



Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalon yhtiökokous 21.5.2025

VD/3291/00.01.05.03/2025

PT/RK-K/OL

Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalon varsinaisessa yhtiökokouksessa 21.5.2025 käsitellään tilinpäätös, talousarvio ja vastikkeet, hallituksen jäsenten sekä tilintarkastajien palkkiot ja valinta. Lisäksi käsitellään hallituksen valtuuttaminen tarvittaessa kahden ylimääräisen vastikkeen perimiseen tai perimättä jättämiseen sekä Vantaan kaupungin konserniohje, hyvää hallinto- ja johtamistapaa koskevan ohjeen ja omistajapoliittiset linjaukset.

Kaupungin omistus	84,6 %;
Muut osakkaat	Vivamus Kiinteistöt Oy/15,4 %;
Yhtiön toimiala	Hallitsee Vantaan kaupungin Tikkurila-Viertolan asemakaavan tonttia 61133/3, Kielotie 28, sekä sille rakennettua toimisto- ja liikerakennusta (6 967m ²);
Tarkoitus	Kiinteistössä on mm. maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan toimitiloja;
Hallitus	3 jäsentä, toimikausi 2 vuotta;
Hallitus 2023–2025	Kaksi Vantaan kaupungin nimeämää, yksi VTK:n nimeämä;
Tilintarkastus	1 tilintarkastaja ja 1 varatilintarkastaja. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa tarvitse valita. Valitaan tehtävään toistaiseksi.;
Tilintarkastaja 2024	KPMG Oy Ab;
Henkilöstömäärä	-

Tilinpäätös (euroa)	2024	2023	Talousarvio 2025
Liikevaihto	310 835	332 301	453 652
Poistot	417 192	417 723	-1 194
Henkilöstökulut	2 310	2 310	3 400
Kiinteistön hoitokulut	323 068	331 230	288 580
Rahoitustuotot ja -kulut	1 159	1 150	353
Tilikauden voitto/tappio	-430 576	-417 811	160 621
Oma pääoma	641 167	1 071 742	
Vieras pääoma	28 979	57 099	
Taseen loppusumma	670 146	1 128 842	
Hoitorahoituslaskelman kokonaisjäämä	101 034	119 601	
ALV-hoitorahoituslaskelman kokonaisjäämä	-11 385	-16 568	

Tilikauden 2024 tappio, 430 575,60 euroa, esitetään kirjattavaksi taseen vapaan oman pääoman eriin. Osinkoa ei esitetä jaettavaksi.

Yhtiön tilikauden toiminta perustui yhtiöjärjestyksen mukaisen kiinteistön omistukseen ja hallintaan toimialamääräyksen mukaisesti. Korjauksiin käytettiin tilikaudella yhteensä 44 766,82 euroa. Yhtiössä teetettiin 2023 sisäilma- ja kosteustekninen kuntotutkimus ja IV-tutkimus tarkoituksena selvittää rakennukseen tarvittavia sisäilmaan liittyviä korjauksia. Tutkimusraportin pohjalta tehtiin mm.



ilmanvaihdon nuohoukset ja säätötyöt, eristysten pinnoitusta ja automatiikan korjauksia. Rakennus tyhjäntyi käyttäjistä 2025 vuoden alussa pl. katutaso ja yhtiössä odotetaan omistajien ratkaisuja tulevaisuuden osalta.

Rakennuksen elinkaaren loppuvaiheessa tehdään vain viimeisten vuosien terveellisen ja turvallisen käytön kannalta välttämättömät korjaustoimenpiteet. Vastuullisuuden osalta toimintakertomuksessa todetaan, että yhtiö toteuttaa omistajapoliittisissa linjauksissa tarkoitetut kiinteistön välttämättömät korjaukset hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöä huomioiden. Rakennuksen käyttäjien poistuessa tiloista, ylläpidossa katsotaan aiempaakin tarkemmin mitä on järkevää tehdä huomioiden omistajien ratkaisut tulevaisuudesta. Yhtiö käyttää ilmastoystävällistä uusiolämpöä, pysäköintialueella on Vantaan kaupungin käytössä olevia sähköauton latauspaikkoja.

Yhtiön perimät vastikkeet vuonna 2024 ja vuoden 2025 talousarvion mukaiset vastikkeet ovat:

	Toteuma 2024		Talousarvio 2025	
	1.1.–31.5.	1.6.-31.12.2024	1.1.–31.5.	1.6.-31.12.2025
Hoitovastike (eur/m ² /kk)	5,00	5,50	5,50	8,80
Alv-vastike (eur/m ² /kk)	0,25	0,35	0,35	1,65

Kiinteistöhallinnalla ja asumisella ei ole huomautettavaa esitettyihin vastikkeisiin.

Kaupunkiympäristön toimiala selvittää parhaillaan rakennuksen jatkokäytön tarpeita esim. Tikkurilan alueen työmaiden työmaatoimistona. Jos tällaisia tarpeita ei ilmene, sovitaan yhtiön kanssa rakennuksen purkamisen aikataulusta. Purkua ei voida rahoittaa yhtiön kassasta, joten purun rahoitustavasta tulee sopia yhtiön ja osakkaiden välillä.

Tilintarkastuskertomuksessa 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.

Kaupungin konserniohjeen kohdan 7.2 mukaan tytäryhteisöjen hallituksen puheenjohtajat ja jäsenet rinnastetaan kokouspalkkioiden osalta kaupunginhallituksen puheenjohtajiin ja jäseniin. Hallintosäännön 26 luvun 2 §:n mukaan kaupunginhallituksen kokouspalkkiot ovat puheenjohtajalle 350 euroa ja jäsenelle 290 euroa kokoukselta 1.6.2025 alkaen. Siihen asti palkkiot ovat puheenjohtajalle 290 euroa ja jäsenelle 240 euroa kokoukselta.

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

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

**Vs. kaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) valtuuttaa konsernilakimies Otto Lehto tai toinen konserniohjaus ja -valvonta -yksikön lakimies edustamaan Vantaan kaupunkia Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalon yhtiökokouksessa 21.5.2025 ja
- b) antaa kokousta varten menettelyohjeeksi, että
 - 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 hallitukseen valitaan Vantaan kaupungin nimeäminä jäseniksi Heini Nyman ja Jari Mattila, joista Heini Nyman puheenjohtajaksi sekä Vivamus Kiinteistöt Oy:n nimeämä jäsen;
 - yhtiön tilintarkastajaksi valitaan KPMG Oy Ab;
 - muut yhtiökokoukselle tehdyt esitykset voidaan hyväksyä esitetyn mukaisina.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

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