



## VTK Kiinteistöt Oy:n yhtiökokous 27.4.2026

VD/2384/00.01.05.03/2026

PT/RK-K/HV/SE

**VTK Kiinteistöt Oy:n** varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.4.2026 käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat; tilinpäätös, tilintarkastuskertomus, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valinta ja palkkiot sekä matkakustannusten korvauserusteet.

Kaupungin omistus	100 %;
Yhtiön toimiala	Harjoittaa kiinteistöjen ja huoneistojen vuokrausta ja tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita kiinteistöjä ja rakennuksia sekä huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita ja arvopapereita, toimii rakennuttajana ja kiinteistökehittäjänä sekä harjoittaa arvopaperikauppaa. Yhtiö toimii emoyhtiönä konsernissa, jonka tytäryhtiöiden toiminta voi käsittää myös päätoimialasta poikkeavia toimialoja;
Tarkoitus	Yhtiö ostaa ja/ tai rakennuttaa sovitut kohteet taseeseensa ja vuokraa toimitiloja Vantaan kaupungille ja yksityisille toimijoille. Yhtiö ylläpitää, kunnostaa ja peruskorjaa omia kiinteistöjään sekä tuottaa managerointipalveluja omille yhtiöilleen ja kaupungin tytäryhtiöille;
Konsernin rakenne (omistus)	<p>Tytäryhtiöt (100 %)</p> <p>Vivamus Kiinteistöt Oy</p> <p><u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n tytäryhtiöt:</u></p> <p>Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 5, Kiinteistö Oy Vantaan Myyrinselkä, Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 ja Kivistön Putkijäte Oy (äänivalta 100 %, osuus osakkeista 0,0004 %);</p> <p><u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n osakkuusyhtiöt</u></p> <p>Kiinteistö Oy Vantaan Maakotkantie 10 (49,2 %), Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki (29,8 %), Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki (26,1 %);</p> <p><u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistusyhteisyrittys</u></p> <p>Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo (15,4 %) ja Kiinteistö Oy Hakucenter (18,2 %);</p> <p><u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n merkittävimmät muut yhtiöomistukset:</u></p> <p>Yrityspuiston Autopaikat Oy (11 %), Asunto Oy Laajavuoreнкуja 3 (3 %);</p>
Hallitus	5–12 jäsentä, toimikausi 2 vuotta;
Hallitus 2025–2027	9 Vantaan kaupungin valitsemaa jäsentä;
Tilintarkastus	1 tilintarkastaja ja 1 varatilintarkastaja, toimikausi toistaiseksi. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö varatilintarkastajaa ei valita. Toimikausi toistaiseksi;
Tilintarkastaja 2025	KPMG Oy;
Henkilöstömäärä	emoyhtiö 2025: 14 (2024: 12)

Tilinpäätös (euroa)	konserni		emoyhtiö	
	2025	2024	2025	2024
Liikevaihto	40 958 192	39 462 921	22 020 789	19 723 472
Poistot ja arvonalentumiset	-13 749 620	-12 727 473	-7 956 335	-6 743 889



Kiinteistön hoitokulut	-16 292 828	-15 985 680	-6 306 666	-6 297 792
LIKEVOITTO	10 250 516	10 312 390	7 052 057	5 931 856
Rahoitustuotot ja -kulut yhteensä	-4 481 189	-4 760 426	-3 173 798	-2 633 323
Tuloverot	-1 831 441	-1 681 385	0	-715 591
TILIKAUDEN TULOS	4 682 301	4 254 667	-146 505	1 729 536
Oma pääoma	71 260 833	66 585 904	78 283 753	78 430 258
Vähemmistöosuudet	11 706 698	11 558 017	-	-
Vieras pääoma	193 886 818	213 456 696	157 451 761	173 253 023
Taseen loppusumma	277 054 349	291 945 684	241 435 892	253 503 961
Omavaraisuusaste %	25,7	22,8	32,4	30,9

Hallitus esittää, että yhtiön taseen osoittama tappio, 146 505,34 euroa, kirjataan voitto/tappio tilille ja päätetään, ettei osinkoa jaeta.

Toimintakertomuksessa todetaan, että tilikauden aikana valmistui Vantaan ammattiopisto Varia Vehkalan kampushanke. Rakennus luovutettiin suunnitellusti käyttöön 8.8.2025. Hankkeen arvioitu kokonaiskustannus on 81,1 milj. euroa. Osapuolten vaateet hankkeeseen liittyen ovat vielä kesken.

