



VTK Kiinteistöt Oy:n yhtiökokous 16.4.2024 / PT

VD/423/00.01.05.03/2024

PT/RK-K/OL

VTK Kiinteistöt Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.4.2024 käsitellään yhtiöjärjestyksen mukaiset asiat; tilinpäätös, hallituksen jäsenten ja tilintarkastajan valinta ja palkkiot.

Kaupungin omistus	100 %;
Yhtiön toimiala	Harjoittaa kiinteistöjen ja huoneistojen vuokrausta ja tässä tarkoituksessa omistaa ja hallita 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)	Tytäryhtiöt (100 %) Vivamus Kiinteistöt Oy <u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n tytäryhtiöt:</u> Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 5, Kiinteistö Oy Vantaan Myyrinselkä, Kiinteistö Oy Vantaan Jönsaksentie 4, Myyrmäen Urheilupuisto Oy ja Kivistön Putkijäte Oy (äänivalta 100 %, osuus osakkeista 0,0004 %); <u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n osakkuusyhtiöt</u> Kiinteistö Oy Vantaan Maakotkantie 10 (49,2 %), Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki (29,8 %), Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki (26,1 %); <u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistusyhteysyritys</u> Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo (15,4 %) ja Kiinteistö Oy Hakucenter (18,2 %); <u>Vivamus Kiinteistöt Oy:n merkittävimmät muut yhtiöomistukset:</u> Yrityspuiston Autopaikat Oy (11 %), Asunto Oy Laajavuorenkuja 3 (3 %);
Hallitus	5–12 jäsentä, toimikausi 2 vuotta;
Hallitus 2023–2025	11 Vantaan kaupungin valitsemaa jäsentä;
Tilintarkastus	1 tilintarkastaja ja 1 varatilintarkastaja, toimikausi toistaiseksi. Jos tilintarkastajaksi valitaan hyväksytty tilintarkastusyhteisö varatilintarkastajaa ei valita. Toimikausi toistaiseksi;
Tilintarkastaja 2023	KPMG Oy;
Henkilöstömäärä	emoyhtiö 2023: 11 (2022: 9)

Tilinpäätös (euroa)	konserni		emoyhtiö	
	2023	2022	2023	2022
Liikevaihto	32 711 375	29 031 758	32 023 602	28 423 711
Poistot ja arvonalentumiset	11 441 372	10 845 435	9 811 441	9 252 965
Kiinteistön hoitokulut	15 088 509	12 356 487	14 222 036	11 505 880



LIIKEVOITTO	18 559 855	5 379 997	20 407 925	7 297 635
Rahoitustuotot ja -kulut				
yhtensä	-2 948 191	-835 646	-2 896 567	-713 859
Tuloverot	3 541 557	1 932 130	3 421 426	1 814 517
TILIKAUDEN TULOS	12 685 573	3 277 883	14 089 931	4 769 259
Oma pääoma	62 910 846	50 213 492	77 108 020	63 025 033
Vähemmistöosuudet	12 287 982	12 789 600	-	-
Vieras pääoma	95 663 664	84 659 441	93 973 951	83 039 560
Taseen loppusumma	171 062 491	148 062 532	172 101 899	147 284 521
Omavaraisuusaste %	44,0	42,6	44,8	42,9

Tilikauden 2023 voitto 14 089 931,24 euroa esitetään siirrettäväksi oman pääoman voitto-/tappioutilille, eikä osinkoa jaeta.

Toimintakertomuksessa todetaan tilikauden 2023 olennaisten tapahtumien osalta, toukokuussa 2023 valmistui Jokiuoman päiväkotit. Uudisrakennushankkeen arvo oli n. 10 milj. euroa, josta vuodelle 2023 kohdistui n. 7 milj. euroa. Hanke toteutettiin projektinjohtourakkana. Päiväkotit korvasi valmistuessaan vanhan, vuonna 1990 valmistuneen Jokiuoman päiväkodin. Vantaan ammattiopisto Varian Vehkalan kampuksen rakennuttaminen aloitettiin toukokuussa 2023. Kampusrakennus valmistuu suunnitelmien mukaan syyslukukauden 2025 alkuun. Hankkeen arvo on n. 86 milj. euroa, josta vuodelle 2023 kohdistui 12,9 milj. euroa (2022: n. 1,3 milj. euroa).

