

VTK Kiinteistöt Oy konserni omistajaohjauskeskustelu

23.2.2026



VTK Kiinteistöt Oy
Vantaan kaupungin omistus 100%

Vivamus Kiinteistöt Oy
100%

Tytäryhtiöt

Kivistön Putkijäte Oy
Osakkeet alle 0,0004%, äänivalta 100%

Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 5
100%

Kiinteistö Oy Myyrinselkä
100%

Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4
100%

Osakkuusyhtiöt

Kiinteistö Oy Vantaan Maakotkantie 10
49,2%

Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki
29,8 %

Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki
26,1%

Muut

Kiinteistö Oy Hakucenter
18,2%

Kiinteistö Oy Lehdokkitien virastotalo
15,4%

Yrityspuiston Autopaikat Oy
11%

Asunto Oy Laajavuorenkuja 3
3%

Vivamus Kiinteistöt Oy tulos 2025

Vivamus Kiinteistöt Oy	ACT	BUD	budjetista	BUD
Tuloslaskelma 1000 eur	2025	2025	tot %	2026
Liikevaihto	18 210	17 991	101 %	16 750
Liiketoiminnan muut tuotot	611	434	141 %	503
Henkilöstökulut	-512*	-350	146 %	-581
Poistot ja arvonalentumiset yhteensä	-4 108	-4 252	97 %	-4 033
Kiinteistön hoitokulut	-9 363	-9 577	98 %	-10 949
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	4 832	4 246	114 %	1 690
Muut korko- ja rahoitustuotot	206	276	75 %	142
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-1 453	-1 757	83 %	-1 427
Rahoitustuotot ja -kulut	-1 247	-1 481	84 %	-1 285
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 585	2 764	130 %	405
Tilinpäätössiirrot	-286	0		57
Tuloverot	-876	-766	114 %	-310
TILIKAUDEN TULOS	2 423	1 998	121 %	152
Leasing-vastuut	25 705	24 580	105 %	23 079
Investoinnit	751	530	142 %	9 475
Lainat	31 560	33 533	94 %	36 615
Rahavarat	8 391	9 234	91 %	3 927
Tase	78 613	77 870	101 %	82 201

* Yhteensä 5 henkilöä työskenteli 31.12.2025 sekä VTK:n että Vivamuksen palkkalistoilla. Tätä jakoa ei oltu huomioitu vuoden 2025 budjetoinnissa.

- Ei uusia lainoja v 2025
- B2026 uusi laina10milj.€

VTK Kiinteistöt Oy tulos 2025

VTK Kiinteistöt Oy	ACT	BUD	budjetista	BUD
Tuloslaskelma 1000 eur	2025	2025	tot %	2026
Liikevaihto	22 021	23 860	92 %	24 237
Liiketoiminnan muut tuotot	70	47	151 %	37
Henkilöstökulut	-777 *	-947	82 %	-838
Poistot ja arvonalentumiset	-7 956	-7 353	108 %	-10 107
Kiinteistön hoitokulut	-6 306	-8 036	78 %	-8 311
LIIKEVOITTO (-TAPPIO)	7 052	7 571	93 %	5 018
Muut korko- ja rahoitustuotot	1 124	500	225 %	216
Korkokulut ja muut rahoituskulut	-4 298	-5 558	77 %	-4 347
Rahoitustuotot ja -kulut	-3 174	-5 058	63 %	-4 131
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 878	2 513	154 %	887
Tilinpäätössiirrot	-4 025	0		-1 151
Tuloverot	0	-520	0 %	-131
TILIKAUDEN TULOS	-147	1 993	-7 %	-395
Investoinnit	39 299	58 494	62 %	86 221
Keskeneräiset kauden lopussa	16 825	37 146	43 %	97 521
Lainat kauden lopussa	148 503	153 367	82 %	229 680
Rahavarat	35 974	6 484	114 %	35 395
Tase	241 304	234 875	91 %	314 137

