



VTK Kiinteistöt Oy:n yhtiökokous 27.4.2022 / RV

VD/3857/00.01.05.03/2022

RV/K-ML/RK-K/SV

VTK Kiinteistöt Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.4.2022 käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat; tilinpäätös, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valinta ja palkkiot.

Kaupungin omistus	100 %;
Yhtiön toimiala	Harjoittaa teollisuus-, logistiikkaliike-, toimisto- ja julkisten tilojen käyttöön soveltuvien kiinteistöjen ja huoneistojen sekä urheilu- ja liikuntakasvatustoimintaa varten rakennettujen urheilutilojen vuokrausta ja tässä tarkoituksessa omistaa ja hallitsee 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)	<u>Tytäryhtiöt</u> Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 5 (100 %) Kiinteistö Oy Vantaan Myyrinselkä (100 %) Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4 (100 %) Myyrmäen Urheilupuisto Oy (100 %) Vantaan Innovaatioinstituutti Oy (100 %) Kivistön Putkijäte Oy (äänivalta 100 %, osuus osakkeista 0,0004 %) <u>Osakkuusyhtiöt</u> Kiinteistö Oy Vantaan Maakotkantie 10 (49,2 %) Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki (29,8 %) Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki (26,1 %) <u>Omistusyhteisyrittäminen</u> Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo (15,4 %) Kiinteistö Oy Hakucenter (18,2 %) <u>Merkittävimmät muut yhtiöt:</u> Yrityspuiston Autopaikat Oy (11 %) Asunto Oy Laajavuorenkuja 3 (3 %);
Hallitus	5–14 jäsentä, toimikausi 2 vuotta;
Hallitus 2021–2023	11 Vantaan kaupungin valitsemaa jäsentä;
Tilintarkastus	1 tilintarkastaja ja 1 varatilintarkastaja, toimikausi toistaiseksi. Mikäli tilintarkastajaksi valitaan Keskuskauppakamarin tai kauppakamarin hyväksymä tilintarkastusyhteisö, ei varatilintarkastajaa valita;
Tilintarkastaja 2021	KPMG Oy;
Henkilöstömäärä	emoyhtiö 2021: 9



Tilinpäätös (euroa)	konserni		emoyhtiö	
	2021	2020	2021	2020
Liikevaihto	27 791 201	26 458 265	27 196 961	25 945 146
Poistot ja arvonalentumiset	10 746 863	10 822 980	9 156 988	9 045 525
Kiinteistön hoitokulut	12 637 803	12 908 351	12 356 769	11 835 840
LIIKEVOITTO	4 044 340	2 455 839	5 342 092	4 800 930
Rahoitustuotot ja -kulut				
yhtensä	-688 355	-687 305	-548 948	-567 402
Tuloverot	1 653 497	1 268 682	1 334 258	1 014 252
TILIKAUDEN TULOS	2 335 872	1 169 736	2 857 709	3 218 964
Oma pääoma	46 939 236	44 791 764	58 259 401	55 590 093
Vähemmistöosuudet	12 525 165	12 169 699	-	-
Vieras pääoma	92 714 417	99 031 397	91 307 122	98 007 109
	152 578		150 786	154 215
Taseen loppusumma	817	156 792 859	451	952
Omavaraisuusaste %	32,1	36,3	31,7	36,0

Tilikauden 2021 voitto 2 857 708,64 euroa esitetään siirrettäväksi oman pääoman voitto-/tappioutilille, eikä osinkoa jaeta.

Olellaiset tapahtumat VTK Kiinteistöt -konsernissa tilikaudella 2021

VTK Kiinteistöt Oy:n merkittävin alkanut hanke on Tikkurilan keskustan hybridirakennuksen rakennuttaminen. Rakentaminen alkaa 4/2022 ja se valmistuu vuonna 2025. Hankkeen kustannusarvio on n. 57 milj. euroa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 25.1.2021 kaupungin uuden toimitalon toteuttamisen edellyttämän asemakaavamuutoksen. Kaavamuutos mahdollistaa uuden, kaupungin käyttöön tulevan toimitilan sisältävän rakennuksen rakentamisen uuteen keskustakortteliin. Kortteliin kohoaa monipuolinen kokonaisuus uutta toimistotilaa, asumista, katutason liike- ja palvelutilaa sekä maanalainen pysäköintilaitos. Lisäksi Lehto Tilat Oy rakentaa kiinteistön ylimpiin kerroksiin asuintiloja.

