

Korson Pienteollisuustalo Oy

Omistajaohjauskeskustelu
6.11.2024



Johannes Nieminen
Erja Nurmisto

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on hallita vuokraoikeuden nojalla Ali-Keravan kylässä (Urpiaisentie 7) sijaitsevaa Jussila-nimiseen tilaan RN:o 8:216 kuuluvaa määräalaa (tontti 81207/2, n. 14 890 m2) sekä omistaa ja hallita tilalla olevia rakennuksia.

Hallitus: Erja Nurmisto (pj.), Teemu Jääskeläinen, Jouni Seppänen. Toimitusjohtaja: Johannes Nieminen.

Vantaan kaupungin omistus 83,1 %, muita pienosakkaita 4 kpl

Tulos	Tot 2023	Budj 2024	Tot 1-9/2024	Enn 2024
Liikevaihto	164 418	202 152	140 647	205 748
Henkilöstökulut	-13 326	-11 784	-8 089	-10 786
Poistot ja arvonalentumiset	-27 326	-27 311	-27 311	-27 311
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-255 424	-173 477	-98 454	-146 493
Rahoitustuotot ja -kulut	-990	0	54 945	0
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-132 648	-10 420	61 737	21 159
Tuloverot	-21 525	0	0	* 14 789
TILIKAUDEN TULOS	-154 172	-10 420	61 737	6 370
Tase		Tot 2023		Tot 1-9/2024
Pysyvät vastaavat		85 106		57 795
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä		17 599		17 599
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä		5 564		-6 515
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä		339 302		398 637
VASTAAVAA YHTEENSÄ		447 571		467 516
Oma pääoma		105 923		167 660
Pakollinen varaus		296 940		296 940
Lyhytaikainen vieras pääoma		44 708		2 916
VASTATTAVAA YHTEENSÄ		447 571		467 516

Tavoitteiden toteutuminen 2024

	2023	1-9/2024	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	169 t€	82 t€	Toteutuu täysin
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöään huomioiminen PTS:ssä 100%	100 %	100 %	Toteutuu täysin
Rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla	-	100%	Toteutuu täysin

* Pääomavastikkeet on rahastoitu, mutta verottajan päätöksen mukaan verotettavaa tuloa. Budjetin mukainen pääomavastike vuonna 2024 on 73 236 €. Yhtiöllä on verotuksessa käyttämättömiä tappiota 23 502,21 €

Yhtiö on kerännyt pääomavastikkeena rahaa rakennusten purkamiseen siten, että tavoitteena on että purkutöihin tarvittavat kulut on kerättynä vuoden 2025 loppuun mennessä. Ennakoidut kustannukset ovat n. 500 000 euroa.

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).	119 t€	119 t€	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 käyttöön huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuihin Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100	100	100	100	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoite	Rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla..	v. 2023 oli eri tavoite	100	100	100	100	100

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2025-2028

- Ei investointeja
- Ei lainoja

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

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

Yhtiön omistama rakennus on käyttöikänsä lopussa. Kaupungin osaketoille ei ole enää käyttötarvetta tontin vuokraoikeuden päättyttyä. Kaupunki on ilmoittanut yhtiölle, että sen tulee varautua rakennuksen purkamiseen vuokraoikeuden päättyessä.

Rakennuksen elinkaaren loppuvaiheessa tehdään vain loppuvaiheen turvallisen käytön kannalta välttämättömät turvallisuuteen liittyvät korjaustoimenpiteet. Rakennuksenpurkamisen jälkeen yhtiö puretaan selvitystilan kautta.

➤ Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittisten linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

- **Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa**

➤ Vastuullisuus on pyritty huomioimaan yhtiössä. Uusiutuvassa energiassa on huomioitu kaukolämpö. Rakennuksen purkuvaiheessa huomioidaan vastuullisuus.



Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Korson Pienteollisuustalo Oy oli mukana hallitustyöskentelyn arvioinnissa, kuten myös vuosina 2022 ja 2023. Vastaajien määrä 3/4

Tulokset ovat edelleen nousussa. Hallituksen keskustelukulttuuri on hyvällä tasolla, hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan työhön ollaan tyytyväisiä. Näissä arvosanat olivat parhaat mahdolliset, ja muissakin keskiarvot olivat hyvät. Avoimissa vastauksissa huomioitiin, että maanvuokrasopimusta pidennettiin ja pidettiin tärkeänä, että purkamiseen liittyvät varat saadaan kerättyä.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiö käsitteli sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyn hallituksessa 15.4. Hallitus ei tunnistanut kehittämistoimenpiteitä.

Yhtiö on riskienhallinnan raportoinnissa arvioinut yhtiöön mahdollisesti kohdistuvia riskejä. Yhtiö noudattaa kaupungin konserniohjetta, hyvää hallinto- ja johtamistapaa ja omistajapoliittisia linjauksia.