

Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy

Omistajaohjauskeskustelu



Matti Lampo, puheenjohtaja
Johannes Nieminen, toimitusjohtaja
30.10.2025

Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana on omistaa ja hallita Vantaan kaupungissa tonttia n:o 1 korttelissa 91203 sekä tonttia n:o 1 korttelissa 91205 ja omistaa sekä hallita korttelissa 91203 tontilla n:o 1 olevaa liikerakennusta osoitteessa Suunnistajankuja 2. Yhtiön omistama liikerakennus on valmistunut vuonna 1977 ja laajennus 2016 (63 m²). Rakennuksen huoneistojen yhteispinta-ala on 1 606 m² ja tilavuus 6 495 m³. Yhtiö on merkitty kaupparekisteriin 7.4.1977.

Omistus: Vantaan kaupunki 52,4 %, Lastentautien tutkimussäätiö (40,9 %) ja Vantaan seurakuntayhtymä (6,7 %). Yhtiö hakeutunut arvonlisäverolliseksi Vantaan kaupungin tiloista.

Hallitus: Matti Lampo (pj), Pasi Simola, Armi Vähä-Piikkiö, Taija Saarema ja Timo Kraufvelin. Toimitusjohtaja Johannes Nieminen.

Tulos	Tot 2024	Budj 2025	Tot 1-9/2025	Enn 2025
Liikevaihto	143 214	140 180	106 528	140 180
Henkilöstökulut	-6 250	-6 010	-2 760	-5 780
Poistot ja arvonalentumiset	0	0	0	0
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-137 082	-142 331	-64 350	-106 205
Rahoitustuotot ja -kulut	-873	461	22 150*	474
Tulos ennen tilinpäätössirtoja ja veroja	-991	-7 700	26 328	28 669
Tuloverot	0	0	0	0
TILIKAUDEN TULOS	-991	-7 700	61 568	28 669

Tase	Tot 2024	Tot 1-9/2025
Pysyvät vastaavat	1 431 753	1 431 753
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	594	-2 039,71
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	79 644	94 289
VASTAAVAA YHTEENSÄ	1 511 991	1 524 002
Oma pääoma	1 443 853	1 505 422
Pitkäaikainen vieras pääoma	14 701	14 701
Lyhytaikainen vieras pääoma	53 436	3 879
VASTATTAVAA YHTEENSÄ	1 511 911	1 524 002

Tavoitteiden toteutuminen 2025

2024 1-9/2025

Ylläpitokustannusten kehitys 127 t€ 54 t€ Toteutuu täysin
ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä

