

Kiinteistö Oy Korson toimistokeskus

Omistajaohjauskeskustelu

2.6.2025



Johannes Nieminen

Tiina Ekholm

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on osana Vantaan kaupunkikonsernia omistaa ja hallita Vantaan kaupungin kaupunginosassa numero 83 korttelissa numero 110 sijaitsevaa tonttia numero 3 ja sillä olevia rakennuksia osoitteessa Naalipolku 6. Rakennus on valmistunut vuonna 1992/1997. Vantaan kaupungin omistus 77,1 % ja Kansaneläkelaitos 22,9 %. Kaupungin omistamat tilat ovat Vantaa-Kerava-hyvinvointialueen käytössä.

Hallitus: Tiina Ekholm (pj), Pasi Simola, Heli Huhtala
Toimitusjohtaja: Johannes Nieminen, Vivamus Kiinteistöt Oy

Tavoitteet 2025

	Toteuma 2023	Toteuma 2024
Liikevaihto yhteensä	274 448	281 891
Henkilöstökulut	-3 850	-5 150
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-34 599	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-235 908	-300 476
LIKEVOITTO	-38 436	-23 734
Muut korko- ja rahoitustuotot	-90	1
TILIKAUDEN TULOS	0	-23 734
	Toteuma 2023	Toteuma 2024
Vastaavaa		
Pysyvät vastaavat yhteensä	5 839 601	5 839 601
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	9 252	8 222
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	176 342	153 098
Vaihtuvat vastaavat yhteensä	185 594	161 320
VASTAAVAA YHTEENSÄ	6 025 195	6 000 921
Vastattavaa		
Oma pääoma yhteensä	5 995 422	5 971 688
Lyhytaikainen vieras pääoma	29 773	29 233
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	6 025 195	6 000 921

Vuoden 2024 hoitokuluissa näkyy mm. ilmanvaihdon nuohoukset ja säätötyöt sekä pienempiä korjauksia.

Tavoite	Mittari	Toteuma 2024	Tavoitetaso 2024	Mittarien tilanne 1.1. – 30.4.2025	Tila
Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet					
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi (vrt. edellisen tilikauden toteuma kuluvaan tilikauteen)	241 t€	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	79 t€	Ennakoitu kustannustason nousu on n. 2 %
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet					
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettujen toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste (lkm tai eurot)	100 %	100%	100%	Toteutuu täysin
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet					
Energian käytön tehostamistoimien kartoitus	Tehostaminen kartoitettu (kyllä /ei)			Ei vielä, kartoitus tulossa kesä/syksy	Toteutuu täysin

Kunnossapito

PTS

Yhtiö on tehnyt kuntoarvion syksyllä 2022, jonka perusteella korjauksia on aikataulutettu eri vuosille.

Ovikoneistot v. 2025 (ei sisältynyt kuntoarvioon)

Vakiopaineventtiili sis. ohituskierto v. 2026

Sokkeleiden kunnostus, julkisivun elastisten saumojen uusiminen, julkisivujen pesu, ikkunoiden puuosien huoltomaalaus ja säätö v. 2028

HUOMIOITAVAA

Märkätilojen peruskorjaus – ylimmän kerroksen saunatilat + alimman kerroksen suihkutila

Alkuperäisten valaisinten uusiminen ryhmäjohtoineen

Aluevalaistuksen uusiminen

Pistorasiat ovat alkuperäisiä vuodelta 2021 – neuvolan puolella osin uusittu

Ilmanvaihtokoneet alkuperäiset – voidaan ylläpitää niin kauan kuin löytyy varaosia, puhaltimet voidaan päivittää

Ulko-ovet

TUTKIMUKSET YM.

Pohja- ja tonttviemäreiden sisäpuolinen kuvaus + huuhtelu, suunniteltu vuodelle 2026.

Salaojien tarkastus

Energiatodistus uusitaan 2025

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

• Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

Kaupunki vuokraa osakeomistuksensa nojalla hallitsemansa tilat hyvinvointialueelle. Hyvinvointialueen on vuokrattava tilat vähintään hyvinvointialuelainsäädännön mukaiseksi 3+1 vuoden siirtymäajaksi.

