



Omistajaohjauskeskustelut 2024 / Kiinteistö Oy Tiedepuisto 10.10.2024

VD/6840/02.01.02.02/2024

PT/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Tiedepuiston kanssa 10.10.2024 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, konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön toimitusjohtaja Johannes Nieminen 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 2023 liikevaihto oli yhteensä 1,983 miljoonaa euroa ja yhtiön tilikauden tulos 408 tuhatta euroa. Oma pääoma oli vuoden 2023 lopussa noin 12,1 miljoonaa euroa ja vieras pääoma noin 4,7 miljoonaa euroa. Yhtiön toteumaluvuissa 1–8 liikevaihto oli 1,265 miljoonaa euroa ja tulos 178 tuhatta euroa. Vuoden 2024 budjetissa liikevaihto on noin 1,9 miljoonaa euroa ja tulos noin 280 tuhatta euroa. Viime vuonna yhtiötä kehoitettiin selvittämään, onko yhtiön poistopohjaa hyödynnetty optimaalisesti tuloksen tasaamiseksi. Yhtiö vastaa rakennuksen peruskorjauksista, jotka se myös aktivoi taseeseen. Peruskorjausten avulla yhtiö pystyy kasvattamaan poistopohjaa, mutta korjausten ajoitusten perusteella yksittäisinä vuosina suunnitelman mukaiset poistot voivat jäädä melko mataliksi suhteessa liiketoiminnan tuottoihin, jolloin syntyy verotettavaa tuloa.

Yhtiölle on asetettu vuoden 2024 tavoitteiksi kiinteistöyhtiöiden yhteiset tavoitteet ylläpitokustannusten hillitseminen, PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöä huomioiminen. PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttamisasteeksi on tavoitteessa määritelty 100 %. Näiden lisäksi vastuullisuustavoitteena on sähköautojen latausinfraan toteuttaminen. Yhtiön ennusteen mukaan sekä PTS-tavoite että sähköautojen latausinfraan toteuttaminen toteutuvat täysin. Vuoden 2025 tavoitteiden osalta on esitetty, ettei yhtiölle aseteta ylläpitokustannusten hillitsemisen tavoitetta, koska tavoite ei ole pääomavuokrasopimus huomioiden yhtiön näkökulmasta perusteltu.

Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa. Yhtiön päivitetty omistajapoliittiset linjaukset on hyväksytty elokuun konsernijaoston kokouksessa, ja yhtiön hallitus on käsitellyt muutokset. Yhtiön omistajapoliittiset linjaukset ovat säilyneet pitkälti nykyisen kaltaisina, mutta niissä on määritelty tarkemmin vuokralaisen ja yhtiön vastuut. Tavoitteena on turvata Tiedekeskus Heurekan näyttelytoiminnan jatkuvuus ja sen edellyttämät tekniset ratkaisut.



Yhtiö toteuttaa lähitulevaisuudessa merkittäviä rakennukseen liittyviä peruskorjauksia, joilla varmistetaan rakennuksen toimivuus ja energiatehokkuus. Näitä ovat muun muassa vesikaton peruskorjaus sekä erilaiset talotekniikan korjaus- ja saneeraustyöt. Merkittävä hanke on myös Planetaario-investointi, josta yhtiön vastuulla on mm. talotekniikka. Planetaarion esitystekniikan uudistamisesta vastaa yhtiö. Yhtiö pyrkii toteuttamaan peruskorjaukset tulorahoituksella. Sen lisäksi yhtiöllä on käytössä luottolimiitti, jonka se voi tarvittaessa ottaa käyttöön investointien rahoittamiseen.

Yhtiö osallistui keväällä järjestettyyn hallitustyön arvioinnin ja kehittämisen kyselyyn. Kyselyyn vastasi yhteensä viisi henkilöä. Yleisesti tulokset olivat hyvällä tasolla ja vastaavat edellisen, vuoden 2023 kyselyn tuloksia. Onnistumisina havaittiin mm. hallitustyöskentelyn ja hallituksen osaamisen kehittyminen sekä toimitusjohtajan sujuva vaihdos.

Yhtiön toimitusjohtaja on vaihtunut kesällä 2023 ja yhtiö hankkii nyt muiden kaupungin kiinteistöyhtiöiden tavoin isännöintipalvelut VTK-konsernilta. Todettiin, että isännöintisopimuksen tehtäväluetteloihin ja hinnoitteluun on syytä tehdä tarvittavat täsmennykset huomioden, että kyse on erityiskiinteistöstä, jossa tehdään lähivuosina merkittäviä korjausinvestointeja.

Konsernijaosto 25.11.2024 § 16

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys / Kiinteistö Oy Tiedepuisto, 10.10.2024
- Yhtiön esitys / Kiinteistö Oy Tiedepuisto, 10.10.2024 (salassa pidettävä Julkl 24 § 1 mom. kohdat 17 & 20)

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus ja valituskielto

Lisätiedot:

Konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi,
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)