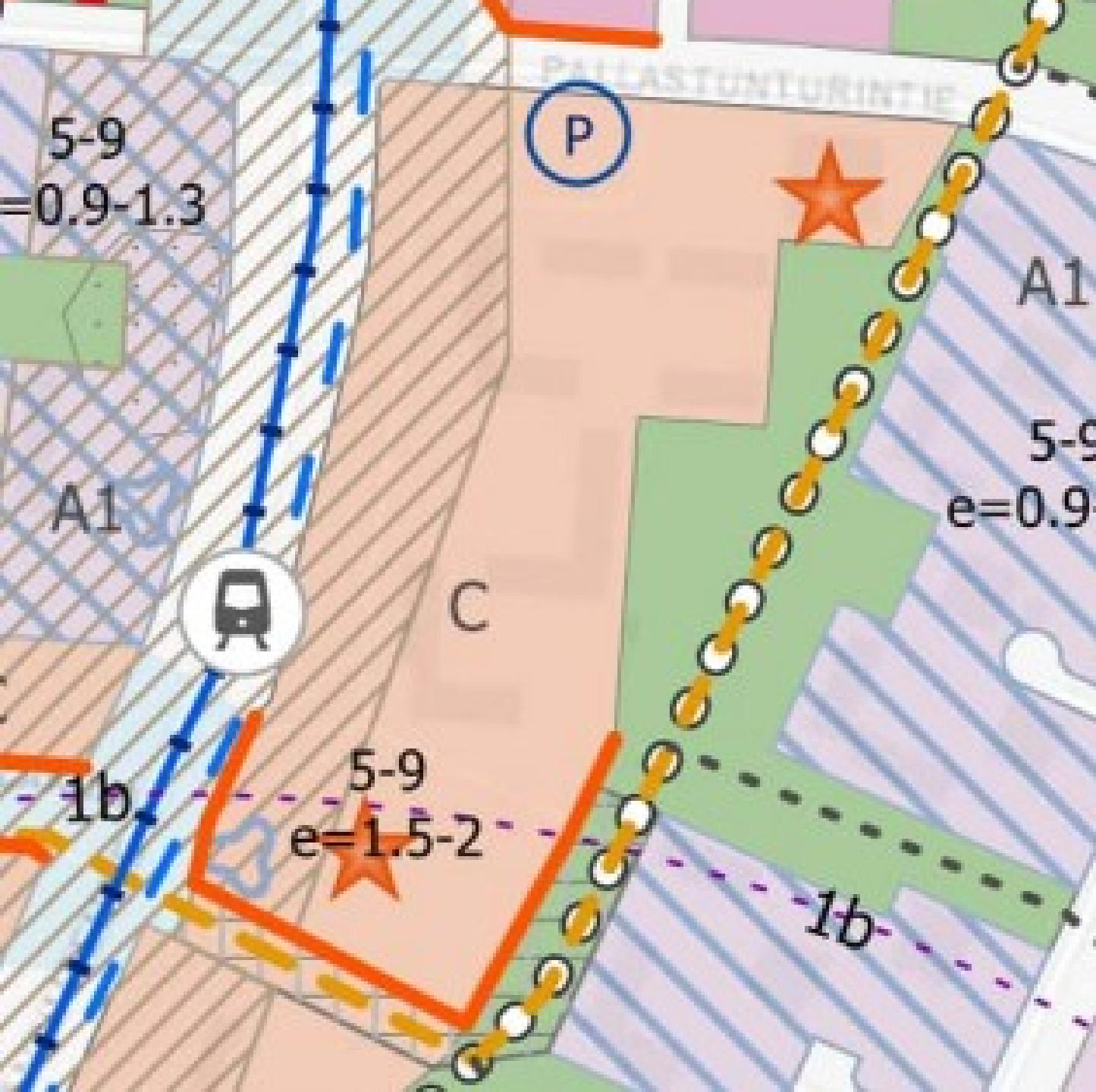
PTS:n mukaisten vuosittaisten 100 % 75 % Toteutuu osittain
toimenpiteiden toteuttaminen
hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla
sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen
PTS:ssä 100%

Energiankäytön tehostamistoimien kartoitus Kyllä Toteutuu täysin

Toteumassa 1-9/2025 rahoitustuotot sisältävät rahastoitavan osuuden. Lainan lyhennykset rahastoidaan vuosittain SVOP:iin.

Ylläpitokustannuksen laskevat, sillä jätekatoksen uusimista / purkamista ei tehdä vielä ja todennäköisesti lämmitysverkoston tasapainotus osuu vuodenvaihteeseen. Yhtiössä on uusittu alakerran automatiikkaa, sillä huomiolla, että tulevaisuudessa alakerran ilmanvaihdon saneerauksessa voi tulla pieniä lisätarpeita. Yhtiö on päättänyt aloittaa alakerran ilmanvaihdon saneerauksen hankesuunnittelun. Yläkerta on aiemmin uusittu.

Yhtiössä on tehty kuntoselvitys talvella 2023 ja putkiston kuntotutkimus 2024. Putkiston kuntotutkimuksen tulokset olivat odotettua paremmat, mutta silti putkiston saneerauksen tulee varautua.



Tulevaisuus

Yhtiössä on pohdittu Länsimäen alueen kehittymistä huomioiden mm. ratikkahankkeen vaikutukset.

Kaupan palveluverkkoselvityksessä 2022 vaihtoehtoinen päivittäistavarakaupan sijainti on merkitty yhtiön tontin välittömään läheisyyteen. Myös ensisijainen sijainti on lähellä.