Yhtiön merkittävimmät peruskorjausinvestoinnit vuonna 2023 olivat Tikkurilan urheilupuiston rakennusten peruskorjaukset, yhteensä n. 2,1 milj. euroa sekä Karsikkokuja 17:n ilmanvaihtosaneeraus 0,5 milj. euroa.

Yhtiö myi toukokuussa 2023 Kielotie 13:n maa-alueen kaupungille. Kaupasta muodostui yhtiölle 9,4 milj. euron myyntivoitto, joka on kirjattu liiketoiminnan muihin tuottoihin.

Kiinteistö Oy Myyrinselkä on hakenut yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa asemakaavan muutosta siten, että yhtiön omistama kortteli n:o 4 ja viereinen kaupungin omistama Patoaukio muutettaisiin pääosin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Järjestettävä tontinluovutuskilpailu ja kaavamutostyö käynnistyvät Myyrmäen opistotalon investointiaikataulun varmistuttua.

Kiinteistö Oy Korallin Pysäköinti sulautui 30.6.2023 ja Kiinteistö Oy Kehäsuora sulautui 30.11.2023 VTK Kiinteistöt Oy:hyn.

Emoyhtiön ja konsernin tilinpäätöksen keskeiset luvut on esitetty ylempänä taulukossa. VTK Kiinteistöt Oy:n liikevaihto kasvoi 3,6 milj. euroa edellisvuoteen nähden, johtuen pääosin indeksikorotuksista. Liiketoiminnan muut tuotot olivat vuonna 2023 yhteensä 13,2 milj. euroa (2022: 0,3 milj. euroa). Yhtiön kiinteistön hoitokulut kasvoivat 2,7 milj. euroa edellisvuoteen nähden. Korjauskustannukset kasvoivat 1,3 milj. euroa edellisvuoteen nähden pääosin vuokralaismuutosten takia. Muut kiinteistön hoitokulut kasvoivat n. 1,1 milj. euroa edellisvuodesta, pääosin Metropolia Leiritien leasingvuokran nousun takia. Emoyhtiön tulos oli 14,1 milj. euroa vuonna 2023 (2022: 4,8 milj. euroa).

Konsernin tulos oli n. 1,4 milj. euroa pienempi kuin emoyhtiön tulos. Tytäryhtiöiden tulokset olivat yhteensä -1,7 milj. euroa ja Kiinteistö Oy Vantaan Peltolantie 5:n poisto-oikaisut (sis. laskennalliset verot) olivat yhteensä +0,1 milj. euroa. Kivistön Putkijäte Oy:n poistoeron eliminoinnit (ml. poistoerosta kirjattava verovelka) olivat yhteensä +0,4 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.

Konserni investoi yhteensä 25,7 milj. eurolla (2022: 6,0 milj. euroa). VTK Kiinteistöt Oy:n investoinnit olivat 23,9 milj. euroa (2022: 5,2 milj. euroa). Kivistön Putkijäte Oy investoi putkikeräysjärjestelmään 1,1 milj. euroa vuonna 2023 (2022: 0,5 milj. euroa).

Konsernin lainakanta oli vuoden 2023 lopussa yhteensä 80,9 milj. euroa (2022: 78,3 milj. euroa). Lainakanta kasvoi Kiinteistö Oy Kehäsuoran sulautumisessa siirtyneen lainan vuoksi. VTK Kiinteistöt Oy lyhensi lainoja vuoden 2022 aikana yhteensä 8,2 milj. eurolla.

VTK Kiinteistöt Oy:n Metropolia ammattikorkeakoulurakennusten leasingvastuut 31.12.2023 olivat yhteensä 29,6 milj. euroa (31.12.2022: 31,5 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 kiinteistöissä Vantaan kaupungin sijaan vuokralaiseksi tuli Vantaan ja Keravan hyvinvointialue.

