmukaisesti ja korjaukset suoritetaan PTS:n mukaisesti. Kaupunki osallistuu joenrannan alueen kehittämiseen kiinteistön omistajana.

*Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittisten linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.
Kaupunki on uudistamassa omistajapoliittisia linjauksia, yhtiön hallitus on käsitellyt muutokset.*

- Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

Yhtiö huomioi kaikessa toiminnassaan yhteiskunnallisesti merkittävät tai omistajan erikseen asettamat tavoitteet kuten esim. investointien hiilineutraaliuden. Tulevina vuosina yhtiössä tulee vastaan mm. laajempi kattoremontti, jossa pyritään energiansäästöön. Lisäksi kattoremontti mahdollistaa aurinkopaneelien lisäämisen Heurekan katolle.

Aiemmin yhtiö on teettänyt laajamittaisen ilmanvaihdon saneerauksen, joka tuotti merkittäviä säästöjä energiankulutukseen. Yhtiö ei maksa energiakustannuksia, joten remontti tuotti säästöjä vuokralaiselle.

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).			Ei asetettu	Ei asetettu	Ei asetettu	Ei asetettu
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS laadittu huomioiden rakennuksen käyttöikä ja käyttö. Toimenpiteissä huomioitava resurssiviisas ja hiilineutraali toteutustapa	PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttamisaste, %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Energian käytön tehostamistoimien kartoitus	Tehostaminen kartoitettu (kyllä / ei)	Kyllä	Kyllä	kyllä	kyllä	kyllä	kyllä

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Yhtiö osallistui hallitustyöskentelyn arviointiin. Vastaajien määrä oli viisi.

Yleisesti tulokset hyvällä tasolla ja vastaavat hyvin pitkälti edellisen kyselyn tuloksia. Osa kysymyksistä sellaisia, joita on vaikea arvioida kiinteistöyhtiössä.

Kyselyyn tuli runsaasti avoimia sanallisia vastauksia. Näissä onnistumisina pidettiin mm. hallitustyöskentelyn kehittymistä (huomioitu järjestetty koulutus), päätöksenteon ammattitaitoisuutta, toimitusjohtajan ”kivutonta” vaihtumista. Aktiivisuutta kuitenkin kaivattiin. Tärkeänä tavoitteena pidetään peruskorjausten hallittua ja kustannustehokasta läpivientiä.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiö käsitteli sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyyn. Hallitus havaitsi vähäisiä kehittämistarpeita, jonka pohjalta yhtiössä tehdään kuntoarvio.