COVID-19-pandemialla ei ole ollut merkittävää vaikutusta yhtiön toimintaan vuonna 2021.

Emoyhtiön merkittävimmät peruskorjausinvestoinnit vuonna 2021 olivat Myyrmäen urheilupuiston ja Tikkurilan urheilupuiston rakennusten peruskorjaukset, yhteensä n. 1,3 milj. euroa.

Keskeneräisistä hankkeista merkittävimmät ovat: Kolohangan liikekeskuksen laajennus, kustannukset vuonna 2021 1,0 milj. euroa (2020: 0,2 milj. euroa) sekä Jokiuoman uuden päiväkodin ja Varia Vehkalan kampushankkeiden suunnittelutyöt.

Tytäryhteisöjen osalta Kiinteistö Oy Myyrinselkä on hakenut yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa asemakaavan muutosta siten, että Patotie 2:n tontti ja viereinen Patoaukio muutetaan pääosin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Järjestettävän tontinluovutuskilpailun tavoitteena on luoda korkeatasoinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtuuriset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja jossa yhdistyy asuminen ja virikkeellinen urbaani katuympäristö. Tontinluovutuskilpailu on meneillään.

VTK Kiinteistöt Oy perusti 10.3.2021 tytäryhtiön Koy Korallin Pysäköinnin, joka rakennuttaa Kielotie 13 hybridirakennuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen.



Taloudesta

Emoyhtiö VTK Kiinteistöt Oy:n liikevaihto kasvoi 1,3 milj. euroa edellisvuoteen nähden (2021: 27,2 milj. euroa, 2020: 25,9 milj. euroa), johtuen pääosin vuonna 2020 vuokralaisille annetuista vuokranmaksun vapautuksista koronapandemian (n. 2,6 milj. euroa) vuoksi sekä kaupungin pääomavuokriin sisältyvän koron muutoksesta, jonka vuoksi pääomavuokratuotot laskivat n. 1,1 milj. euroa vuodessa (uudet sopimukset voimaan 1.1.2021). Liiketoiminnan muut tuotot olivat vuonna 2021 0,2 milj. euroa (2020: 0,3 milj. euroa). Yhtiön kiinteistön hoitokulut kasvoivat 0,5 milj. euroa edellisvuoteen nähden (2021: 12,4 milj. euroa, 2020: 11,8 milj. euroa). Merkittävin syy kiinteistön hoitokulujen kasvuun on kiinteistöverojen nousu 0,4 milj. euroa (2021: 1,8 milj. euroa, 2020: 1,4 milj. euroa), talvikunnossapidon kasvu n. 0,3 milj. euroa sekä korjauskustannusten lasku n. 0,3 milj. euroa. Emoyhtiön tulos oli 2,9 milj. euroa vuonna 2021 (2020: 3,2 milj. euroa).

Konsernin tulos oli n. 0,7 milj. euroa pienempi kuin emoyhtiön tulos. Tytäryhtiöiden tulokset olivat yhteensä -1,7 milj. euroa ja Koy Vantaan Peltolantie 5:n ja Koy Myyrinselän rakennusten poisto-oikaisut (sis. laskennalliset verot) olivat yhteensä +0,3 milj. euroa. VTK Kiinteistöt Oy:n ja Kivistön Putkijäte Oy:n poistoerojen eliminoinnit (ml. poistoerosta kirjattava verovelka) olivat yhteensä +0,9 milj. euroa, Kivistön Putkijäte Oy:n tuloksesta erotettavan vähemmistöosuuksien eliminoinnin vaikutus konsernin tulokseen oli +0,6 milj. euroa. Tytäryhteisöjen liikearvojen poistojen vaikutus on -0,6 milj. euroa. Konsernin osakkuusyhtiöiden yhdistelyjen vaikutus konsernin tulokseen oli -0,1 milj. euroa.

