

Omistajaohjauskeskustelu

VTK Kiinteistöt Oy
puheenjohtaja Riitta Ollila ja
toimitusjohtaja Juha Jaakola
10.2.2025

VTK Kiinteistöt Oy

Vantaan kaupungin omistus 100%



Vivamus Kiinteistöt Oy
100%

Tytäryhtiöt

Kivistön Putkijäte Oy
100%

Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 5
100%

Kiinteistö Oy Myyrinselkä
100%

Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4
100%

Myyrmäen Urheilupuisto Oy sulautui Vivamukseen 31.10.2024

VTK-konserni

Osakkuusyhtiöt

Kiinteistö Oy Vantaan Maakotkantie 10
49,2%

Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki
29,8 %

Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki
26,1%

Muut

Kiinteistö Oy Hakucenter
18,2%

Kiinteistö Oy Lehdokkitien virastotalo
15,4%

Yrityspuiston Autopaikat Oy
11%

Asunto Oy Laajavuorenkuja 3
3%

Tulos ja keskeiset taseen luvut 2024

VTK Kiinteistöt Oy	ACT	Budj	budjetista	BUD
Tuloslaskelma 1000 eur	2024	2024	tot %	2025
LIKEVAIHTO	19 723	18 160	109 %	23 860
Liiketoiminnan muut tuotot	51	335	15 %	47
Henkilöstökulut	-801	-778	103 %	-947
Poistot ja arvonalentumiset	-6 744	-6 805	99 %	-7 353
Kiinteistön hoitokulut	-6 298	-5 853	108 %	-7 921
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	5 932	5 060	117 %	7 686
Muut korko- ja rahoitustuotot	952	0		500
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-3 585	-2 472	145 %	-5 558
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 633	-2 472	107 %	-5 058
Tulos ennen tilinpäätös siirtoja ja veroja	3 299	2 588	127 %	2 629
Tilinpäätös siirrot	-853	0		0
Tuloverot	-716	-700	102 %	-520
TILIKAUDEN TULOS	1 730	1 888	92 %	2 109
Investoinnit tilikauden aikana	49 388	58 475		63 723
keskeneräiset kauden lopussa kumul.	62 471	76 953		38 899
Lainat kauden lopussa	156 896	152 727		182 090
Rahavarat kauden lopussa	76 672	53 041		31 445
Tase kauden lopussa	253 504	232 256		264 186
Omavaraisuusaste	31 %	34 %		31 %

Vivamus Kiinteistöt Oy	ACT	Budj	budjetista	Budj
Tuloslaskelma 1000 eur	2024	2024	toteutunut %	2025
LIKEVAIHTO	19 010	17 819	107 %	17 991
Liiketoiminnan muut tuotot	697	383	182 %	434
Henkilöstökulut	-321	-298	108 %	-350
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4 323	-4 137	104 %	-4 252
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-8 909	-8 614	103 %	-9 577
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	6 153	5 152	119 %	4 246
Muut korko- ja rahoitustuotot	271	0		276
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-2 337	-2 121	110 %	-1 757
Rahoitustuotot ja -kulut	-2 066	-2 121	97 %	-1 481
Tulos ennen tilinpäätös siirtoja ja veroj	4 087	3 032	135 %	2 764
Poistoero	-299	0		0
Tuloverot	-966	-800		-766
TILIKAUDEN TULOS	2 823	2 232	127 %	1 998
Leasing-vastuut	27 643	26 266		25 343
Investoinnit	488	535		530
Lainat	35 505	36 238		33 532
Rahavarat	6 257	4 340		9 234
Tase	80 479	77 256		77 871
Omavaraisuusaste%	39 %	39 %		42 %

2024:

Myyntituottojen kasvu johtuu pääasiassa pääomavuokrien noususta molemmissa yhtiöissä (koron vaikutus)

VTK: Investoinnit:

Varia Vehkala –hankkeen keskeneräiset investoinnit kumulatiivinen kertymä 58,6 meur
Muut suunnittelussa olevat merkittävät hankkeet; Jokiniemen osaamiskampus, Koillis-Vantaan liikuntahalli, Aviapoliksens lukio, Varia Tennistien peruskorjaus, Tikkurilan jäähallin kattokorjaus, Myyrmäkihallin osittainen saneeraus

