



Omistajaohjauskeskustelut 2023/ Kiinteistö Oy Lehdokkitien virastotalo, 13.4.2023 / TeA

VD/2963/02.01.02.02/2023

TeA/K-ML/RK-K/OL

Konserniohjaus kävi Kiinteistö Oy Lehdokkitien virastotalon kanssa 13.4.2023 omistajaohjauskeskustelun, jonka tarkoituksena oli varmistaa omistajanäkökulman välittyminen tytäryhteisön toimintaan osana konserniohjausta ja -valvontaa. Omistajaohjauskeskustelujen tavoitteena on myös saavuttaa luottamuksellinen ja keskusteleva yhteys kaupungin ja tytäryhteisön välillä. Keskustelussa olivat läsnä Vantaan kaupungin puolesta konserniohjauksen päällikkö ja konsernilakimies sekä yhtiön hallituksen puheenjohtaja ja toimitusjohtaja.

Yhtiön toimialana on hallita Tikkurila-Viertolan asemakaavan tonttia 61133/3 (Kielotie 28) sekä sille rakennettua toimisto- ja liikerakennusta (6 967 m²). Vantaan kaupunki omistaa yhtiön osakkeista 84,6 % ja VTK Kiinteistöt Oy 15,4 %. Kaupungin osakashallinnassa olevat tilat ovat kaupunkiympäristön toimialan käytössä. VTK Kiinteistöt Oy:n tilat ovat vuokrattuna CGI:lle ja kaupungin pilvitoimistolle.

Vuoden 2023 osalta yhtiölle on asetettu tavoitteeksi, että ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kiinteistönhoidon ylläpidon kustannustason kehitystä, PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöiän huomioiminen PTS:ssa ja sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus. Tämänhetkisen arvion mukaan yhtiö tulee saavuttamaan sille asetetut tavoitteet PTS-tavoitteen ja latausinfraan käyttötarpeen kartoituksen osalta, mutta kiinteistön ylläpidon kustannustason kehitykselle asetettua tavoitetta ei todennäköisesti tulla saavuttamaan. Yhtiön nykyistä selvästi edullisempi määräaikainen sähkösopimus on päättynyt ja kustannustason nousun tason arvioimiseen vaikuttaa vuoden 2023 osalta se, että ylläpitokustannukset olivat vuonna 2022 poikkeuksellisesti edellisvuoteen verrattuna noin 8 prosenttia pienemmät.

Vuonna 2022 yhtiön liikevaihto oli 287 tuhatta euroa. Kiinteistön hoitokulut olivat 240 tuhatta euroa ja poistot 419 tuhatta euroa. Rakennus on elinkaarensa lopussa ja yhtiö tekee siksi suuria vuosittaisia poistoja, minkä takia yhtiön tulos oli -378 tuhatta euroa.

Taseen loppusumma on 1 894 tuhatta euroa, josta vieraan pääoman osuus on 27 tuhatta euroa. Yhtiöllä ei ole pitkäaikaista velkaa ja sen kassatilanne on hyvä. Yhtiössä toteutetaan vain välttämättömät korjaustyöt eikä investointi- ja rahoitussuunnitelmassa 2024–2027 ole investointeja tai lainoja.

Yhtiön näkemyksen mukaan kaupungin omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa. Omistajapoliittiset linjaukset eivät ole Kielotie 13 toimistorakennuksen osalta enää ajan tasalla, vaan niitä tulee päivittää, kun kaupungin toimitilahanke käynnistyy uudelleen.

Vastuullisuusteemat on huomioitu yhtiön toiminnassa. Yhtiö käyttää uusiutuvaa kaukolämpöä ja yhtiössä on huomioitu sähköautopaikkojen lataustarve tekemällä yhteistyötä kaupungin kanssa, jotta kaupunki on pystynyt toteuttamaan pysäköintialueelle tarvitsemansa latauspaikat siltä osin, kun se ei ole muodostanut merkittäviä muutostarpeita yhtiön sähköjärjestelmiin.

Hallitustyöskentelyä yhtiössä on arvioitu vuosina 2020 ja 2022. Vuoden 2023 kysely on käynnissä. Vuonna 2022 hallitustyöskentelyn arvioinnissa vastaajia oli vain kaksi. Kyselyn aikana yhtiöllä ei ollut toimitusjohtajaa, joten toimitusjohtajan rekrytointi nähtiin sanallisissa vastauksissa tärkeänä. Tämä



näkyi myös kohdissa, joissa vastaukset hajosivat eniten. Keskimäärin tulokset olivat hyvät ja hieman paremmat kuin edellisessä kyselyssä.

Yhtiö on riskienhallinnan raportoinnissa arvioinut yhtiöön mahdollisesti kohdistuvia riskejä. Yhtiö noudattaa toiminnassaan kaupungin konserniohjetta, hyvää hallinto- ja johtamistapaa koskevaa ohjetta sekä omistajapoliittisia linjauksia. Yhtiössä on huomioitu valvontatoimenpiteet mm. ostolaskujen käsittelyssä ja kiinteistönhoidon hyväntoiminnan varmistamisessa. Yhtiölle potentiaalisen riskin muodostaa se, että yhtiön omistama rakennus on elinkaarensa päässä. Yhtiö tekee kaikki terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimat korjaukset, mutta muilta osin rakennukseen ei ohjelmoida korjaustoimenpiteitä.

Konsernijaosto 16.5.2023

Kaupunginjohtaja vs.:n esitys:

Päätetään merkitä pidetty omistajaohjauskeskustelu tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Yhtiön esitys / Kiinteistö Oy Lehdokkitien virastotalo, 13.4.2023

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 3.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

Konsernilakimies Otto Lehto, (etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)