

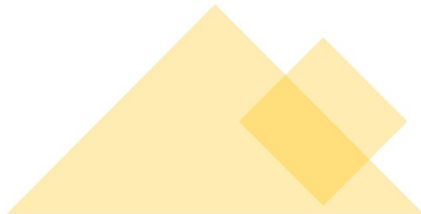
# Kiinteistö Oy Lehdokkitien Virastotalo

Omistajaohjauskeskustelu

11.05.2026

Marko Hämäläinen

Heini Nyman



## Yhtiön yleisesittely

Yhtiön toimialana yhtiöjärjestyksen mukaan on osana Vantaan kaupunkikonsernia omistaa ja hallita Vantaan kaupungin Tikkurila-Viertolan asemakaavan korttelissa 61133 sijaitsevaa tonttia n:o 3 ja sille rakennettua toimisto- ja liikerakennusta. Rakennus on valmistunut 1983. Kaupungin omistamat tilat ovat tyhjiillään/varastona ja Vivamus Kiinteistöt Oy:n omistamat tilat ovat Vantaan kaupungin Pilvitoimiston ja ICT-lähtien käytössä. Yhtiö on myynyt tontin Vantaan Kaupungille 8.5.2026, hallintaoikeus tonttiin siirtyy myöhemmin, kun yhtiö on purkanut rakennuksen.

Omistus: Vantaan kaupunki 84,6 % ja Vivamus Kiinteistöt Oy 15,4 %. Hallitus: Heini Nyman (pj), Jari Mattila ja Juha Jaakola. Toimitusjohtaja Marko Hämäläinen

### Tavoitteet 2025

Tulos	Toteuma 2024	Toteuma 2025
Liikevaihto	310 835	457 601
Henkilöstökulut	-2 310	-3 400
Kiinteistön hoitokulut yhteensä	-325 378	-275 806
Poistot ja arvonalentumiset	-417 192	-1 194
Rahoitustuotot ja -kulut	1 159	175
Tulos ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja	-430 576	180 777
Tuloverot	0	0
<b>TILIKAUDEN TULOS</b>	<b>-430 576</b>	<b>180 777</b>
Tase	Toteuma 2024	Toteuma 2025
Pysyvät vastaavat	551 518	550 324
Lyhytaikaiset saamiset yhteensä	2 635	4 700
Rahat ja pankkisaamiset yhteensä	115 993	303 882
<b>VASTAAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>670 146</b>	<b>858 906</b>
Oma pääoma	641 167	821 944
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	0
Lyhytaikainen vieras pääoma	28 979	36 962
<b>VASTATTAVAA YHTEENSÄ</b>	<b>670 146</b>	<b>858 906</b>

Korjaukset 2025: Ei tehty merkittäviä korjauksia

Tavoite	Mittari	Toteuma 2024	Tavoitetaso 2025	Tilanne 31.12.2025	Tila
<b>Talouteen ja tuottavuuteen liittyvät tavoitteet</b>					
Ylläpitokustannusten kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	Tilastokeskuksen kiinteistön ylläpidon	249 271 €	Ylläpitokustannustason kehitys ei ylitä yleisen kustannustason kehitystä.	198 693 €	Toteutui täysin
<b>Toiminnallisuuteen liittyvät tavoitteet</b>					
PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöään huomioiminen PTS:ssä	Vuodelle asetettujen toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste (lkm tai eurot)	100 %	100%	100 %	Toteutuu täysin
<b>Hiilineutraalisuuteen liittyvät tavoitteet</b>					
Elinkaaren loppuvaiheessa olevien kiinteistöyhtiöiden vastuullisuustavoite	Kiinteistön uuden käyttötarkoituksen toteuttamiseen liittyvien toimenpiteiden käynnistäminen esim. kaavoituksen kautta.			Yhtiö haki kotalta ennakkosuostumuksen rakennuksen purkamiseen ja tontin myyntiin.	Toteutuu täysin

Kaupunginmuseo: ”Kielotie 28 virastotalo on inventoitu Vantaan kaupungin rakennusinventoinneissa, mutta sen rakennuserintöarvot on todettu vaatimattomiksi. Museon näkökulmasta selvitykset tarvitaan maankäytön päätösten tueksi merkittävistä kohteista.”

