



VTK Kiinteistöt Oy:n yhtiökokous 27.4.2023

VD/2362/00.01.05.03/2023

KK/K-ML/RK-K/OL

VTK Kiinteistöt Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.4.2023 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 Jönsäksentie 4 (100 %) Myyrmäen Urheilupuisto Oy (100 %) Kiinteistö Oy Korallin Pysäköinti (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>Omistusyhteyshyöryitys</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	5–12 jäsentä, toimikausi 2 vuotta;
Hallitus 2021–2023	11 Vantaan kaupungin valitsemaa jäsentä;
Tilintarkastus	1 tilintarkastaja ja 1 varatilintarkastaja, toimikausi toistaiseksi. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö varatilintarkastajaa ei valita. Toimikausi toistaiseksi;
Tilintarkastaja 2022	KPMG Oy;
Henkilöstömäärä	emoyhtiö 2022: 8 (2021: 9)



Tilinpäätös (euroa)	konserni		emoyhtiö	
	2022	2021	2022	2021
Liikevaihto	29 031 758	27 791 201	28 423 711	27 196 961
Poistot ja arvonalentumiset	10 845 435	10 746 863	9 252 965	9 156 988
Kiinteistön hoitokulut	12 356 487	12 637 803	11 505 880	12 356 769
LIKEVOITTO	5 379 997	4 044 340	7 297 635	5 342 092
Rahoitustuotot ja -kulut				
yhtensä	-835 646	-688 355	-713 859	-548 948
Tuloverot	1 932 130	1 653 497	1 814 517	1 334 258
TILIKAUDEN TULOS	3 277 883	2 335 872	4 769 259	2 857 709
Oma pääoma	50 213 492	46 939 236	63 025 033	58 259 401
Vähemmistöosuudet	12 789 600	12 525 165	-	-
Vieras pääoma	84 659 441	92 714 417	83 039 560	91 307 122
Taseen loppusumma	148 062 532	152 578 817	147 284 521	150 786 451
Omavaraisuusaste %	42,6	39,0	42,9	38,8

Tilikauden 2022 voitto 4 769 259,22 euroa esitetään siirrettäväksi oman pääoman voitto-/tappioutilille, eikä osinkoa jaeta.

Toimintakertomuksessa todetaan tilikauden 2022 olennaisten tapahtumien osalta, että yhtiön hallitus hyväksyi 21.6.2022 osaltaan edellytyksen sovinnolle Kielotie 12 korttelin rakennushankkeen päättämisestä. Vantaan kaupungin, Lehto Tilat Oy:n, VTK Kiinteistöt Oy:n ja KOy Korallin Pysäköinnin välillä allekirjoitettiin sopimus rakennushankkeen päättämisestä lokakuussa 2022. Kolohongan liikekeskuksen laajennus valmistui keväällä 2022.

Jokiuoman päiväkodin rakennuttaminen aloitettiin myös lokakuussa 2022 ja rakennus valmistuu suunnitelmien mukaan keväällä 2023. Vuonna 2022 jatkettiin myös Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan kampuksen suunnittelua ja urakkaa koskeva hankintailmoitus julkaistiin joulukuussa 2022. Hankkeen arvo on noin 85 milj. euroa. Kampuksen rakentaminen on tarkoitus aloittaa keväällä 2023 siten, että kampusrakennus valmistuu syyslukukauden 2025 alkuun.

Emoyhtiön merkittävimmät peruskorjausinvestoinnit vuonna 2022 olivat Hosantie 2:n kattokorjaukset 0,7 milj. euroa sekä Myyrmäen urheilupuiston ja Tikkurilan urheilupuiston rakennusten peruskorjaukset, yhteensä noin 0,6 milj. euroa. Suomen heikentynyt taloustilanne ja yleinen hintatason nousu aiheutti VTK Kiinteistöt -konsernin kuluihin kasvua vuonna 2022.

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. Järjestettävä tontinluovutuskilpailu ja kaavamuutostyön käynnistyminen on siirtynyt edelleen seuraavalle vuodelle.

VTK Kiinteistöt Oy perusti 10.3.2021 tytäryhtiön KOy Korallin Pysäköinnin, jonka piti rakennuttaa Kielotie 13 hybridirakennuksen maanalaisen pysäköintilaitoksen. Kun hanke päätettiin loppuvuodesta 2022 allekirjoitetuilla sopimuksilla, käynnistettiin yhtiön sulauttaminen VTK Kiinteistöt Oy:öön. Sulautumisen täytäntöönpanon suunniteltu rekisteröintiajankohta on kesäkuun lopulla 2023.

Emoyhtiön ja konsernin tilinpäätöksen keskeiset luvut on esitetty ylempänä taulukossa. VTK Kiinteistöt Oy:n liikevaihto kasvoi 1,2 milj. euroa edellisvuoteen nähden, johtuen pääosin indeksikorotuksista. Liiketoiminnan muut tuotot olivat vuonna 2022 yhteensä 0,3 milj. euroa (2021: 0,2 milj. euroa). Yhtiön



kiinteistön hoitokulut laskivat 0,9 milj. euroa edellisvuoteen nähden. Korjauskustannukset laskivat 1,6 milj. euroa edellisvuoteen nähden, johtuen pääosin suunniteltujen korjausten ja vuokralaismuutosten siirtymisestä seuraavalle vuodelle. Muut kiinteistön hoitokulut kasvoivat n. 0,7 milj. euroa, johtuen pääosin Suomen heikentyneestä taloustilanteesta. Emoyhtiön tulos oli 4,8 milj. euroa vuonna 2022. (2021: 2,9 milj. euroa).

