



VAV Yhtymä Oy:n yhtiökokous 22.3.2022 / RV

VD/2352/00.01.05.03/2022

RV/K-ML/RK-K/SV

VAV Yhtymä Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 22.3.2022 käsitellään tilinpäätös, palkkiot, tilintarkastajien valinta sekä hallituksen toimikauden jatkuminen.

Kaupungin omistus	100 %;
Yhtiön toimiala	VAV Yhtymä Oy 3.12.2018 alkaen: Yhtiön toimialana on omistaa, hallita ja ylläpitää kiinteistöjä ja rakennuksia sekä hankkia ja omistaa kiinteistöjen ja huoneistojen hallintaan oikeuttavia osakkeita sekä vuokrata asuntoja. Yhtiö voi tarkoituksen toteuttamiseksi toimia rakennuttajana sekä tarjota kiinteistöjen isännöinti-, hoito- ja huoltopalveluja.
Tytäryhtiöt	VAV <i>Palvelukodit Oy</i> , jolta kaupungin sosiaali- ja terveystoimi vuokraa asunnot erityisryhmien asumiskäyttöön. VAV <i>Asunnot Oy</i> , jolle kuuluu käyttö- ja luovutusrajoitusten alaisten arava- ja korkotukikiinteistöjen liiketoiminta 3.12.2018 alkaen. VAV <i>Hoiva-asunnot Oy</i> , joka omistaa ja hallinnoi neljää hoivakotikiinteistöä, jotka on vuokrattu kokonaisuudessaan kaupungille;
Hallitus	7–11 jäsentä, toimikausi 2 vuotta;
Hallitus 2021–2023	11 Vantaan kaupungin valitsemaa jäsentä;
Tilintarkastus	Tilintarkastusyhteisö, päävastuullisen tilintarkastajan tulee olla KHT-tilintarkastaja, toimikausi toistaiseksi;
Tilintarkastaja 2021	KPMG Oy;
Henkilöstömäärä	2021: 52 (2020: 54)

	Konserni 2020	Konserni 2021	Emoyhtiö 2020	Emoyhtiö 2021
Tilinpäätös, euroa				
Liikevaihto ja muut tuotot	99 611 271	100 106 957	6 516 353	6 502 008
Liikevoitto	20 473 272	18 698 198	1 224 498	1 668 039
Kiinteistöomaisuuden hoitokulut	52 694 637	53 200 915	3 922 347	3 462 735
Poistot	21 927 555	21 334 119	1 142 529	1 139 716
Rahoitustuotot ja -kulut	-4 890 019	-4 343 507	-174 890	-55 308
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	15 583 253	14 354 690	1 049 598	1 612 731
Tilikauden voitto (-tappio)	12 439 703	11 305 577	-188 704	-224 099
Vieras pääoma yhteensä	524 762 859	560 766 403	14 967 976	24 802 668
Oma pääoma yhteensä	147 973 594	159 279 171	39 716 792	39 492 693
Lainat rahoituslaitoksilta	445 974 247	444 319 933	12 544 994	21 382 862
Lainat kaupungilta	66 544 479	34 578 041	1 080 911	1 021 963
Taseen loppusumma	672 836 453	720 145 574	60 819 181	72 266 604
Hallitus esittää, ettei osinkoa jaeta ja että emoyhtiön tilikauden tappio – 244 099,33 euroa kirjataan vapaaseen omaan pääomaan.				



Toimintavuonna konsernin liikevaihto oli 98,1 milj. euroa. Liikevaihto nousi 2,6 % edellisestä vuodesta. Nousun syynä olivat VAV Hoiva-asunnot Oy:n toiminnan alkaminen kesäkuussa, Viherkummuntie 6 -kiinteistöjen myynti sekä Perintötie 9 -kiinteistön valmistuminen maaliskuussa 2021. Liikevaihdosta 91,7 milj. euroa on asuntovuokratuottoa ja 3,8 milj. euroa muita kiinteistötuottoja, joista merkittävin erä ovat vesimaksutuotot. Konsernin vuokrausaste oli 99 %. Luottotappioita tilikaudella 2021 kirjattiin yhteensä 211 000 euroa, jotka perustuvat pääosin vuoden 2020 aikana annettuihin käräjäoikeuden tuomioihin. Lisäksi konsernitilinpäätös sisältää 176 000 euron luottotappiovarauksen. Konsernin liikevoitto oli 18,7 milj. euroa, joka on 19,1 % liikevaihdosta.

