



VAV Yhtymä Oy:n varsinainen yhtiökokous 22.4.2024 / PT

VD/575/00.01.05.03/2024

PT/RK-K/OL

VAV Yhtymä Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 22.4.2024 käsitellään tilinpäätös sekä hallituksen ja tilintarkastajan palkkiot sekä tilintarkastajan valinta.

Kaupungin omistus	100 %;
Yhtiön toimiala	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 Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle;
Hallitus	7–11 jäsentä, toimikausi 2 vuotta;
Hallitus 2023–2024	11 Vantaan kaupungin valitsemaa jäsentä;
Tilintarkastus	Yksi tilintarkastaja ja yksi varatilintarkastaja. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö, varatilintarkastajaa ei tarvita. Toimikausi toistaiseksi;
Tilintarkastaja 2023	KPMG Oy;
Henkilöstömäärä	2023: 57 (2022: 53)

	Konserni 2023	Konserni 2022	Emoyhtiö 2023	Emoyhtiö 2022
Tilinpäätös, euroa				
Liikevaihto ja muut tuotot	107 084 608	104 110 406	14 451 984	7 840 555
Henkilöstökulut	3 743 487	3 359 101	130 784	131 595
Kiinteistöomaisuuden muut hoitokulut	68 672 529	62 101 288	4 616 141	4 134 963
Poistot	23 485 474	23 401 222	1 873 140	1 905 702
Liikevoitto	9 961 365	14 373 066	7 809 355	1 654 475
Rahoitustuotot ja -kulut	-6 801 389	-3 950 207	-608 711	-143 543
Voitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	3 159 977	10 422 859	7 200 644	1 510 932
Tilikauden voitto (-tappio)	2 420 350	8 160 239	6 972 025	-348 379
Vieras pääoma yhteensä	560 520 148	569 057 068	24 485 608	24 747 644
Oma pääoma yhteensä	170 094 605	167 674 256	46 351 185	39 379 159
Lainat rahoituslaitoksilta	450 802 755	451 870 510	21 876 142	22 690 442
Lainat kaupungilta	55 112 570	63 888 881	1 343 657	963 016
Taseen loppusumma	730 614 753	736 895 486	86 595 581	74 073 765



Hallitus esittää yhtiökokoukselle, että osinkoa ei jaeta ja että tilikauden voitto jätetään vapaaseen omaan pääomaan.

Vuoden 2023 lopussa VAV-konsernin omistuksessa oli yhteensä 11 571 asuntoa, joissa asui yhteensä n. 19 000 asukasta. Näistä VAV Yhtymä Oy omistaa 1084 asuntoa, VAV Asunnot Oy 9535 asuntoa, VAV Palvelukodit Oy 734 asuntoa ja VAV Hoiva-asunnot Oy 218 asuntoa. Konsernissa toteutettiin 31.12.2023 osittaisjakautuminen, joissa kahdeksan kiinteistön vuokraustoiminta, varat ja velat siirtyivät väliyhtiön kautta VAV Yhtymä Oy:ön. Osittaisjakautumisen tarkoituksena on säilyttää ARA-rajoitusten alaiset sekä rajoituksista vapaat kohteet erillisissä konserniyhtiöissä. Sulautumisen johdosta VAV Yhtymä Oy:lle kirjattiin sulautumisvoittoa n. 6,6 milj. euroa.

Konsernin käyttöaste säilyi edelleen korkeana ollen 98,5 % tilikauden lopussa. Luottotappioita tilikaudella 2023 kirjattiin yhteensä 0,4 miljoonaa euroa. Lisäksi konsernitilinpäätös sisältää 0,3 milj. euron luottotappiovarauksen. Konsernin pitkäaikainen lainakanta pieneni 3,6 miljoonaa euroa edelliseen vuoteen verrattuna. VAV Asunnot Oy:ön nostettiin uusi korkotukilaina Peltolantie 42 kohteen valmistumisen myötä. Konsernin liikevoitto oli 10,0 miljoonaa euroa eli 9 % liikevaihdosta. Konsernin omavaraisuusaste oli tilikauden päättyessä 33,3% (2022 omavaraisuusaste 32,6%). Koko konsernin lainakannasta 82 % on korkotuettua, joka vähentää korkovaihteluun liittyvää rahoitusriskiä.

Kustannusten ja erityisesti korkojen noususta huolimatta vuokrantarkistustarpeet pysyivät maltillisina. VAV Asunnot Oy:n keskimääräinen vuokrankorotus oli 2,5 % vuonna 2023. Alhainen vuokratason nousu pystyttiin toteuttamaan hyödyntämällä aikaisempien vuosien varautumisia sekä ylijäämiä. Tilikauden 2023 toteuma tuottojen ja kulujen osalta pysyi tilikaudelle laaditun talousarvion puitteissa.

Vuoden 2023 aikana VAV-konserniin valmistui yksi uusi kiinteistö. Joulukuussa 2023 valmistui ARA-tuotantona VAV Asunnot Oy:ön uudiskohde Peltolantie 42, johon valmistui 115 asuntoa. Tilikauden 2023 aikana VAV Asunnot Oy aloitti ARA-tuotantona Retiisikuja 2 uudiskohteen rakentamisen. Kohteeseen valmistuu yhteensä 62 asuntoa. VAV Yhtymä Oy osti kaupungilta 31.1.2024 As Oy Sepänpuiston, joka on tarkoitus fuusioda vuoden 2024 aikana VAV Yhtymä Oy:ön.

Vastuullisen osalta toimintakertomuksessa todetaan muun muassa, että VAV-konsernin vastuullisuusohjelma päivitettiin vuonna 2023. VAV on määrittänyt vuonna 2023 VAV:lle olennaisimmat SDG-tavoitteet ja vastuullisuustyö on linkitetty niihin. Keskeisimmiksi SDG-tavoitteiksi arvioitiin eriarvoisuuden vähentäminen, kestävät kaupungit ja yhteisöt, ilmastoteot ja kumppanuus. VAV paransi vuonna 2023 energiatehokkuuttaan entisestään ETJ+-järjestelmän avulla. Vuodesta 2023 alkaen VAV tulee julkaisemaan uuden GRI-standardin mukaisen vastuullisuusraportin. Vuodesta 2025 alkaen VAV:n vastuullisuusraportointi tulee olemaan uuden CSRD kestävyysraportointidirektiivin mukaista. Vuosi 2023 oli VAV-konsernissa hankintojen teemavuosi, jonka aikana henkilöstöä koulutettiin vastuullisista hankinnoista ja päivitettiin yritys vastuuvaatimusten sopimusliite. Lisäksi konsernissa otettiin käyttöön hankintojen vastuullisuuskriteerit.

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.



Yhtiön hallitus on valittu kevään 2023 varsinaisessa yhtiökokouksessa ja hallituksen toimikausi on kaksi vuotta ja päättyy siten vasta 2025 yhtiökokouksessa. Hallituksen kokoonpanoon ei ole tarpeen tehdä muutoksia.

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 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. 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.

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 15.4.2024

Kaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) valtuuttaa konsernilakimies Otto Lehto tai toinen konserniohjaus ja -valvonta -yksikön lakimies edustamaan Vantaan kaupunkia VAV Yhtymä Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 22.4.2024 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;
 - yhtiön tilintarkastajana jatkaa KPMG Oy Ab;
 - muut yhtiökokoukselle tehdyt esitykset hyväksytään esitetyn mukaisina.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta



Vantaa

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

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