Tilikaudella alkoi 2027 alussa valmistuvan Aviapoliksen lukion ja 2026 vuoden lopussa valmistuvan Lepäkorven liikuntahallin rakentaminen sekä Tikkurilan osaamiskampuksen korttelin 1 suunnittelu. Osaamiskampuksen (ns. oppilaitoskorttelin) arvioitu valmistumisaika on syyskaudella 2028. Lisäksi käynnistyi Myyrmäkeen toteutettavan Oivallustentalon suunnittelu.

Vantaan ammattiopisto Varia Hiekkaharjun (Tennistie) rakennuskokonaisuuden vanhan puolen peruskorjauksen hankesuunnitelma tarkistettiin ja ajanmukaistettiin. Tennistiellä toteutettiin lisäksi useampia pienempiä tilojen muutos- ja korjausprojekteja.

Vivamus Kiinteistöt Oy keskittyi vuonna 2025 hankekehitykseen ja ylläpidon toimintamallien kehittämiseen.

Emoyhtiön ja konsernin tilinpäätöksen keskeiset luvut on esitetty ylempänä taulukossa. VTK Kiinteistöt Oy:n liikevaihto oli tilikaudella 2025 yhteensä 22,0 milj. euroa ja tilikauden tulos -147 tuhatta euroa. Liiketoiminnan muut tuotot olivat tilikaudella 70 tuhatta euroa. Yhtiön kiinteistöjen hoitokulut olivat yhteensä 6,3 milj. euroa. Yhtiön taseen loppusumma 31.12.2025 oli 241,4 milj. euroa.

VTK Kiinteistöt Oy investoi vuonna 2025 yhteensä noin 39,3 milj. eurolla. Keskeneräisten hankkeiden määrä taseessa 31.12.2025 oli 16,8 milj. euroa. Valmistuneita hankkeita aktivoitiin n. 84,9 milj. eurolla vuonna 2025.

Yhtiön lainakanta oli tilikauden lopussa n. 148,5 milj. euroa (2024: 156,9 milj. euroa). Tilikauden aikana lainoja lyhennettiin 8,4 milj. eurolla. Yhtiö ei nostanut tilikauden aikana uusia lainoja.

VTK Kiinteistöt -konsernin liikevaihto vuonna 2025 oli 41,0 milj. euroa. Konsernin kiinteistöjen hoitokulut olivat 16,3 milj. euroa. Konsernin tulos 2024 oli 4,7 milj. euroa.

Vivamus Kiinteistöt Oy:n aktivoi investointeja vuonna 2025 yhteensä 0,7 milj. eurolla. Kivistön Putkijäte Oy aktivoi putkikeräysjärjestelmän investointeja tilikaudella 0,3 milj. eurolla ja putkikeräysjärjestelmän keskeneräisissä 31.12.2025 oli 0,3 milj. euroa. Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4:n investoinnit olivat 0,1 milj. euroa.



Vivamus Kiinteistöt Oy:n lainakanta tilikauden lopussa oli 31,6 milj. euroa (2024: 35,5 milj. euroa). Tilikauden aikana lainoja lyhennettiin 3,9 milj. eurolla. Muilla tytäryhtiöillä ei ole lainoja. Vivamus Kiinteistöt Oy:n leasingvastuut Metropolian ammattikorkeakoulun rakennusten osalta olivat 31.12.2025 yhteensä 25,7 milj. euroa (2024: 27,6 milj. euroa).

Konserni teki investointeja vuonna 2025 n. 40,2 milj. eurolla.

Konsernin tulos oli n 4,7 milj. euroa suurempi kuin emoyhtiön tulos. VTK Kiinteistöt Oy:n ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n poistoerojen eliminoinnit (ml. poistoeroista kirjattavat verovelat) olivat +3,4 milj. euroa. Tytäryhtiöiden tulokset olivat yhteensä +0,9 milj. euroa ja Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 5:n poisto-oikaisu (ml. laskennallinen verovelka) oli yhteensä +0,1 milj. euroa. Kivistön Putkijäte Oy:n poistoerojen eliminoinnit (ml. poistoeroista kirjattavat verovelat) olivat yhteensä +0,3 milj. euroa ja Kivistön Putkijäte Oy:n tuloksesta erotettavan vähemmistöosuusien eliminoinnin vaikutus konsernin tulokseen oli +0,7 milj. euroa. Tytäryhteisöjen liikearvojen poistojen vaikutus on -0,6 milj. euroa. Konsernin osakkuusyritysten yhdistelyjen vaikutus konsernin tulokseen oli n. -0,1 milj. euroa.

