



Omistajaohjauskeskustelut 2025 / VTK Kiinteistöt Oy, 10.2.2025

VD/1345/02.01.02.02/2025

PT/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi VTK Kiinteistöt Oy:n kanssa 10.2.2025 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelun tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Mukana keskustelussa olivat va. konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen, konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön puolelta hallituksen puheenjohtaja Riitta Ollila, toimitusjohtaja Juha Jaakola sekä talouspäällikkö Merja Haapasaari.

VTK Kiinteistöt Oy on Vantaan kaupungin 100-prosenttisesti omistama tytäryhtiö. VTK on jakautunut liiketoimintasiirrolla kahdeksi yhtiöksi vuosien 2023 ja 2024 vaihteessa. VTK Kiinteistöt Oy:n toiminta muodostuu kaupungin peruspalveluiden käyttöön toteutetuista tiloista, kuten toisen asteen koulutilat ja liikuntahallit (pl. uimahallit) sekä niihin liittyvistä rakennuttamis-, vuokraus- ja ylläpitotoiminnasta. Vivamus Kiinteistöt Oy:n toiminta muodostuu muille toimijoille vuokrattavista toimitiloista sekä isännöinti- ja liiketoiminnasta ja muusta toiminnasta.

VTK Kiinteistöt -konsernin taloudellinen tilanne on kehittynyt vakaasti. Konsernin liikevaihto vuonna 2024 oli noin 39,5 miljoonaa euroa ja liikevoitto noin 10 miljoonaa euroa. Emoyhtiö VTK Kiinteistöt Oy:n liikevaihto oli 19,7 miljoonaa euroa ja liikevoitto 5,9 miljoonaa euroa samalla, kun Vivamus Kiinteistöt Oy:n liikevaihto oli 19,0 miljoonaa euroa ja liikevoitto 6,2 miljoonaa euroa. Liikevaihdolla ja -voitolla mitattuna emoyhtiön ja Vivamuksen toiminnan laajuus on jakautunut noin puoliksi. Yhtiöiden liikevaihdot toteutuivat hieman budjetoitua paremmin. Tämän taustalla on pääosin pääomavuokrien nousu molemmissa yhtiöissä. Liiketoiminnan kulupuolella kummassakin yhtiöissä kiinteistön hoitokulut ylittivät budjetin. VTK:n ja Vivamuksen kohteissa on tehty vuoden aikana paljon nuohoustöitä, lisäksi VTK:n osalta kuluja ovat nostattaneet erilaiset asiantuntijapalvelut.

Emoyhtiön kassa (n. 77 milj. euroa) on tällä hetkellä poikkeuksellisen suuri, joka johtuu joulukuussa nostetusta lainarahoituksesta. Rahavaroilla rahoitetaan käynnissä olevia ja tulevia investointeja, kuten Varia Vehkala -hanketta ja Tikkurilan osaamiskampusta. Muita vielä suunnitteluvaiheessa olevia investointeja ovat Koillis-Vantaan liikuntahalli, Aviapoliksen lukio, Varia Tennistien peruskorjaus, Tikkurilan jäähallin kattokorjaus ja Myyrmäki-hallin osittainen saneeraus. Huomioitavaa on, että merkittävän investointiohjelman myötä myös VTK-konsernin hankeriskit kasvavat. Riskienhallinnassa keskeisiä keinoja ovat riittävien henkilöstö- ja konsulttiresurssien varmistaminen hankkeissa sekä sopimusriskien hallinta.

VTK saavutti kaikki sille asetetut tavoitteet. Taloudellisten tavoitteiden osalta toiminta on ollut vakaata ja kehittyvää. Vivamuksen toiminta on ollut tuloksellista, ja ulkoisten vuokrakohteiden (Vivamuksen) vuokrausaste on saatu säilytettyä tavoitetasoa korkeampana haastavasta markkinatilanteesta huolimatta. Pitkällä aikavälillä Vivamuksesta on myös mahdollista tulouttaa voittoja emoyhtiölle esimerkiksi osinkojen muodossa. Tuloutettavaa voi syntyä esimerkiksi tulevien kiinteistökehityshankkeiden myötä. Muiden tavoitteiden osalta huomion arvoista oli erityisesti henkilöstöön liittyvä tavoite, jonka mittarina oli henkilöstötyytyväisyyskysely. Toteuma 4,5 asteikolla 1–5 oli erinomainen tulos.



Yhtiön vastuullisuusohjelma on saatu valmiiksi vuoden 2023 aikana ja se on hyväksytty yhtiön hallituksen kokouksessa 12/2023. Tällä hetkellä yhtiö valmistautuu CSRD-direktiivin mukaiseen kestävyysraportointiin ja julkaisee ensimmäisen kestävyysraportin osana toimintakertomustaan vuoden 2026 tilinpäätöksessä. Direktiivin mukainen viitekehys on käsitelty hallituksen kokouksessa 11/2024.

Yhtiön omistajapoliittiset linjaukset on hyväksytty konsernijaostossa 23.10.2023 § 5. Yhtiön mukaan sille asetetut omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu sen toiminnassa vuoden 2024 aikana. Kestävyysraportointihankkeen yhteydessä tehdyn olennaisuusanalyysin perusteella VTK-konsernissa on tunnistettu omistajapoliittisten linjausten vastuullisuuskirjausten lisäksi myös uusia aiheita. Näitä ovat ympäristövastuullisuuden osalta luonnon monimuotoisuuden huomioiminen suunnittelussa ja hankinnoissa ja sosiaalisen vastuullisuuden osalta työntekijöiden hyvinvoinnin ja taitojen kehittäminen sekä hyvät työolot arvoketjussa.

Yhtiö on toimittanut Targetor Pro -järjestelmään riskienhallintasuunnitelman ja sisäisen valvonnan selonteon joulukuussa 2024, mistä se seuraavan kerran raportoi kaupungille keväällä. Sen lisäksi yhtiön toimitusjohtaja ja hallitus vastaavat sisäisen valvonnan ja riskienvalvonnan itsearviointikyselyyn kevättalven aikana. Yhtiön hallitus on arvioinut omaa ja toimitusjohtajan toimintaa keväällä 2024. Arvioinnin mukaan sekä hallituksen että toimitusjohtajan toimintaan ollaan tyytyväisiä. Hallitustyöskentely on keskusteltavaa, asioita eteenpäin vievää ja luottamuksellista. Toimitusjohtaja on vienyt yhtiötä menestyksekkäästi eteenpäin ja yhteistyö hallituksen kanssa on ollut toimivaa. Keväällä 2024 suoritettun arvioinnin jälkeen yhtiön toimitusjohtaja on vaihtunut. Vaihdos on tapahtunut onnistuneesti, ja esimerkiksi henkilöstötyytyväiskyselyn tulokset ovat parantuneet entuudestaan erinomaiselta tasolta.

Konsernijaosto 17.3.2025 § 10

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi pidetty omistajaohjauskeskustelu.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Yhtiön esitys VTK Kiinteistöt Oy, 10.2.2025

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

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