- Ei uusia lainoja v 2025
- B2026 uudet lainat yht 90milj.€

VTK:n investoinnit

Vuonna 2025 valmistui Varia Vehkala ammattioppilaitos, 81,1milj.€. Keskeneräisiä merkittäviä hankkeita ovat Aviapoliksen lukio, Leppäkorven liikuntahalli, Varia Tennistien peruskorjaus, Oivallustentalo sekä Tikkurilan osaamiskampus Kortteli 1

Tavoite	Mittari	Tavoite 2025	Toteuma 2025	Ennuste 2026	Tavoitetaso 2026	Tavoitetaso 2027	Tavoitetaso 2028	Tavoitetaso 2029
Talouteen liittyvät tavoitteet								
Vakavaraisuuden säilyttäminen	Konsernin omavaraisuusaste %	>20	27,8	20	>20	>15	>15	>18
Positiivinen ja kasvava tulos	Vivamus Kiinteistöt Oy:n tulos, milj. eur	1,9	2,4	0,2	1,5	1,5	2,0	2,1
Hyvän vuokrausasteen ylläpito ja kehittäminen	Ulkoisten vuokrakohteiden vuokrausaste (%) (Vivamus Kiinteistöt Oy)	93	97	95	95	95	95	95
Toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät tavoitteet								
Terveelliset, turvalliset ja viihtyisät toimitilat (sisältäen sisäilmaparannukset)	Budjetoiduista peruskorjauksista 90–100 % toteutuu **			90–100	90–100	90–100	90–100	90–100
Terveelliset, turvalliset ja viihtyisät toimitilat (sisältäen sisäilmaparannukset)	Konsernin liikevaihdosta vähintään n. 10 % käytetään peruskorjauksiin. *	10	13					
Asiakastytyväisyys, konserni	Asteikko 1–5, vastausten keskiarvo	3,6	3,6	3,6	3,7	3,8	3,9	4,0
Henkilöstöön liittyvät tavoitteet								
Konsernin henkilöstön hyvinvointikysely	Asteikko 1–5, vastausten keskiarvo	4,4	4,4	4,4	4,5	4,5	4,5	4,5
Vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet								
Energiatohokkuuden parantaminen uudishankkeissa ja peruskorjauksissa (SDG11 Kestävät kaupungit ja yhteisöt)	Kaupungin hankesuunnitelmissa asettamien energiatohokkuuden vertailulukujen (E-luku) alittaminen	Varia Vehkala hanke: alle 80 kWhE/m ² , vuosi	Varia Vehkala hanke: 78 kWhE/m ² , vuosi	Varia Vehkala hanke: alle 80 kWhE/m ² , vuosi	Varia Vehkala hanke: alle 80 kWhE/m ² , vuosi	Aviapoliksen lukio: alle 75 kWhE/m ² , vuosi Koillis-Vantaa: alle 85 kWhE/m ² , vuosi	Hankesuunnitelman E-luvun alittaminen ensimmäisestä käyttövuodesta	Hankesuunnitelman E-luvun alittaminen ensimmäisestä käyttövuodesta
VSME (Pienten ja keskisuurten yritysten vapaaehtoinen vastuullisuusraportointi)	Raportointikehyksen luonti 2025 (sis. sisältäen hiilijalanjäljenlaskenta) **			VSME-raportin tuottaminen	VSME-raportin tuottaminen	Vuoden 2026 raportin perusteella asetettavat tavoitteet	Vuoden 2026 raportin perusteella asetettavat tavoitteet	Vuoden 2026 raportin perusteella asetettavat tavoitteet
Energiakatselmusten mukaisten toimenpiteiden toteuttaminen (SDG-tavoite 11 Kestävät kaupungit ja yhteisöt)	Kappalemäärä * VTK: rakennuksia 17: toimenpiteitä yht. 179 kpl Vivamus: rakennuksia 6, toimenpiteitä yht. 38 kpl	VTK: 87 kpl Vivamus: 9 kpl	VTK 52 kpl - Tennistien/Hiekkaharjun toimenpiteet toteutetaan peruskorjauksen yhteydessä - Pointin toimenpiteet toteutetaan kirjastomuutoksen yhteydessä - Leppäkorven päiväkodin toimenpiteitä ei toteutettu, sillä rakennus puretaan alkuvuodesta 2026 Vivamus 13 kpl					