Viimevuotisessa Länsimäen kaavarungossa tarkastellaan alueen kehitystä vuoteen 2045 asti ja todetaan Länsimäen valtiksi sijainti kehittyvässä raidekaupungissa. Kaavarunko mahdollistaa runsaasti asuntorakentamista ja sitä kautta uusia palveluja.

Kaavarungon selostuksessa todetaan:

Keskustatoimintojen alueen pohjoispäädyssä Pallastunturintien varrella sijaitsee nykyään pienempi hybridirakennus, jossa sijaitsee kauppa ja kirjasto. Kyseiset toiminnot on ajateltu säilytettävän sijainnissaan. Kirjasto on peruskorjattu vähän aikaa sitten. Alueen tehostuessa pohdintaan voi kuitenkin tulla rakennuksen uusiminen.

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

- Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

Kaupungin omistuksen perusteena on varmistaa kaupungin palveluiden alueellinen tuottaminen pitkällä aikavälillä kustannustehokkaasti ja tarkoituksenmukaisesti.

Yhtiö huomioi toiminnassaan kaupunkistrategiset päämäärät ja tavoitteet huolehtimalla rakennuksen arvon säilymisestä. Lisäksi yhtiö turvaa kiinteistön tilojen toimintakunnossa pysymisen ilman keskeytyksiä. Yhtiö seuraa aktiivisesti aluekehitystä ja sen vaikutuksia yhtiön omistamaan kiinteistöön.

Yhtiö toimii taloudellisesti tehokkaasti. Tavoitteena on, että yhtiön ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleistä kustannustason kehitystä. Pitkän tähtäimen suunnitelmaa suunnitellaan tarkoituksenmukaisesti ja korjaukset suoritetaan PTS:n mukaisesti. Yhtiö huomioi toiminnassaan myös ympäristövastuun ja pyrkii korjauksia tehdessään energiatehokkuuden parantamiseen

Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittisten linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.

- Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

Yhtiö on toteuttaa perus- ja ylläpitokorjaustoimet hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla. Yhtiö huomioi toiminnassaan ympäristövastuun ja pyrkii korjauksia tehdessään energiatehokkuuden parantamiseen.

Yhtiö noudattaa hankintatoimessaan hankintalainsäädäntöä, Vantaan kaupungin hankintaohjeita ja osallistuu kaupungin järjestämiin kilpailutuksiin mahdollisimman laajasti. Hankinnoissa huomioidaan energiatehokkuus, vähäpäästöisyys, ympäristömerkki ja kierrätettävyys. Kaikessa sopimustoiminnassa noudatetaan tilaajavastuulakia.



Tavoitteet 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).	127 teur	???teur	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
Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet							
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöön huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettuien Toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste %	100	77	100	100	100	100
Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet							
Energian käytön tehostamistoimien kartoitus.	Tehostaminen kartoitettu (kyllä /ei)		Kyllä	Mahdolliset kartoituksen mukaiset toimenpiteet	Mahdolliset kartoituksen mukaiset toimenpiteet	Mahdolliset kartoituksen mukaiset toimenpiteet	Mahdolliset kartoituksen mukaiset toimenpiteet

Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2026-2029

Vuosi	Investointi	Kustannus
2025	Lämmityksen perussäätö	15 000
2025	Automatiikan alakeskus	10 000
2026	Jätekatos, muutostyöt	15 000
2027	Pää- ja kiinteistökeskusten uusiminen	35 000
2027	Ilmanvaihdon saneeraus, alakerta	

Lainat	2025	2026	2026	2027	2028	2029
	15 000	0	0	0	0	0

Investoinnit ovat olleet pieniä ja menneet tulokseen. Jatkossa on taseen puolelle kirjattava perusparannus, 1. kerroksen ilmanvaihdon uusimien, jonka kustannukset voivat olla merkittävät. Ilmanvaihdon uusimista on päätetty aloittaa hankesuunnittelu. Yhtiössä on varauduttava myös vesi- ja viemärisaneerauksen vuosikymmenen taitteessa.