Konsernin investoinnit olivat yhteensä 8,3 milj. euroa (2020: 3,3 milj. euroa). VTK Kiinteistöt Oy:n investoinnit olivat 8,1 milj. euroa (2020: 2,5 milj. euroa). Koy Korallin Pysäköinnin maanalaisen pysäköintilaitoksen hankekustannukset (suunnittelu- ja ennakkomaksut) olivat 0,3 milj. euroa. Kivistön Putkijäte Oy:n putkikeräysjärjestelmän investoinnit olivat 0,4 milj. euroa (2020: 0,8 milj. euroa).

Konsernin lainakanta oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 86,7 milj. euroa (2020: 94,8 milj. euroa). VTK:n lainakanta oli vuoden 2021 lopussa yhteensä 86,7 milj. euroa (2020: 94,8 milj. euroa). VTK lyhensi lainoja vuoden 2021 aikana yhteensä 18,1 milj. eurolla, luku sisältää Handelsbankenin 10,1 milj. euron suuruisen lainan loppulyhennyksen, joka jälleen rahoitettiin OP Yrityspankilta nostetulla 10 milj. euron lainalla.

VTK Kiinteistöt Oy:n Metropolia ammattikorkeakoulurakennusten leasing-vastuut 31.12.2021 olivat yhteensä 33,4 milj. euroa (31.12.2020: 35,3 milj. euroa).

Arviona riskeistä ja epävarmuustekijöistä toimintakertomuksessa todetaan mm., että konsernin vanha kiinteistökanta on saavuttanut yli 20 vuoden iän, minkä vuoksi tulevana vuosina on varauduttava merkittäviin korjausinvestointeihin, jotta erityisesti tavanomaisten toimitilakohteiden arvot kyetään säilyttämään. Toisen asteen kouluhankkeiden ja rakennusten ikääntyminen nostaa merkittävästi yhtiön lainakantaa. Lainojen korkotasoa muodostaa rahoitusriskin, sillä lähivuodet voivat muodostua rahoituksellisesti haasteellisiksi. Rakennusten ikääntymisestä johtuvia ennakoimattomia korjaustarpeita hallitaan ennakoivalla PTS-suunnitelman mukaisilla kiinteistöjen vuosi- ja peruskorjauksilla, huollolla ja ylläpidolla sekä kiinteistön täysarvovakuutuksilla.

Vuoden 2023 alussa yhtiön useassa kiinteistössä vuokralaisena aloittaa hyvinvointialue. Hyvinvointialueuudistuksen vaikutukset yhtiön omistamien vuokratilojen osalta selviää siirtymäajan (3+1 vuotta) aikana.



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 kokouksesta. 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 tytäryhteisöiden 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 19.4.2022 § 11

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valtuuttaa konsernilakimies Samuli Vartiainen tai toinen konserniohjaus ja -valvonta - yksikön lakimies edustamaan Vantaan kaupunkia VTK Kiinteistöt Oy:n 27.4.2022 pidettävässä yhtiökokouksessa ja
- b) antaa yhtiökokousta varten menettelyohjeeksi, että
 - yhtiön hallituksen kokouspalkkiot rinnastetaan kaupunginhallituksen kokouspalkkioihin, jolloin puheenjohtajan/jäsenen kokouspalkkiot ovat 290/240 euroa, ja että hallituksen puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan vuosipalkkiot ovat kaupunginhallituksen puheenjohtajiston vuosipalkkioiden suuruiset, jolloin puheenjohtajan vuosipalkkio on 7000 euroa ja varapuheenjohtajan 5000 euroa;
 - nykyiset hallituksen jäsenet valitaan jatkamaan yhtiön hallituksessa;
 - yhtiön tilintarkastajaksi valitaan KPMG Oy Ab;
 - muut yhtiökokoukselle tehdyt esitykset hyväksytään esitetyn mukaisina.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

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