



Omistajaohjauskeskustelut 2025 / K Oy Korson Toimistokeskus, 2.6.2025, 2.6.2025

VD/4210/02.01.02.02/2025

PT/RK-K/JN

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskuksen kanssa 2.6.2025 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskustelussa olivat läsnä Vantaan kaupungin puolesta konserniohjauksen päällikkö Riikka Kiljander-Kiiskinen ja konserniohjauksen erityisasiantuntija Jesse Nurmi sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja Tiina Ekholm ja toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Kiinteistö Oy Korson Toimistokeskus on keskinäinen kiinteistöosaakeyhtiö, jonka osakkeista Vantaan kaupunki omistaa 77,1 % ja Kansaneläkelaitos 22,9 %. Yhtiö omistaa tontin ja rakennuksen Korsossa, osoitteessa Naalipolku 6. Rakennus on valmistunut vuonna 1992/1997. Kaupungin hallinnassa olevat tilat on 1.1.2023 alkaen vuokrattu Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Tiloissa toimii mm. Korson terveyskeskus sekä neuvola. Vantaan kaupungin omistamat osakkeet on tarkoitus yhtiöittää osaksi Vantaan sotekiinteistöyhtiötä hyvinvointialueuudistuksessa säädetyn yhtiöittämisvelvoitteen siirtymäajan päätyttyä. Tässä yhteydessä myös vuokrasopimus tiloista neuvotellaan uusiksi ja siinä on keskeistä täsmentää esim. vuokrattavien tilojen määrittely mm. rakennuksen ylimmän kerroksen neuvottelutilojen/saunatilojen osalta.

Vuonna 2024 yhtiön talous toteutui suunnitellusti. Yhtiön liikevaihto oli noin 282 tuhatta euroa, henkilöstökulut 5 tuhatta euroa ja kiinteistön hoitokulut yhteensä 300 tuhatta euroa. Vuoteen 2023 verrattuna hoitokulut olivat kasvaneet merkittävästi, mitä selittää kasvaneet ylläpito- ja korjaustyöt. Yhtiön taseen loppusumma oli 6,0 miljoonaa euroa, josta oman pääoman osuus 5 971 tuhatta euroa. Yhtiöllä ei ole pitkäaikaisia velkoja ja sen kassatilanne on hyvä.

Vuoden 2025 osalta yhtiölle on asetettu tavoitteeksi, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kiinteistönhoidon ylläpidon kustannustason kehitystä, PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssa sekä kolmantena tavoitteena energiakäytön tehostamistoimien kartoittaminen. Yhtiön arvion mukaan sen ylläpitokustannukset kasvavat noin 2 %, mikä vastaa kustannusindeksin ennustettua muutosta. Myös muut yhtiölle asetetut tavoitteet ovat arvion mukaan toteutumassa. Yhtiö uusii energiatodistuksensa kuluvan vuoden aikana ja jatkaa energiatehokkuuden parantamista tulevinä vuosina energiatodistuksen perusteella.

Vuonna 2022 tehdyn kuntoarvion perusteella yhtiön rakennus on kuntoluokaltaan hyvä, eikä isompia korjauksia pitäisi olla lähivuosina. Viime vuonna on tehty muun muassa ilmanvaihdon nuohous sekä muita pienempiä ylläpitotöitä. Rakennus on kuitenkin valmistunut 1992 ja laajennus 1997, joten monet rakennustekniset laitteet, kuten ilmanvaihtokoneet ovat elinkaaren loppupäässä. Yhtiö tekee kuntoarvion mukaan tarvittavia korjaus- ja kunnossapitotöitä rakennukseen.

Yhtiö on tehnyt poistoja sen omistamasta rakennuksesta vain tuloksen tasaamiseksi. Sovittiin, että yhtiö laatii rakennuksesta poistosuunnitelman, jonka mukaan poistoja tehdään.



Hallitustyöskentelyä yhtiössä on arvioitu vuodesta 2020 alkaen ja seuraavan kerran arvio tehdään keväällä 2026. Lisäksi yhtiö on osallistunut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyyn vuosina 2022, 2023 ja 2024. Aikaisempien vuosien kyselyissä yhtiö on tunnistanut vähäisiä kehittämistarpeita, mutta vuoden 2024 kyselyssä uusia kehittämistarpeita ei enää tunnistettu. Yhtiö osallistuu kyselyyn seuraavan kerran keväällä 2026. Lisäksi yhtiö raportoi riskienhallinnasta vuosittain konserniohjauksen ja -valvonnan yksikölle. Yhtiö on riskienhallinnan raportoinnissa arvioinut yhtiöön mahdollisesti kohdistuvia riskejä ja huomioinut samalla mm. soteuudistuksen vaikutukset ja turvallisuuskysymykset. Yhtiö noudattaa kaupungin konserniohjetta, hyvää hallinto- ja johtamistapaa koskevaa ohjetta ja omistajapoliittisia linjauksia. Yhtiössä on huomioitu valvontatoimenpiteet mm. ostolaskujen käsittelyssä ja kiinteistönhoidon hyvän toiminnan varmistamisessa. Yhtiöllä on vuosikello, jota tarkennetaan ja ylläpidetään säännöllisesti. Yhtiön toimintaprosessit on kuvattu viime vuonna ja sopimuskumppanit kartoitettiin sopimusluetteloon. Taloutta seurataan hallituksen kokouksissa, ja pääkirja on ollut niissä tarvittaessa saatavilla.

Konsernijaosto 26.8.2025

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Liite:

- Yhtiön esitys / K Oy Korson Toimistokeskus, 2.6.2025

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konsernipalvelujohtaja Riikka Kiljander-Kiiskinen, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)