

Ratakujan Pysäköinti Oy

Omistajaohjauskeskustelu, maanantai 31.3.2025

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita määräosaa pysäköintihallista Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan 61207 tontilla 13. Asunto Oy Vantaan Piccadilly, Asunto Oy Vantaan Ratatie 1 (myöhemmin As Oy Vantaan Piletti), As Oy Vantaan Paddington ja Ratakujan Pysäköinti Oy ovat 25.2.2013 allekirjoittaneet sopimuksen kiinteistön hallinnan jakamisesta. Sopimus koskee Vantaan kaupungin 61. kaupunginosan (Tikkurila) korttelin tonttia 13 (kiinteistötunnus 92-61-207-13) sekä tontille rakennettua pysäköintilaitosta.

Hallitus: Hannes Oksanen (pj.), Janne Juntunen, Päivi Kandolin. Toimitusjohtaja Johannes Nieminen, alkaen 1.6.2024.

Tulos	Toteuma 2022	Toteuma 2023	Toteuma 2024
Liikevaihto	91 414	90 111	84 253
Liiketoiminnan muut tuotot	51 158	71 758	37 345
Materiaalit ja palvelut	-86 805	-107 475	-86 221
Henkilöstökulut	-11 096	-8 255	-9 939
Poistot ja arvonalentumiset	-74 249	-76 590	-87 724
Liiketoiminnan muut kulut	-29 434	-22 838	-22 283
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	-59 013	-53 289	-84 571
Rahoitustuotot ja -kulut	-510	-769	-4 174
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-59 523	-54 059	-88 744
Tuloverot	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	-59 523	-54 059	-88 744

Tase	Tot 2022	Tot 2023	Tot 2024
Pysyvät vastaavat	2 412 214	2 351 701	2 302 915
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	13 284	17 264	22 200
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	5 678	2 810	-57 399
VASTAAVAA YHTEENSÄ	2 431 177	2 371 775	2 267 717
Oma pääoma	2 394 159	2 340 100	2 251 356
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	0	0
Lyhytaikainen vieras pääoma	37 018	31 675	16 361
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	2 431 177	2 371 775	2 267 717

Yhtiön liikevaihto laski johtuen vuokrausasteen pitkäaikaisesta laskusta. Heikoimmillaan vuokrausaste oli 41 %, mutta loppuvuonna tilanne parantui merkittävästi mm. yhdellä isolla sopimuksella, joten vuokrausaste oli vuoden lopussa 87 %. Yhtiön taloutta kuormitti myös vesivahingosta johtuneet ennakoimattomat korjaukset, jotka eivät olleet vakuutuksesta korvattavia.

Yhtiössä toteutettu sähköautojen latausinfraurakka toteutettiin loppuun keväällä 2024, joka näkyy toistaiseksi kassavaroissa limiitin käyttönä.

Tavoitteiden toteutuminen 2024

	2023	2024	
TALOUSTEEN JA TUOTTAVUUTEEN LIITTYVÄT TAVOITTEET			
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	76 t€	89 t€	Ei toteutunut
Kestävä ja vastuullinen taloudenpito, Voitollinen tulos	-54 t€	-89 t€	Ei toteutunut
TOIMINNALLISUUTEEN LIITTYVÄT TAVOITTEET			
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaallatavalla sekä rakennuksen käyttöään huomioiminen PTS:ssä	100 %	100 %	Toteutui täysin
HIILINEUTRAALIUTEEN LIITTYVÄT TAVOITTEET			
Sähköautojen latausinfra toteuttaminen	Suunniteltu	100%	Toteutui täysin

Ylläpitokustannuksissa näkyy mm. vesivahingon aiheuttamat kustannukset.

Voitollinen tulos on tavoitteena hyvin hankala, sillä jos on ajateltu tuloksen olevan voitollinen poistojen jälkeen, tähän on ei voida päästä, vaikka vuokrausaste olisi 100 %.

Sähköautojen latausinfra toteutui keväällä 2024. Samassa yhteydessä latausinfraa rakennettiin yhtiön omistamien paikkojen lisäksi taloyhtiöille heidän kustannuksellaan.