Rahoituksellisten riskien osalta konserni arvioi, että pääomakulut pysyvät kokonaisuutena arvioidulla tasolla. Yhtenäislainojen pääomakulut noudattavat heinäkuun kuluttajahintaindeksin muutoksia (07/2021 0,6 %), joten hoitokuluja on nostettu vastaavasti. Tilikaudella 2021 vuosimaksulainojen korko oli 0,54 %. Matala vuosimaksulainojen korkotaso nopeuttaa lainojen lyhentymistä ja pienentää korkoriskiä. Tytäryhtiöt ovat suojanneet osan vaihtuvakorkoisista korkotukilainoista. Arava- ja korkotukilainojen pitkien takaisinmaksuaikojen ja lyhennysohjelmien takapainoisuus vaikeuttavat korjaustoiminnan rahoitusta.

Uudistuotannon toimesta VAV-konserniin valmistui kaksi uutta kiinteistöä. Joulukuussa 2021 VAV Yhtymä Oy:lle valmistui 120 asunnon vapaarahoitteinen vuokratalo Veturikuja 8:aan ja VAV Asunnot Oy:lle 100 asunnon vuokratalo Perintötie 9:ään. Rakennustyöt jatkuvat Perintötie 9 -hankkeessa, jossa toteutetaan 145 asunnon kohde. Kohde valmistuu kesällä 2022. Lipstikkakuja 2:n 54 asunnon puukerrostalo-hanke keskeytettiin rakennusvalvontaviranomaisen toimesta syksyllä 2021 rakennussuunnittelussa havaittujen virheiden vuoksi. Kohteen urakkasopimus on purettu tammikuussa 2022.

Toimintakertomuksessa todetaan, että toimintavuoden aikana uusi asiakaspalvelun toimintamalli vakiinnutti toimintansa ja isännöinnissä käynnistettiin määrämuotoiset kiinteistöjen ja yhteistyökumppanien laatuauditoinnit. Yhteistyökumppanien toimintaa ohjaavat yhteistyön johtamisjärjestelmät otettiin käyttöön kiinteistöhoidon palvelusopimuksissa. Toimintavuoden aikana käynnistettiin VAV-konsernin koko kiinteistökantaa koskeva laaja kiinteistöhoito uudelleenjärjestelyprojekti, missä uudistetaan kiinteistöhoidon toimintamalli pilkkomalla palvelut useaan osakokonaisuuteen.

Konsernin tulevaisuuden katsauksena todetaan mm., että VAV Yhtymä Oy konsernin emoyhtiönä toimii vapailla vuokramarkkinoilla. Yhtiön tavoitteena on taloudellinen vakaus ja maltillinen uudisasuntojen tuotanto. Tytäryhtiöt VAV Asunnot Oy ja VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy toimivat omakustannusperiaatteella ja niiden taloudellisen aseman arvioidaan pysyvän vakaana ja maksuvalmiuden hyvänä. Konserni on sopinut Vantaan kaupungin kanssa tonttiohjelmasta, jolla varmistetaan tonttitarjonta lähivuosien asuntotuotantoon. Tavoitteena on kaupungin asunto-ohjelman mukaisesti noin 350 asunnon tuotanto vuosittain. Lähivuosina tavoitteeseen pääsyä hidastaa tonttipula. VAV Yhtymä Oy ja VAV Asunnot Oy jatkavat yksittäisten vuokra-asutokäytössä olevien asunto-osakkeiden myymistä sitä mukaa kun ne vapautuvat luovutusrajoituksista. Yhtiöt myös myyvät yksittäisiä rajoituksista vapaita vuokra-asutokäytössä olevia kiinteistöjä korjaustoiminnan ja uudistuotannon omien pääomien kerryttämiseksi.

Vuokra-asuntojen kysynnän oletetaan pysyvän suurena. Yhtiön korjaustoiminnan painopiste on vuosina 1970–1975 ja 1989–1995 valmistuneissa tai peruskorjatuissa kiinteistöissä, jotka muodostavat n. 55 % yhtiön kiinteistökannasta. Vuonna 2022 kehittämisen pääfokus on kiinteistöhoito uudelleenjärjestelyssä, jonka vaikutuksia asiakaskokemukseen päästään arvioimaan vuoden



loppupuolella. Muilta osin kehitystyön painopiste on sähköisissä palveluissa ja pääpainopisteenä OMAVAV-palvelu.