Vantaan ja Keravan hyvinvointialue on alustavasti ilmoittanut, ettei se tule käyttämään tiloja nykyisen lainsäädännön mukaisen 3+1 vuoden vuokrakauden jälkeen. Jos näin tapahtuu, kaupungin intressinä on kehittää kiinteistöä muuhun käyttöön ja luopua kiinteistökehityksen jälkeen omistuksestaan yhtiöstä. Kiinteistökehityksen edistämiseksi kaupunki voi hankkia myös lisää omistusta yhtiöstä.

Yhtiö toimii kiinteistöä ylläpitäessään taloudellisesti tehokkaasti. Tavoitteena on, että yhtiön ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleistä kustannustason kehitystä.

Kiinteistön pitkän tähtäimen suunnitelmaa suunnitellaan tarkoituksenmukaisesti ja korjaukset suoritetaan PTS:n mukaisesti ja kaupungin hiilineutraalisuustavoite huomioiden. Ennen laajempien korjaustoimien tekemistä tulee keskustella niiden rahoittamisesta kaupungin kiinteistöhallinnan ja asumisen yksikön kanssa, joka vastaa tilojen vuokrauksesta hyvinvointialueelle.

- Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.
- PTS:n mukaiset korjaukset tulevat kuitenkin nostamaan ylläpitokustannuksia

• Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

- Yhtiö hyödyntää ympäristöystävällistä kaukolämpöä ja korjauksissa huomioidaan hiilineutraalius ja resurssiviisaus. Yhtiössä on ollut sähköautojen latauspaikkoja omaan käyttöön jo pitkään.



Tavoitteet seuraavalle kaupungin talousarvio- ja suunnitelmakaudelle 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)	241 t€	245 t€	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin muutos.	Ylläpitokustannusten nousu on pienempi kuin vertailuindeksin muutos.
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöään huomiointi PTS:ssä	Vuodelle asetettuihin Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100	100	100	100	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Energian käytön tehostamistoimien kartoitus			Kartoitus	Mahdolliset kartoituksen mukaiset toimenpiteet	Mahdolliset kartoituksen mukaiset toimenpiteet		

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2026-2029

- Ei merkittäviä investointeja, mutta pts:n mukaisiin korjauksiin tulee varautua
- Ei lainoja

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Hallitustyöskentelyä on arvioitu vuodesta 2020-2024 alkaen.

Vuoden 2024 kyselyn vastausten määrä oli pieni. Vastausten perusteella yhtiön hallituksen työskentely toimii hyvin ja toimialaosaaminen on kehittynyt. Toimitusjohtajan ja puheenjohtajan työhön ollaan tyytyväisiä. Tuloksissa ei ole ollut viimeisinä vuosina merkittäviä muutoksia.

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

Yhtiö on osallistunut sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyihin vuosina 2022-2024 ja lisäksi hallitus käsittelee vuosittain riskienhallinnan ja sisäisen valvonnan selonteon.

Kehittämiskohteet liittyen riskien arviointiin

Yhtiö on riskienhallinnan raportoinnissa arvioinut yhtiöön mahdollisesti kohdistuvia riskejä. Yhtiö noudattaa kaupungin konserniohjetta, hyvää hallinto- ja johtamistapaa ja omistajapoliittisia linjauksia. Yhtiö päivittää hallituksen työjärjestyksen vuoden 2025 aikana.

Kehittämiskohteet liittyen valvontatoimenpiteisiin

Yhtiössä on huomioitu valvontatoimenpiteet mm. ostolaskujen käsittelyssä ja kiinteistönhoidon hyvän toiminnan varmistamisessa. Yhtiöllä on vuosikello, jota tarkennetaan ja ylläpidetään säännöllisesti. Yhtiön toimintaprosessit kuvattu ja sopimusluettelo ylläpidetään sekä tarkastellaan hallituksessa vuosittain. Taloutta seurataan kokouksissa, jolloin toimitusjohtaja tuo esille olennaiset huomiot. Lisäksi pääkirja on ollut tarvittaessa hallituksen saatavilla.