Konsernin tulos oli n. 1,5 milj. euroa pienempi kuin emoyhtiön tulos. Tytäryhtiöiden tulokset olivat yhteensä -1,9 milj. euroa ja Koy Vantaan Peltolantie 5:n rakennusten poisto-oikaisut (sis. laskennalliset verot) olivat yhteensä +0,1 milj. euroa. VTK Kiinteistöt Oy:n ja Kivistön Putkijäte Oy:n poistoerojen eliminoinnit (ml. poistoerosta kirjattava verovelka) olivat yhteensä +0,4 milj. euroa, 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 osakkuusyhtiöiden yhdistelyjen vaikutus konsernin tulokseen oli -0,1 milj. euroa.

Konsernin investoinnit olivat yhteensä 6,0 milj. euroa (2021: 8,3 milj. euroa). VTK Kiinteistöt Oy:n investoinnit olivat 5,2 milj. euroa (2021: 8,1 milj. euroa). Kivistön Putkijäte Oy:n putkikeräysjärjestelmän investoinnit olivat 0,5 milj. euroa (2021: 0,4 milj. euroa).

Konsernin lainakanta oli vuoden 2022 lopussa yhteensä 78,3 milj. euroa (2021: 86,7 milj. euroa). VTK:n lainakanta oli vuoden 2022 lopussa yhteensä 78,3 milj. euroa (2021: 86,7 milj. euroa). VTK lyhensi lainoja vuoden 2022 aikana yhteensä 8,4 milj. eurolla.

VTK Kiinteistöt Oy:n Metropolia ammattikorkeakoulurakennusten leasing-vastuut 31.12.2022 olivat yhteensä 31,5 milj. euroa (31.12.2021: 33,4 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 korkotaso 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.

Toimintakertomuksen liitteenä olevassa vastuullisuusraportissa todetaan vastuullisuudesta, että yhtiön toiminnassa keskeisiä vastuullisuuden tekijöitä ovat kannattavuus, kilpailukyky, tuloksellisuus ja julkisten varojen käytön tehokkuus. Taloudelliseen tulokseen pyritään vastuullisin keinoin, hyvää hallintotapaa noudattaen sekä toteuttamalla avointa ja toimivaa sidosryhmävuorovaikutusta. Myös ympäristö vastuullisuus huomioidaan toiminnassa. Konsernin tavoitteena on toimitilojen elinkaarietuhollisuus kustannustehokkaat tila- ja palveluratkaisut huomioiden. Vantaan kaupungin kiinteistöjohtamisen linjauksien mukaisesti VTK Kiinteistöt -konserni kehittää kiinteistöihinsä energiatehokkaita ratkaisuja sekä rakentaa ja peruskorjaa kiinteistöjä resurssiviisaasti. VTK Kiinteistöt -konserni sitoutuu kaupungin hiilineutraalisuustavoitteisiin ja kehittää kiinteistöihinsä energiatehokkaita ratkaisuja sekä rakentaa ja peruskorjaa kiinteistöjä resurssiviisaasti huomioiden myös kiertotalouden mahdollisuudet. Yhtiö laatii vastuullisuusohjelman vuoden 2023 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 26 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 tytäryhteisöiden tilintarkastuspalveluiden tuottajaksi tilivuosille 2021–2024 (2025 ja 2026 optio mahdollinen yhden tai kahden vuoden osalta).

Hallintosäännön 8 luvun 4 §:n 2 momentin 3 ja 4 kohtien mukaan konsernijaosto päättää mm. jäsenten nimeämisestä yksityisoikeudellisten yhteisöjen toimielimiin sekä edustajien nimeämisestä ja menettelyohjeiden antamisesta yhteisöjen yhtiökokouksiin.

Konsernijaosto 24.4.2023 § 9

Kaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään

- a) valtuuttaa konsernilakimies Otto Lehto tai toinen konserniohjaus ja -valvonta -yksikön lakimies edustamaan Vantaan kaupunkia VTK Kiinteistöt Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 27.4.2023 ja
- b) antaa yhtiökokousta varten menettelyohjееksi, 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;
 - yhtiön hallituksen jäsenmäärä on 11;
 - yhtiön hallitukseen valitaan Riitta Ollila (pj.), Merja-Liisa Vasarainen (vpj.), Suve Pääsukene, Jouko Koskinen, Antti Seppinen, Janne Leppänen, Marjo Koistinen, Janne Hartikainen, Pekka Virkamäki, Johanna Lätti ja Hannu Palmu;
 - yhtiön tilintarkastajaksi valitaan KPMG Oy Ab;
 - 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 Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)