VTK Kiinteistöt Oy:n hallitus hyväksyi 13.12.2023 VTK Kiinteistöt -konsernin vastuullisuusohjelman kaudelle 2024–2027. Kestävyyseraportoinnin kehittäminen vastaamaan CRSD-viitekehystä tehdään vuoden 2024 aikana. Toimintakertomuksen liitteenä olevassa vastuullisuusraportissa todetaan muun muassa, että VTK Kiinteistöt -konserni huomioi rakentamisessa ja ylläpidossa terveellisyyden, turvallisuuden sekä viihtyisyyden ja taloudellisuuden vaatimukset. Tilat toteutetaan käyttäjän tarpeet huomioiden suosimalla muuntojoustavia tilaratkaisuja ja varmistaen tilojen koko elinkaaren aikaisen kustannustehokkuuden.

Vantaan kaupungin kiinteistöjohtamisen linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt -konserni kehittää kiinteistöihinsä energiatehokkaita ratkaisuja sekä rakentaa ja peruskorjaa kiinteistöjä resurssiviisaasti.

Yhtiön tilintarkastus ei ole vielä valmistunut eikä tilintarkastuskertomusta ole näin ollen ole vielä toimitettu osakkaille. Yhtiö on ilmoittanut, että tilintarkastus valmistuu yhtiökokoukseen mennessä.

Konsernijaosto päätti 23.10.2023 (§ 5) hyväksyä VTK-konsernin yhteisökohtaiset omistajapoliittiset linjaukset. Omistajapoliittisten linjausten mukaisesti hallitukseen esitetään nykyisten jäsenten lisäksi valittavan jäljellä olevaksi ajaksi kuluvaan toimikautta yksi virkamiestaustainen jäsen. Muilta osin hallituksen kokoonpanoa ei ole tarpeen muuttaa.

Omistajapoliittisten linjausten mukaan VTK Kiinteistöt Oy:n tytäryhtiö Vivamus Kiinteistöt Oy:n hallitukseen valitaan neljä jäsentä. Hallituksen puheenjohtajana toimii emoyhtiön hallituksen puheenjohtaja. Jäsenenä emoyhtiön hallituksen varapuheenjohtaja, yksi emoyhtiön hallituksen jäsen ja 1 riippumaton asiantuntijajäsen tai muutoin virkamiesjäsen, mikäli riippumatonta asiantuntijajäsentä ei



löydetä. Asiantuntijajäsenellä tulisi olla kokemusta kiinteistö- ja vuokrausliiketoiminnasta. Konserniohjauksen ja -valvonnan yksikkö on kartoittanut yhteistyössä Hallituspartnerit Helsinki – Board Professionals Helsinki ry:n kanssa mahdollisia ehdokkaita ja haastatellut kokemuksen perusteella relevanteimmat ehdokkaat. Valittavaksi esitettävän jäsenen CV on nähtävissä konsernijaoston extranet-työtilassa.

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.

Tilintarkastuskertomuksessa 2023 esitetään lausuntona, että tilinpäätös antaa oikean ja riittävän kuvan yhtiön 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.

Kaupunginvaltuusto on 25.1.2021 (§ 11) valinnut KPMG Oy Ab:n kaupungin ja sen tytäryhteisöiden 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 VTK Kiinteistöt Oy:n varsinaisessa yhtiökokouksessa 16.4.2024 ja
- b) antaa yhtiökokousta varten menettelyohjeksi, 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 toimitusjohtajalle ja hallituksen jäsenille myönnetään vastuuvapaus;



- yhtiön hallituksen jäsenmäärä on 12;
 - yhtiön hallitukseen nykyisten jäsenten lisäksi loppuajaksi kuluvaan toimikautta valitaan hankintajohtaja Tiina Ekholm;
 - yhtiön tilintarkastajana jatkaa KPMG Oy Ab;
 - yhtiökokous hyväksyy VTK-konsernin yhteisökohtaiset omistajapoliittiset linjaukset yhtiötä sitoviksi; ja
 - muut yhtiökokoukselle tehdyt esitykset hyväksytään esitetyn mukaisina;
- c) antaa VTK Kiinteistöt Oy:lle menettelyohjeksi, että Vivamus Kiinteistöt Oy:n hallitukseen valitaan neljä jäsentä, joista hallituksen puheenjohtajaksi emoyhtiön hallituksen puheenjohtaja ja jäseniksi emoyhtiön hallituksen varapuheenjohtaja, yksi emoyhtiön hallituksen jäsen sekä yksi riippumaton asiantuntijajäsen toteutetun valintaprosessin mukaisesti.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Täytäntöönpano: Konserniohjaus ja -valvonta

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

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