



VTK Kiinteistöt Oy:n yhtiökokous 16.4.2025

VD/1694/00.01.05.03/2025

PT/RK-K/OL

VTK Kiinteistöt Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.4.2025 käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat; tilinpäätös, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valinta ja palkkiot. Lisäksi hyväksytään päivittynyt konserniohjeistus.

Kaupungin omistus	100 %;
Yhtiön toimiala	Harjoittaa kiinteistöjen ja huoneistojen vuokrausta ja tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita kiinteistöjä ja rakennuksia sekä huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja arvopapereita, toimii rakennuttajana ja kiinteistökehittäjänä sekä harjoittaa arvopaperikauppaa. Yhtiö toimii emoyhtiönä konsernissa, jonka tytäryhtiöiden toiminta voi käsittää myös päätoimialasta poikkeavia toimialoja;
Tarkoitus	Yhtiö ostaa ja/ tai rakennuttaa sovitut kohteet taseeseensa ja vuokraa toimitiloja Vantaan kaupungille ja yksityisille toimijoille. Yhtiö ylläpitää, kunnostaa ja peruskorjaa omia kiinteistöjään sekä tuottaa managerointipalveluja omille yhtiöilleen ja kaupungin tytäryhtiöille;
Konsernin rakenne (omistus)	Tytäryhtiöt (100 %) Vivamus Kiinteistöt Oy <u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n tytäryhtiöt:</u> Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 5, Kiinteistö Oy Vantaan Myyrinselkä, Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 ja Kivistön Putkijäte Oy (äänivalta 100 %, osuus osakkeista 0,0004 %); <u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n osakkuusyhtiöt</u> Kiinteistö Oy Vantaan Maakotkantie 10 (49,2 %), Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki (29,8 %), Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki (26,1 %); <u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistusyhteisyrittys</u> Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo (15,4 %) ja Kiinteistö Oy Hakucenter (18,2 %); <u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n merkittävimmät muut yhtiöomistukset:</u> Yrityspuiston Autopaikat Oy (11 %), Asunto Oy Laajavuoreнкуja 3 (3 %);
Hallitus	5–12 jäsentä, toimikausi 2 vuotta;
Hallitus 2025–2027	12 Vantaan kaupungin valitsemaa jäsentä;
Tilintarkastus	1 tilintarkastaja ja 1 varatilintarkastaja, toimikausi toistaiseksi. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö varatilintarkastajaa ei valita. Toimikausi toistaiseksi;
Tilintarkastaja 2024	KPMG Oy;
Henkilöstömäärä	emoyhtiö 2024: 12 (2023: 11)

Tilinpäätös (euroa)	konserni		emoyhtiö	
	2024	2023	2024	2023
Liikevaihto	39 462 921	32 711 375	19 723 472	32 023 602
Poistot ja arvonalentumiset	12 727 473	11 441 372	6 743 889	9 811 441



Kiinteistön hoitokulut	15 985 680	15 088 509	6 297 792	14 222 036
LIIKEVOITTO	10 312 390	18 559 855	5 931 856	20 407 925
Rahoitustuotot ja -kulut				
yhtensä	-4 760 426	-2 948 191	-2 633 323	-2 896 567
Tuloverot	-1 681 385	-3 541 557	-715 591	-3 421 426
TILIKAUDEN TULOS	4 254 667	12 685 573	1 729 536	14 089 931
Oma pääoma	66 585 904	62 910 846	78 430 258	77 108 020
Vähemmistöosuudet	11 558 017	12 287 982	-	-
Vieras pääoma	213 456 696	95 663 664	173 253 023	93 973 951
Taseen loppusumma	291 945 684	171 062 491	253 503 961	172 101 899
Omavaraisuusaste %	22,8	44,0	30,9	44,8

Tilikauden 2024 voitto 1 729 535,85 euroa esitetään siirrettäväksi oman pääoman voitto-/tappiotilille, eikä osinkoa jaeta.

Toimintakertomuksessa todetaan, että Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan kampuksen 2023 aloitettu rakentaminen jatkui vuonna 2024, ja että kampusrakennus valmistuu suunnitelmien mukaan syyslukukauden 2025 alkuun. Hankkeen arvo on n. 86 milj. euroa, josta vuodelle 2024 kohdistui 44,5 milj. euroa (2022–2023: n. 14,2 milj. euroa). Lisäksi tilikaudella jatkui Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 1 toteutuksen valmistelu ja Aviapoliksen lukion suunnittelu, Koillis-Vantaan liikuntahallin suunnittelu sekä Vantaan ammattiopisto Varian Hiekkaharjun kampuksen ja Tikkurilan jäähallin peruskorjauksia koskeva suunnittelu käynnistyi.

Myyrmäen Urheilupuisto Oy sulautui emoyhtiönsä Vivamus Kiinteistöt Oy:hyn 31.10.2024.