Tilikauden 2021 aikana VAV Yhtymä Oy:n omistukseen perustettiin uusi tytäryhtiö, VAV Hoiva-asunnot Oy. Hoiva-asunnot Oy omistaa ja hallinnoi neljää hoivakotikiinteistöä, jotka kesäkuussa 2021 toteutuneen kiinteistökaupan myötä siirtyivät VAV:lle. Nämä neljä hoivakotikiinteistöä on vuokrattu kokonaisuudessaan Vantaan kaupungille.

Verohallinto on tilikauden 2019 aikana määrännyt yhtiölle veroja maksuun 2,9 milj. euroa liittyen tilikauden 2018 toimintakertomuksessa kerrottuun, tulkinnanvaraiseen verokohteluun poistojen osalta. Yhtiö on tehnyt asiaan liittyen verotuksen oikaisuvaatimuksen, jonka Verohallinto on hylännyt antamassaan päätöksessä 2.2.2022. Yhtiö on myös esittänyt vahingonkorvausvaateen asiassa neuvonantajana toimineelle asiantuntijayritykselle.

Vastuullisuus VAV:n toiminnassa liittyy erityisesti kohtuullisen asuintuotannon tarjoamiseen, asunnottomuuden ja segregaaion ehkäisyyn sekä vastuulliseen rakennus- ja korjaustoimintaan. VAV:n vastuullisuusraportoinnin viitekehyksenä toimivat GRI-standardit. VAV-konsernissa on laadittu oma resurssiviisauden tiekartta, johon on kirjattu ympäristön kestävyyttä ja monimuotoisuutta tukevat tavoitteet. VAV-konsernille laadittiin keväällä 2021 kiinteistöjen pihojen suunnitteluohje ja toimenpideohjelma, jonka keskeisenä tavoitteena on luonnon monimuotoisuuden, ekologisuuden ja pihan elinkaaren huomioiminen sekä asukkaiden lähiympäristön monipuolisuuden, viihtyisyyden ja virikkeellisuuden varmistaminen.

Tilintarkastuskertomuksessa esitetään lausuntona, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan konsernin sekä emoyhtiön 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.

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 vaativuus.

Hallintosäännön 27 luvun 2 §:n mukaan kaupunginhallituksen kokouspalkkiot ovat puheenjohtajalle 290 euroa ja jäsenelle 240 euroa kokoukselta. Yhtiökokoukselle esitetään, että hallituksen jäsenten kokouspalkkiot maksetaan noudattaen kulloinkin voimassa olevia Vantaan kaupunginhallituksen jäseniä koskevia palkkiomääräyksiä ja vuosipalkkiona maksetaan hallituksen puheenjohtajalle ja varapuheenjohtajalle Vantaan kaupunginhallituksen puheenjohtajistolle maksettavien vuosipalkkioiden suuruiset palkkiot. **Kaupunginhallituksen konsernijaosto** on päättänyt 20.4.2021 § 5 hallitusten puheenjohtajille, varapuheenjohtajille ja jäsenille maksettavista kiinteistä vuosipalkkioista.

Kaupunginvaltuusto on 25.1.2021 (§ 11) valinnut KPMG Oy Ab:n kaupungin ja sen tytäryhteisöjen tilintarkastuspalveluiden tuottajaksi tilivuosille 2021–2024 (2025 ja 2026 optio mahdollinen yhden tai kahden vuoden osalta).



Hallintosäännön 9 luvun 4 §:n mukaan konsernijaosto päättää mm. menettelyohjeiden antamisesta yhtiöiden yhtiökokouksissa päätettävistä asioista.

Konsernijaosto 21.3.2022 § 8

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valtuuttaa konsernilakimies Samuli Vartiainen tai toinen konserniohjaus ja -valvonta - yksikön lakimies edustamaan Vantaan kaupunkia VAV Yhtymä Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 22.3.2022 ja
- b) antaa yhtiökokousta varten menettelyohjeeksi, että
 - yhtiön hallituksen kokouspalkkiot rinnastetaan kaupunginhallituksen kokouspalkkioihin, jolloin puheenjohtajan/jäsenen kokouspalkkio on 290/240 euroa, ja että hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuosipalkkiot ovat kaupunginhallituksen puheenjohtajiston vuosipalkkioiden suuruiset eli hallituksen puheenjohtajalle/varapuheenjohtajalle maksetaan 7000/5000 euroa;
 - todeta ylimääräisen yhtiökokouksen 23.9.2021 valitsemien hallituksen jäsenten toimikauden jatkuvan yhtiöjärjestyksen mukaisesti;
 - yhtiön tilintarkastajaksi valitaan KPMG Oy 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:

Konsernilakimies Samuli Vartiainen, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)