Konsernin vanha kiinteistökanta on yli 20 vuoden ikäistä, minkä vuoksi tulevana vuosina on varauduttava merkittäviin korjausinvestointeihin, jotta erityisesti tavanomaisten toimitilakohteiden arvot kyetään säilyttämään. Muuntojoustamattomat ja ikääntyvät toimitilat tulevat olemaan konsernin kiinteistöomaisuuden arvon säilyttämisen kannalta haaste, mutta eivät kuitenkaan muodosta erityistä riskiä. Uudishankkeet ja rakennusten ikääntyminen nostavat merkittävästi konsernin lainakantaa. Rakennusten ikääntymisestä johtuvia ennakoimattomia korjaustarpeita hallitaan ennakoivalla PTS-suunnitelman mukaisilla kiinteistöjen vuosi- ja peruskorjauksilla, huollolla ja ylläpidolla sekä kiinteistön täysarvovakuutuksilla.

Kaupungin konserniohjeen kohdan 7.2 mukaan tytäryhteisöjen hallituksen puheenjohtajat ja jäsenet rinnastetaan kokouspalkkioiden osalta kaupunginhallituksen puheenjohtajiin ja jäseniin. Konsernijaosto voi päättää maksaa yhteisön hallitukselle kokouspalkkion lisäksi vuosipalkkiota tai muutoinkin päättää poiketa edellä mainitusta tytäryhteisöjen hallituspalkkioita koskevasta pääsäännöstä. Pääsäännöstä poikettaessa otetaan palkkioiden määrää arvioitaessa ensisijaisesti huomioon yhteisön koko, toimiala sekä tehtävän vaatavuus.

Hallintosäännön 26 luvun 2 §:n mukaan 1.6.2025 alkaen kaupunginhallituksen kokouspalkkiot ovat puheenjohtajalle 350 euroa ja jäsenelle 290 euroa kokoukselta. **Konsernijaosto** on päättänyt 3.2.2025 § 4 konserniyhtiöissä suoritettavista kiinteistä vuosipalkkioista. Yhtiökokoukselle esitetään, että hallituksen jäsenten kokouspalkkiot maksetaan noudattaen kulloinkin voimassa olevia Vantaan kaupunginhallituksen jäseniä koskevia palkkiomääräyksiä ja em. konsernijaoston päätöksen mukaisia vuosipalkkioita. Matkakustannukset on korvattu Verohallinnon päätöksen mukaisesti, eikä ansionmenetyksiä ole korvattu.

Tilintarkastuskertomuksessa 2025 esitetään lausuntona, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta Suomessa voimassa olevien tilinpäätöksen laatimista koskevien säännösten mukaisesti ja täyttää lakisääteiset vaatimukset. Toimintakertomuksen ja tilinpäätöksen tiedot ovat yhdenmukaisia ja toimintakertomus on laadittu toimintakertomuksen laatimiseen sovellettavien säännösten mukaisesti.

Yhtiön nykyisen hallituksen toimikausi jatkuu kevään 2027 varsinaiseen yhtiökokoukseen asti, joten hallituksen jäsenten valinnasta ei ole tarpeen päättää.



**Kaupunginvaltuusto** on 27.1.2025 (§ 10) valinnut KPMG Oy Ab:n kaupungin ja sen tytäryhteisöjen tilintarkastuspalveluiden sekä kestävyysraportointitarkastuksen tuottajaksi tilivuosille 2025–2027.

**Hallintosäännön** 8 luvun 4 §:n 2 momentin 4 ja 5 kohtien mukaan konsernijaosto päättää mm. jäsenten nimeämisestä yksityisoikeudellisten yhteisöjen toimielimiin sekä edustajien nimeämisestä ja menettelyohjeiden antamisesta yhteisöjen yhtiökokouksiin.

## **Konsernijaosto 14.4.2026 § 6**

### **Kaupunginjohtajan esitys:**

Päätetään

- a) valtuuttaa konsernilakimies Otto Lehto tai toinen konserniohjaus ja -valvonta -yksikön lakimies edustamaan Vantaan kaupunkia VTK Kiinteistöt Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.4.2026 ja
- b) antaa yhtiökokousta varten menettelyohjeeksi, että
  - nykyiset hallituksen jäsenet ja hallituksen puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja jatkavat tehtävässään toimikautensa loppuun asti;
  - yhtiön hallituksen kokouspalkkiot rinnastetaan kaupunginhallituksen kokouspalkkioihin, jolloin puheenjohtajan/jäsenen kokouspalkkiot ovat 350/290 euroa;
  - yhtiön hallituksen puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja jäsenten vuosipalkkiot jatkuvat nykyisen mukaisina eli puheenjohtajan vuosipalkkio on 7 000 euroa, varapuheenjohtajan 5 000 euroa ja jäsenen 1 500 euroa;
  - yhtiön tilintarkastajana jatkaa KPMG Oy Ab; ja
  - muut yhtiökokoukselle tehdyt esitykset hyväksytään esitetyn mukaisina.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

### **Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano:                   Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje:       1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:                       Konserniohjauksen erityisasiantuntija Harri Vuorialho,  
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)