Emoyhtiön ja konsernin tilinpäätöksen keskeiset luvut on esitetty ylempänä taulukossa. VTK Kiinteistöt Oy:n liikevaihto laski 12,0 milj. euroa edellisvuoteen nähden, johtuen pääosin liiketoimintasiirrosta. Liiketoiminnan muut tuotot olivat vuonna 2024 yhteensä 51 tuhatta euroa (2023: 13,2 milj. euroa). Yhtiön kiinteistön hoitokulut olivat yhteensä 6,3, milj.euroa. VTK-emoyhtiölle jääneiden kiinteistöjen hoitokulujen kasvu oli n. 22 % johtuen pääosin maanvuokrista ja korjauskustannuksista. Emoyhtiön tulos oli 1,7 milj. euroa vuonna 2024 (2023: 14,1 milj. euroa). Liiketoiminnan muihin tuottoihin tilikaudella 2023 sisältyi poikkeavina erinä Kielotie 13 maa-alueen myyntivoitto 9,4 milj. euroa sekä Kiinteistö Oy Kehäsuoran fuusiovoitto 3,5 milj. euroa.

VTK Kiinteistöt -konsernin liikevaihto vuonna 2024 oli 39,5 milj. euroa (2023: 32,7 milj. euroa). Liikevaihdon kasvu johtui mm. pääomavuokrien korkoelementin kasvusta sekä konserniin liitetyn Kiinteistö Oy Kehäsuoran tuomasta liikevaihdosta. Konsernin kiinteistöjen hoitokulut olivat 16 milj. euroa (2023: 15,1 milj. euroa). Konsernin tulos 2024 oli 4,3 milj. euroa (2023: 12,7 milj. euroa) eli n. 2,6 milj. euroa suurempi kuin emoyhtiön tulos. Tytäryhtiö Vivamus Kiinteistöt Oy:n liikevaihto vuonna 2024 oli 19,0 milj. euroa ja tulos 2,8 milj. euroa.

VTK Kiinteistöt Oy:n investoinnit olivat 49,2 milj. euroa (2023: 23,9 milj. euroa). Kivistön Putkijäte Oy investoi putkikeräysjärjestelmään 1,0 milj. euroa vuonna 2024 (2023: 1,1 milj. euroa).

VTK Kiinteistöt Oy:n lainakanta oli yhteensä 2024 lopussa yhteensä n. 156,9 milj. euroa (2023: 80,9 milj. euroa) ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n lainakanta 35,5 milj. euroa (1.1.2024 40,6 milj. euroa). Lainoja lyhennettiin vuoden 2024 aikana yhteensä 5,1 milj. eurolla.



Vivamus Kiinteistöt Oy:n Metropolia ammattikorkeakoulurakennusten leasingvastuut 31.12.2024 olivat yhteensä 27,6 milj. euroa (31.12.2023: 29,6 milj. euroa).

Arviona riskeistä ja epävarmuustekijöistä toimintakertomuksessa todetaan mm., että konsernin vanha kiinteistökanta on yli 20 vuoden ikäistä, minkä vuoksi tulevana vuosina on varauduttava merkittäviin korjausinvestointeihin, jotta erityisesti tavanomaisten toimitilakohteiden arvot kyetään säilyttämään. Uudishankkeet ja rakennusten ikääntyminen nostavat merkittävästi yhtiön lainakantaa. Lainojen korkotasoon liittyvä korkoriski realisoitui v. 2023 korkokustannuksissa. Tilikauden 2024 alussa toteutettu yritysjärjestely antaa VTK Kiinteistöt Oy:lle sidosyksikköyhtiönä mahdollisuuden edullisempaan ja ennakoitavampaan varainhankintaan Kuntarahoitus Oy:ltä. Rakennusten ikääntymisestä johtuvia ennakoimattomia korjaustarpeita hallitaan ennakoivalla PTS-suunnitelman mukaisilla kiinteistöjen vuosi- ja peruskorjauksilla, huollolla ja ylläpidolla sekä kiinteistön täysarvovakuutuksilla. Vuoden 2023 alussa yhtiön useassa kiinteistöissä Vantaan kaupungin sijaan vuokralaiseksi tuli Vantaan ja Keravan hyvinvointialue.

VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus hyväksyi 13.12.2023 VTK Kiinteistöt -konsernin vastuullisuusohjelman kaudelle 2024–2027. EU:n komissio on julkaissut ehdotuksen niin kutsutusta Omnibus Green -paketista, jolla halutaan yksinkertaistaa ja keventää raportointivaatimuksia. Paketti sisältää muutoksia kestävyysraportointidirektiiviin. Jos ko. paketti astuu voimaan, vapautuu VTK-konserni direktiivin mukaisesta kestävyysraportoinnin velvoitteesta. Näin ollen VTK on keskeyttänyt CSRD-direktiivien mukaisen raportoinnin kehittämisprojektinsa. Niille yrityksille, jotka eivät ole CSRD-piirissä suositellaan hyödyntävän vapaaehtoista kestävyysraportointistandardia, joka tulee perustumaan jo aiemmin ei listatuille Pk-yrityksille julkaistuu VSME-standardiin. VTK jatkaa kuitenkin hiilijalanjälkilaskennan kehittämisprojektiaan vuonna 2025. Toimintakertomuksen liitteenä olevassa vastuullisuusraportissa todetaan muun muassa, että VTK Kiinteistöt -konserni huomioi rakentamisessa ja ylläpidossa terveellisyyden, turvallisuuden sekä viihtyisyyden ja taloudellisuuden vaatimukset. Tilat toteutetaan käyttäjän tarpeet huomioiden suosimalla muuntojoustavia tilaratkaisuja ja varmistaen tilojen koko elinkaaren aikaisen kustannustehokkuuden. Vantaan kaupungin kiinteistöjohtamisen linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt -konserni kehittää kiinteistöihinsä energiatehokkaita ratkaisuja sekä rakentaa ja peruskorjaa kiinteistöjä resurssiviisaasti.

