

Korson Pienteollisuustalo Oy

Omistajaohjauskeskustelu
3.11.2025



Johannes Nieminen
Erja Nurmisto

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on hallita vuokraoikeuden nojalla Ali-Keravan kylässä (Urpiaisentie 7) sijaitsevaa Jussila-nimiseen tilaan RN:o 8:216 kuuluvaa määräalaa (tontti 81207/2, n. 14 890 m2) sekä omistaa ja hallita tilalla olevia rakennuksia.

Hallitus: Erja Nurmisto (pj.), Teemu Jääskeläinen, Jarmo Kujala. Toimitusjohtaja: Johannes Nieminen.
Vantaan kaupungin omistus 83,1 %, muita pienosakkaita 3 kpl

Tulos	Tot 2024	Budj 2025	Tot 1-9/2025	Ennuste
Liikevaihto	202 051	229 077	167 573	228 976
Henkilöstökulut	-10 959	-11 944	-8 134	-10 845
Poistot ja arvonalentumiset	-27 311	-27 299	-27 299	-27 299
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-225 569	-264 231	-130 013	-254 237
Rahoitustuotot ja -kulut	-908	0	54 946	0
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-60 880	-74 397	-57 073	-63 405
Tuloverot	-17 430	-18 041	0	-20 673
TILIKAUDEN TULOS	-78 309	-92 438	57 073	-84 078

Tase	Tot 2024	Tot 1-9/2025
Pysyvät vastaavat	57 795	30 496
Pitkäaikaiset saamiset yhteensä	17 599	17 599
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	3 148	-5 286
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	442 988	492 256
VASTAAVAA YHTEENSÄ	521 530	535 065
Oma pääoma	118 729	157 922
Pakollinen varaus	370 176	370 176
Lyhytaikainen vieras pääoma	33 075	6 967
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	521 520	535 065

Tavoitteiden toteutuminen 2025

	2024	1-9/2025	
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä	125 t€	111 t€	Ei toteudu
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä 100%	100 %	100 %	Toteutuu täysin
Rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla	-	100%	Toteutuu täysin

Pääomavastikkeet on rahastoitu, mutta verottajan päätöksen mukaan verotettavaa tuloa. Kiinteistön hoitokuluissa näkyy edellisen vuoden, budjetin ja ennusteen osalta taseen pakollisiin varauksiin kirjattu summa 73 236 €

Ylläpidon kustannuksissa näkyy tänä vuonna purkamiseen liittyviä kuluja.

Yhtiö on kerännyt pääomavastikkeena rahaa rakennusten purkamiseen siten, että tavoitteena on että purkutöihin tarvittavat kulut on kerättyinä vuoden 2025 loppuun mennessä. Ennakoidut kustannukset ovat n. 500 000 euroa. Afry on tehnyt purkamiseen liittyvät kartoitukset.

Yhtiön ehdotukset sille asetettavista tavoitteista 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).	125 t€	144 t€	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuihin Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	100 %	100 %	100 %	100 %	
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Rakennuksen elinkaaren loppuajan PTS:n toteuttaminen resurssiviisaalla tavalla		toteutui	Kyllä	Kyllä	Kyllä	Rakennusten purku	

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2026-2029

- Ei investointeja
- Ei lainoja

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

- **Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus**

Yhtiön omistama rakennus on käyttöikänsä lopussa. Kaupungin osaketoille ei ole enää käyttötarvetta tontin vuokraoikeuden päätyttyä. Kaupunki on ilmoittanut yhtiölle, että sen tulee varautua rakennuksen purkamiseen vuokraoikeuden päättyessä. Lisäksi tontin on oltava sellaisessa kunnossa kuin se on alun perin ollut. Yhtiön on edistettävä purkusuunnittelua hyvissä ajoin ja huomioitava suunnittelussa sekä purku-urakan kilpailutuksessa mm. materiaalien kierrätys ja uudelleenkäyttö siltä osin, kun se on mahdollista.

Rakennuksen elinkaaren loppuvaiheessa tehdään vain loppuvaiheen turvallisen käytön kannalta välttämättömät turvallisuuteen liittyvät korjaustoimenpiteet. Rakennuksen purkamisen jälkeen yhtiö puretaan selvitystilan kautta. Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupungin sille asettamat elinkaaren loppuvaiheessa olevan kiinteistöyhtiön vastuullisuustavoitteet.

➤ Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittisten linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

- **Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa**

➤ Vastuullisuus on pyritty huomioimaan yhtiössä. Uusiutuvassa energiassa on huomioitu kaukolämpö. Rakennuksen purkuvaiheessa huomioidaan vastuullisuus.