## Kaupungin omistajapoliittiset linjaukset

Omistajapoliittisen linjausten keskeisin sisältö:

Kiinteistö sijaitsee keskeisellä paikalla Tikkurilassa. Käytön päättymisen jälkeen nykyisen rakennuksen purkaminen ja kiinteistön jatkokehitys on kaupungin intresseissä. Tätä edistääkseen kaupunki voi hankkia kohteen kokonaan omistukseensa esimerkiksi osana muihin kohteisiin liittyviä VTK:n kanssa toteutettuja omistusjärjestelyjä.

Rakennuksen elinkaaren päättyessä yhtiö huomioi elinkaaren loppuvaiheessa olevat kiinteistöyhtiön tavoitteet. Tilojen tyhjetessä yhtiön tulee minimoida kiinteistön ylläpitokustannukset.

- Yhtiön näkemyksen mukaan omistajapoliittiset linjaukset on huomioitu yhtiön toiminnassa.
- Yhtiö on myynyt tontin Vantaan kaupungille 8.5.2026.

## Vastuullisuusteemojen tunnistaminen yhtiön toiminnassa

- Yhtiössä huomioidaan vastuullisuus energian osalta.
- Yhtiö on toteuttanut perus- ja ylläpitokorjaustoimet hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla ennen kaikkea huomioiden rakennuksen elinkaari.
- Yhtiö noudattaa hankintatoimessaan hankintalainsäädäntöä, Vantaan kaupungin hankintaohjeita ja osallistuu kaupungin järjestämiin kilpailutuksiin mahdollisimman laajasti. Hankinnoissa huomioidaan energiatehokkuus, vähäpäästöisyys, ympäristömerkki ja kierrätettävyys. Kaikessa sopimustoiminnassa noudatetaan tilaajavastuulakia.

## **Yhtiön ehdotukset sille asetettavista tavoitteista seuraavalle kaupungin talousarvio- ja suunnitelmakaudelle 2027-2030**

- Yhtiön hallitus ei ole vielä käsitellyt tavoitteita.
- Yhtiö valmistelelee ja toteuttaa rakennuksen purun
- Valtaosa rakennuksesta on tyhjillään, joten ylläpidon kustannukset vähenevät.

## **Investointi- ja rahoitussuunnitelma 2027-2030**

- Ei investointeja
- Ei lainoja
- Rakennuksen purkukustannukset rahoitetaan tontin myymisestä saadulla tulolla

## Hallitustyöskentelyn arviointi ja kehittäminen

Hallitustyöskentelyä on arvioitu vuodesta 2020 alkaen. Vuoden 2025 kyselyn tuloksissa vastausmäärä oli pieni kuten myös aiemmin. Hallituksen työskentelyn sekä hallituksen puheenjohtajan ja toimitusjohtajan työn nähtiin olevan hyvällä tasolla.

## Sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestäminen

### **Kehittämiskohteet liittyen riskien arviointiin**

Yhtiö on osallistunut kyselyyn, kehittämiskohteita ei havaittu. Yhtiö on riskienhallinnan raportoinnissa arvioinut yhtiöön mahdollisesti kohdistuvia riskejä vuosittain. Yhtiö noudattaa kaupungin konserniohjetta, hyvää hallinto- ja johtamistapaa ja omistajapoliittisia linjauksia.

### **Kehittämiskohteet liittyen valvontatoimenpiteisiin**

Yhtiössä on huomioitu valvontatoimenpiteet mm. ostolaskujen käsittelyssä.