*Mittarista on luovuttu vuoden 2025 jälkeen

** Uusi mittari vuodesta 2026 alkaen

Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

Linjausten heijastuminen yhtiön toimintaan ja niiden ajantasaisuus

- VTK-konsernin omistajapoliittiset linjaukset päivitetty, hyväksytty KOJAssa 23.10.2023

Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

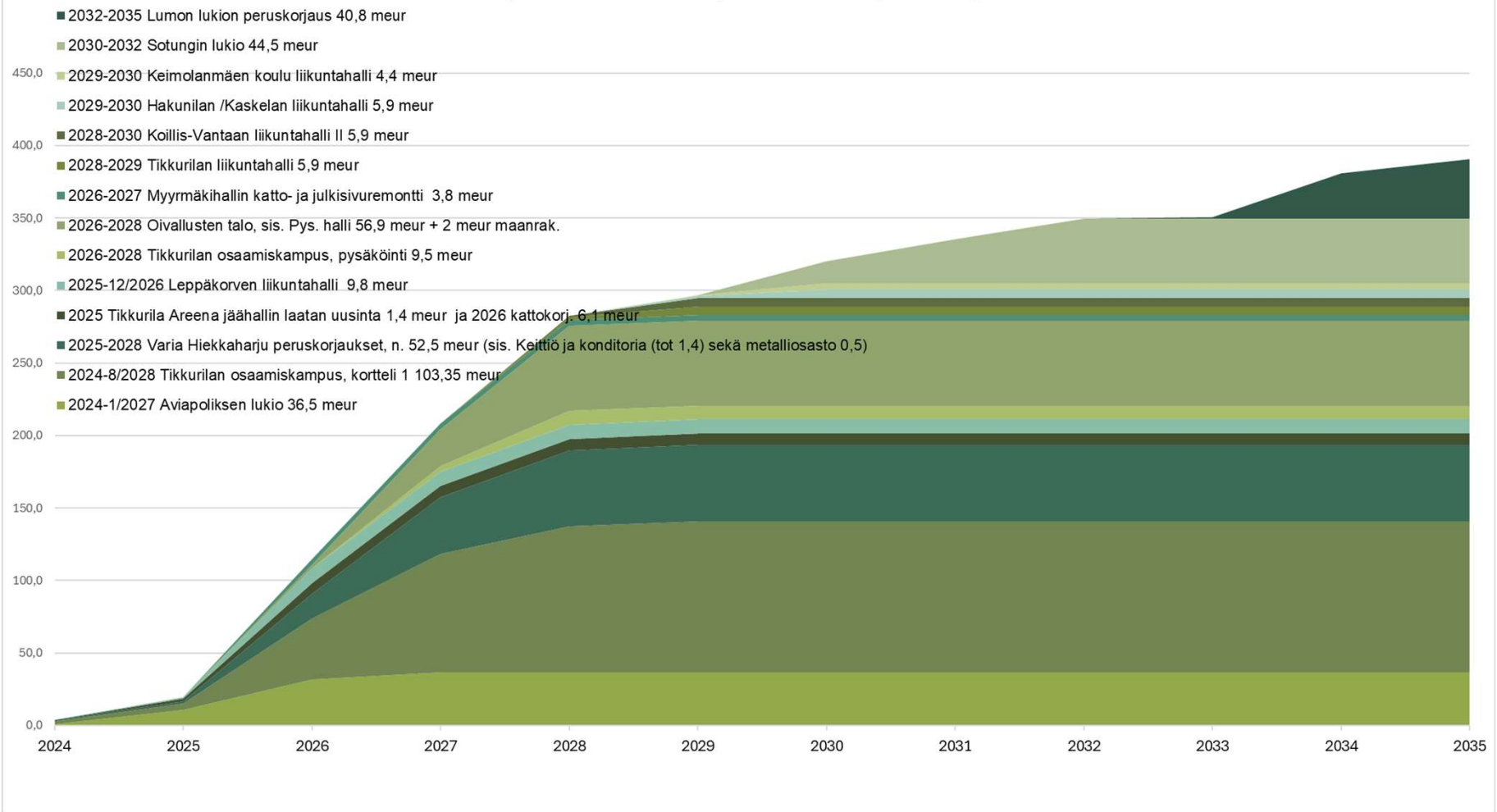
- Vastuullisuusohjelma hyväksytty hallituksessa 12/2023
- Toteutettu konsernitasoinen hiilijalanjälkilaskenta 2024 ja 2025
- Konserni raportoi vastuullisuudestaan ensimmäistä kertaa VSME-raportin muodossa vuoden 2025 tilinpäätöksen yhteydessä
- VSME-raportti toimii jatkossa pohjana vastuullisuustavoitteiden asettamiselle