Lainojen nostot 2024 VTK:ssa

- 80 milj. eur 5/2024 ja
- 60 milj. eur 12/2024

Lainojen nostot B2025

- 30 milj. eur 12/2025

Tavoitteiden toteutuminen 2024 ja asetetut tavoitteet vuosille 2025-2027

Tavoite	Mittari	Toteuma 2023	Tavoitetaso 2024	Ennuste 2024	Tavoitetaso 2025	Tavoitetaso 2026	Tavoitetaso 2027	Tavoitetaso 2028
Talouteen liittyvät tavoitteet								
Vakavaraisuuden säilyttäminen	Konsernin omavaraisuusaste %	38	>20	24	>20	>20	>20	>20
Kestävä ja vastuullinen tilinpito	Konsernin tulos, milj. eur	vertailukelp.tulos 3	2,0	4,3	-	-	-	-
Positiivinen ja kasvava tulos	Vivamus Kiinteistöt Oy:n tulos, milj. eur	-	-	2,8	1,9	2,0	2,1	2,2
Hyvän vuokrausasteen ylläpito ja kehittäminen	Vivamus Kiinteistöt Oy:n vuokrausaste (%)	93	93	96	93	94	95	95
Toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät tavoitteet								
Terveelliset, turvalliset ja viihtyisät toimitilat (sis. sisäilmaparannukset)	Konsernin liikevaihdosta vähintään n. 10 % käytetään peruskorjauksiin.	12	10	10	10	10	10	10
Asiakastyytyväisyys, konserni	Asteikko 1-5, vastausten keskiarvo	3,6	-	-	3,6	-	3,7	-
Henkilöstöön liittyvät tavoitteet								
Konsernin henkilöstön hyvinvointikysely	Asteikko 1-5, vastausten keskiarvo	4,4	yli 4,0	4,5	4,4	4,4	4,4	4,4
Vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet								
Energiatehokkuuden parantaminen uudishankkeissa ja peruskorjauksissa (SDG-tavoite 11 Kestävät kaupungit ja yhteisöt)	Kaupungin hankesuunnitelmissa asettamien energia-tehokkuuden vertailulukujen (E-luku) alittaminen		Hankesuunnitelmien E-luvun alittaminen	-	Varia Vehkala hanke: alle 80 kWhE/m2, vuosi.	Hankesuunnitelmien E-luvun alittaminen	Hankesuunnitelmien E-luvun alittaminen	Hankesuunnitelmien E-luvun alittaminen
Konsernin vastuullisuus-ohjelman laatiminen	Vastuullisuusohjelman laatiminen. 2024 -> toteutus	Hyväksytty hallituksessa 12/23	Toteutus	CRDS-direktiivin muk. vast.raport. viitekehys käsitelty hallituksessa 11/24	-	-	-	-
SDG-tavoite 11 Kestävät kaupungit ja yhteisöt	2023 päivitettyjen energia-katselmusten muk. toimenpiteiden toteuttaminen (%)	-	100	100	-	-	-	-
Energiakatselmusten mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen (SDG-tavoite 11 Kestävät kaupungit ja yhteisöt)	Kappalemäärä VTK, rakennuksia 17: toimenpiteitä yht. 179 kpl Vivamus: rakennuksia 6, toimenpiteitä yht. 38 kpl	-	-	VTK: 68 kpl Vivamus: 9 kpl	VTK: 87 kpl Vivamus: 16 kpl	VTK: 13 kpl Vivamus: 9 kpl	VTK: 8 kpl Vivamus: 2 kpl	VTK: 3 kpl Vivamus: 2 kpl

Tulevaisuudennäkymät / kehittäminen

- Aktiivinen tase: Vivamus
 - Joukontie 42
 - Kiinteistö Oy Myyrinselkä (Patotie 2) kiinteistön kehitys yhteistyössä kaupungin kanssa v. 2025
 - Mahdolliset muut kohteet
- Kiinteistöjen energia- ja ekotehokkuuden parantaminen / hiilineutraalisuus, resurssiviisauden tiekartta
- Toteutamme Vantaan kaupungin energiansäästöohjelmaa ja kehitämme kiinteistöihimme energiatehokkaita ratkaisuja

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

⇒ VTK-konsernin omistajapoliittiset linjaukset päivitetty, hyväksytty KOJAssa 23.10.2023

Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

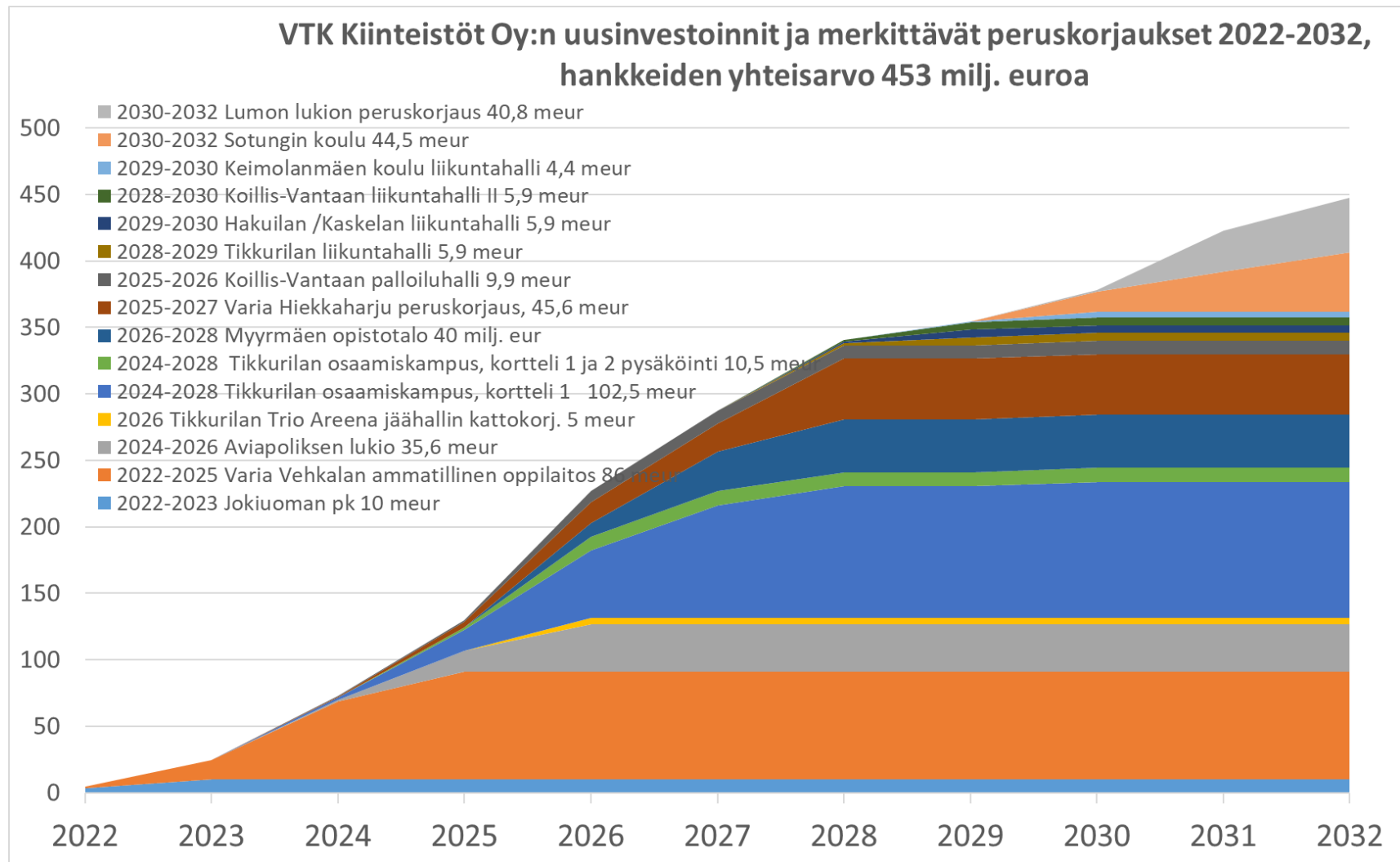
- Vastuullisuusohjelma hyväksytty hallituksessa 12/2023
- Viitekehys luotu (käsitelty hallituksessa , harjoitusraportti 2025 vuoden tilinpäätöksessä (tulee pakolliseksi 2026 tilinpäätökseen)

Olennaisuusanalyysin perusteella päivitetyt tavoitteet VTK-konsernille

- Ympäristövastuullisuus
 - Kasvihuonepäästöjen vähentäminen: Hiilineutraali Vantaa 2030
 - Vähähiilinen, laadukas, kestävä ja [resurssiviisas](#) rakentaminen ja kiinteistöjen ylläpito
 - [Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen suunnittelussa ja hankinnoissa](#)
- Sosiaalinen vastuullisuus
 - Harmaan talouden vastainen toiminta
 - Turvalliset ja terveelliset toimitilat
 - [Työntekijöiden hyvinvointi ja taitojen kehittäminen](#)
 - [Hyvät työolot arvoketjussa](#)
- Hyvä hallintotapa/organisaation johtaminen
 - Kestävin keinoin toteutettu taloudellinen vakaus pitkällä aikavälillä
 - Avoin ja luottamuksellinen johtamiskulttuuri
 - Monimuotoisuus ja yhdenvertaisuus



Investoinnit,
lainat ja arvio
liikevaihdosta
-> Päivitetään, kun
urakoitsijat on valittu
2025 alkaville
rakennushankkeille



milj. euroa	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Investoinnit yhteensä	4,4	19,9	48,3	57,1	97,4	60,2	53,4	14,0	23,3	45,0	24,3
Lainat 31.12.			156,9	182,0	237,0	284,0	318,0	320,0	322,0	350,0	358,0
Liikevaihtoarvio			19,7	23,9	29,2	30,9	38,3	45,9	59,3	59,9	62,9

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Käsitelty hallituksen kokouksessa 15.5.2024

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Kehittämistoimenpide:

Sisäisen ja ulkoisen viestinnän kehittäminen vuoden 2024 aikana

- Jokaisessa VTK:n hallituksen kokouksessa päätetään onko tiedotettavaa ja mitä tiedotetaan
- Viestintäsuunnitelma 2024-2025 hyväksytty hallituksessa 9_2024
- Sekä Vivamuksen että VTK:n [www.sivut](#) ja LinkedInit päivitetty
- Tiimipalaverikäytännöt ja ryhmäpalaverit käytössä

Yhdessä sovitut toimenpiteet

Ei sovittuja toimenpiteitä

VTK Kiinteistöt Oy

Kielotie 14 A, 01300 Vantaa

info@vtkoy.fi

vtkoy.fi