Omistajapoliittisten linjausten toteutuminen

Valtuustokauden 2021–2024 tavoitteet:

- Yhtiö varmistaa toiminnallaan mahdollisimman korkean käyttöasteen pysäköintilaitoksessa. Yhtiö ylläpitää omaisuutensa arvoa oikea-aikaisen kunnossapidon keinoin ja huolehtii siitä, että pystyy suoriutumaan poistoista pitkällä tähtäimellä.
- Yhtiön edustajat osallistuvat asiantuntijoina osana Tikkurilan pysäköintikokoisuuden kehittämiseen ja riittävän pysäköintipaikkatarpeen varmistamiseen alueella. Lisäksi yhtiö huomioi Ratikka-hankkeen aiheuttamat vaikutukset toiminnalleen ja neuvottelee hankkeen kanssa toteuttamisajaksi korvaavan pysäköintiratkaisun.

Tavoitteiden toteutuminen:

- 
- Ratakujan Pysäköinti Oy:n hallinnassa on 105 autopaikkaa. Vuokrausaste 12/2024 on 87 prosenttia.
 - Parkkilaitoksessa oli käynnissä latausinfran asennus. Urakka valmistui huhtikuussa 2024.
 - Ratikka-hankkeen edustajat ovat esitelleet yhtiön hallitukselle ajantasaisen suunnittelutilanteen. Yhtiö on edellyttänyt Vantaan kaupungilta, että se järjestää Ratikka-hankkeen kustannuksella tilapäisen kulun parkkilaitokseen, mikäli normaali kulku estyy hankkeen toteutuksen aikana. Ratikka-hankkeen edustajat ovat esitelleet hankkeen vaikutukset ja löytäneet vaihtoehtoisen kulkureitin.

Valtuustokauden 2025-2028 tavoitteet:

- Yhtiön toiminnan kannalta keskeistä on varmistaa korkea käyttöaste pysäköintilaitoksessa käyttäjien sujuvuus huomioiden. Yhtiö ylläpitää omaisuutensa arvoa oikea-aikaisen kunnossapidon keinoin ja huolehtii siitä, että toiminta on kannattavaa pitkällä aikavälillä.
- Yhtiö huomioi Ratikka-hankkeen aiheuttamat vaikutukset toiminnalleen ja neuvottelee hankkeen kanssa toteuttamisajaksi korvaavan pysäköintiratkaisun.
- Yhtiö huomioi toiminnassaan vastuullisuuden ja edistää pysäköintilaitoksen energiatehokkuutta. Lisäksi yhtiö tarjoaa asiakkailleen mahdollisuuden ladata sähköautoja ja seuraa aktiivisesti latauspaikkojen lisäystarpeita autokannan sähköistymisen edetessä.

Tavoitteiden toteutuminen:

- Yhtiö on huomionnut uudistuneet omistajapoliittiset linjaukset ja toimii niiden mukaisesti.

Yhtiön ehdotukset tavoitteiksi 2026-2029

Tavoite	Mittari	Toteuma 2024	Ennuste 2025	Tavoitetaso 2026	Tavoitetaso 2027	Tavoitetaso 2028	Tavoitetaso 2029
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet							
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen).	89 eur	88 eur	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.
Vuokrausaste		87 %	90 %				
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettujen Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100	100	100	100	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Energian käytön tehostamistoimet		Sähköautojen latausinfra	Kartoitus tehty				

Yhtiön hallitus ei ole vielä käsitellyt vuosien 2026-2029 tavoitteita, mutta vuokrausaste on yhtiöön hyvin soveltuva tavoite.

Yhtiössä ei ole suunnitteilla investointeja vuosille 2026-2029

Hallitustyöskentely ja riskienhallinta

Yhtiö osallistui hallitustyöskentelyn arviointiin talvella 2024. Vastausmäärä oli vähäinen, mutta vastauksissa nähtiin mm. liiketoimintaan ja markkinointiin liittyvä pienimuotoinen kehitystarve.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyssä todettiin taloudenhoitoon liittyvät resurssit riskinä/kehittämiskohteena.

Yhtiö on päivittänyt riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteon. Vaikka varsinaisissa riskeissä ei ole tapahtunut merkittäviä muutoksia, mutta pienenä yhtiönä isommat asiakkuudet ovat myös riski.