Vastuullisuus

- Ympäristövastuullisuus
 - Kasvihuonepäästöjen vähentäminen: Hiilineutraali Vantaa
 - Vähähiilinen, laadukas, kestävä ja resurssiviisas rakentaminen ja kiinteistöjen ylläpito
 - Luonnon monimuotoisuuden huomioiminen suunnittelussa ja hankinnoissa
- Sosiaalinen vastuullisuus
 - Harmaan talouden vastainen toiminta
 - Turvalliset ja terveelliset toimitilat
 - Työntekijöiden hyvinvointi ja taitojen kehittäminen
 - Hyvät työolot arvoketjussa
- Hyvä hallintotapa/organisaation johtaminen
 - Kestävin keinoin toteutettu taloudellinen vakaus pitkällä aikavälillä
 - Avoin ja luottamuksellinen johtamiskulttuuri
 - Monimuotoisuus ja yhdenvertaisuus



VTK Kiinteistöt Oy:n uusinvestoinnit ja merkittävät peruskorjaukset 2026-2035



milj. euroa	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Investoinnit/vuosi	48	42	94	93	78	14	23	15	15	1	30	10
Aktiivisten hankkeiden investoinnit yhteensä	63	104	117	211	288	302	326	341	355	356	386	396
Lainat 31.12.	156,8	148,5	228,5	314,9	378,0	373,5	378,4	372,7	367,3	347,0	356,9	345,9

Vivamuksen kehityshankkeiden tilanne

Tuupakantie 4 ja Pohjolantie 2

- Vivamus vie aktiivisesti molempien hankkeiden kehitystoimenpiteitä eteenpäin
- Tuupakantie 4:n käsittely konsernijaostossa 24.4. Pohjolantie 2:n käsittely kesken

Joukontie 42

- Asuntojen asemakaavamuutos hyväksyttiin lautakuntakäsittelyssä 02/2026 ja etenee seuraavaksi hallitukseen ja valtuustoon
- Vivamus aloittaa kohteen myynnin kevään aikana

Patotie 2

- Vivamus käynyt kaupungin kanssa alustavia keskusteluja asuntojen asemakaavamuutoksesta sekä selvittänyt kohteen markkinakysyntää syksyn 2025 aikana. Kysyntää ei ole riittävästi tällä hetkellä ja päätetty ottaa aikalisä niin, että selvitetään markkinakysyntää uudelleen 2026 aikana.

Hosantie 2

- Game center etenee suunnitelman mukaisesti
- Kirjastoautopalveluista on allekirjoitettu aiesopimus hankesuunnitelman ja vuokrasopimuksen tekoa varten

Kiinteistöomistusten kaupat Vantaan kaupungin kanssa

- Kaupunkitilalautakunnan käsittely 15.4., jonka jälkeen kaupat on tarkoitus toteuttaa

Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Vuonna 2025 ei toteutettu hallitustyöskentelyn arviointia, sillä uusi hallitus aloitti toimintansa syyskuussa

- Seuraava arviointi tehdään keväällä 2026

Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan toimenpiteiden järjestäminen

- Hallitus käsittelee sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan kyselyn kokouksessaan 2/2026, 25.2.2026

Yhdessä sovitut toimenpiteet:

- Ei sovittuja toimenpiteitä