Kaupungin konserniohjeen kohdan 7.2 mukaan tytäryhteisöjen hallituksen puheenjohtajat ja jäsenet rinnastetaan kokouspalkkioiden osalta kaupunginhallituksen puheenjohtajiin ja jäseniin. Konsernijaosto voi päättää maksaa yhteisön hallitukselle kokouspalkkion lisäksi vuosipalkkiota tai muutoinkin päättää poiketa edellä mainitusta tytäryhteisöjen hallituspalkkioita koskevasta pääsäännöstä. Pääsäännöstä poikettaessa otetaan palkkioiden määrää arvioitaessa ensisijaisesti huomioon yhteisön koko, toimiala sekä tehtävän vaativuus.

Hallintosäännön 26 luvun 2 §:n mukaan kaupunginhallituksen kokouspalkkiot ovat puheenjohtajalle 290 euroa ja jäsenelle 240 euroa kokoukselta. Hallintosäännön mukaan 1.6.2025 alkaen kaupunginhallituksen kokouspalkkiot ovat puheenjohtajalle 350 euroa ja jäsenelle 290 euroa kokoukselta. **Konsernijaosto** on päättänyt 3.2.2025 § 4 konserniyhtiöissä suoritettavista kiinteistä vuosipalkkioista. Yhtiökokoukselle esitetään, että hallituksen jäsenten kokouspalkkiot maksetaan noudattaen kulloinkin voimassa olevia Vantaan kaupunginhallituksen jäseniä koskevia palkkiomääräyksiä ja em. konsernijaoston päätöksen mukaisia vuosipalkkioita. Matkakustannukset on korvattu Verohallinnon päätöksen mukaisesti, eikä ansionmenetyksiä ole korvattu.

Tilintarkastuskertomuksessa 2024 esitetään lausuntona, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen



laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Kaupunginvaltuusto on 27.1.2025 (§ 10) valinnut KPMG Oy Ab:n kaupungin ja sen tytäryhteisöjen tilintarkastuspalveluiden sekä kestävyysraportointitarkastuksen tuottajaksi tilivuosille 2025–2027.

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohtien mukaan konsernijaosto päättää mm. jäsenten nimeämisestä yksityisoikeudellisten yhteisöjen toimielimiin sekä edustajien nimeämisestä ja menettelyohjeiden antamisesta yhteisöjen yhtiökokouksiin.

Konsernijaosto 14.4.2025

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valtuuttaa konsernilakimies Otto Lehto tai toinen konserniohjaus ja -valvonta -yksikön lakimies edustamaan Vantaan kaupunkia VTK Kiinteistöt Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.4.2025 ja
- b) antaa yhtiökokousta varten menettelyohjeeksi, että
 - nykyiset hallituksen jäsenet ja hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja valitaan jatkamaan tehtävissään siten, että kuntavaalien jälkeen kutsutaan koolle ylimääräinen yhtiökokous päättämään hallituksen kokoonpanosta;
 - yhtiön hallituksen kokouspalkkiot rinnastetaan kaupunginhallituksen kokouspalkkioihin, jolloin puheenjohtajan/jäsenen kokouspalkkiot ovat 290/240 euroa 31.5.2025 saakka ja 1.6. alkaen 350/290 euroa;
 - yhtiön hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkiot jatkuvat syksyllä pidettävään ylimääräiseen yhtiökokoukseen saakka nykyisen mukaisina eli puheenjohtajan vuosipalkkio on 7 000 euroa ja varapuheenjohtajan 5 000 euroa, jonka jälkeen puheenjohtajan vuosipalkkio on 7 000 euroa, varapuheenjohtajan 5 000 euroa ja jäsenen 1 500 euroa;
 - yhtiön hallituksen jäsenmäärä on 12;
 - yhtiön tilintarkastajana jatkaa KPMG Oy Ab;
 - päivitetyn konserniohjeen ja omistajapoliittisten linjausten lisäksi yhtiökokous hyväksyy konserniyhtiöiden hyvää hallinto- ja johtamistapaa koskevan päivitetyn ohjeen; ja
 - muut yhtiökokoukselle tehdyt esitykset hyväksytään esitetyn mukaisina.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

Konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)