



TYTÄRYHTIÖIDEN VUOSIRAPORTTI 1-12/2023

SISÄLLYSLUETTELO

OLENNAISET TAPAHTUMAT VANTAAN KAUPUNKIKONSERNISSA JA KAUPUNGIN OSAKKUUSYHTEISÖISSÄ	2
SUURTEN TYTÄRYHTIÖIDEN TUNNUSLUKUJA	4
VANTAAN ENERGIA OY	5
VAV YHTYMÄ OY	10
VTK KIINTEISTÖT OY	15
VANTAAN TILAPALVELUT VANTTI OY.....	18
MERCURIA KAUPPAOPPILAITOS OY	22
KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖT.....	26

Julkaisija

Vantaan kaupunki

03/2024

Konserniohjaus ja -valvonta

Kansikuva: Vantaan kaupungin Aineistopankki, Hannu Vallas

OLENNAISET TAPAHTUMAT VANTAAN KAUPUNKIKONSERNISSA JA KAUPUNGIN OSAKKUUSYHTEISÖISSÄ

Vuoden 2023 aikana yhä yleinen hintatasojen nousu kasvatti kauttaaltaan konserniyhtiöiden menoja. Taloustilanne on ollut vaisu, ja erityisesti korot ovat korkealla tasolla, mikä on kasvattanut monien konserniyhtiöiden korkomenoja. Konkreettisina esimerkkeinä vuoden 2023 toimintaympäristöstä on, että Vantaan Energia Oy:n tulos jäi merkittävästi ennustetusta sähkön hinnan pudotessa vuoden 2023 aikana Suomessa ennusteita alhaisemmaksi. VTK Kiinteistöt Oy:n osalta korkomenot nelinkertaistuivat vuoden 2023 aikana. Vaikka talouden tilanne on haastava, viitteitä talouden elpymisestä on. Esimerkiksi inflaatio on näyttänyt hidastumisen merkkejä. Haastavassakin ympäristössä konserniyhtiöt ovat onnistuneet monin tavoin kasvattamaan toimintaansa ja luomaan kestäväää taloudellisesta kehitystä.

Konsernirakenteen tarkasteluun ja selkeyttämiseen liittyvät toimet sekä kaupungin tuottavuus- ja kasvuohjelman toteuttaminen jatkuivat tilikauden 2023 aikana. Konsernijaosto hyväksyi konserniohjauksen ja -valvonnan yksikön laatiman konserniomistusten kokonaisuutta tarkastelevan suunnitelman noudatettavaksi ohjeellisena toimenpidesuunnitelmana vuonna 2022. Suunnitelma on luonteeltaan kokonaistarkastelu konsernin omistuksista ja sen tarkoituksena on ohjata jatkovalmistelua. Suunnitelman mukaiset yhtiöjärjestelyjä koskevat päätökset tuodaan yhtiökohtaisesti hallintosäännön osoittamien toimielinten päätettäväksi. Suunnitelman valmistelussa on huomioitu vuonna 2021 laadittu ja hyväksytty tuottavuus- ja kasvuohjelma vuosille 2021–2025, minkä tavoitteena on parantaa kaupungin taloustilannetta siten, että vuonna 2023 käyttötalous olisi tasapainossa ja tilikausi ylijäämäinen. Ohjelmassa on ennakoitu myyntivoittoja konserniyhtiöiden myynneistä myös lähivuosille, mutta myyntien toteutuminen on riippuvainen rakentamisen suhdannekehityksestä.

VAV:n ja konsernirakenteen järjestelyssä yhtiötä avustaneen konsultin välisessä riita-asiassa on annettu hovioikeuden päätös, jonka mukaan hovioikeus ei ole myöntänyt VAVille ja Vantaan kaupungille jatkokäsittelylupaa. Näin ollen käräjäoikeuden VAV:n ja kaupungin osalta kielteinen ratkaisu jää voimaan. Veropäätöksiä koskeneeseen muutoksenhakuun ei saatu myöskään valituslupaa korkeimmasta hallinto-oikeudesta.

VTK-konsernin yritysjärjestely, jossa muille kuin kaupungille vuokrattavat toimitilat sekä isännöinti ja muu liiketoiminta siirtyivät perustetulle Vivamus Kiinteistöt Oy:lle, on saatu valmiiksi vuodenvaihteessa onnistuneesti ja aikataulullaan. Toiminta on käynnistynyt konsernissa uudessa rakenteessaan vuoden 2024 alussa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 9.10.2023 VTK-konsernin yritysjärjestelyihin liittyen VTK Kiinteistöt Oy:lle ja Vivamus Kiinteistöt Oy:lle takausliimitit, joiden määrä oli yhteensä 224 milj. euroa. VTK:n osalta kyse on 100 %:sista omavelkaisista takauksista. Vivamuksen osalta yksittäinen takaus kattaa aina enintään 80 %:ia lainan tai rahoitusjärjestelyn jäljellä olevasta pääomasta.

Hyvinvointialueuudistukseen liittyvät konsernijärjestelyt pantiin täytäntöön vuoden alussa 2023, kun kaupunki luopui Puro Tekstiilihuolto Oy:n, Ab Det finlandssvenska kompetenscentret inom det sociala området:n omistuksistaan myymällä ne Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle. Vantaan

kaupungin omistus Oy Apotti Ab:n osakkeista siirtyi lain nojalla hyvinvointialueelle. Lisäksi kaupunki myi osan Seure Henkilöstöpalvelut Oy:n osakkeista.

Vantaan Tilapalvelut Vantti Oy:n ja Vantaan ja Keravan hyvinvointialueen välinen liiketoimintakauppa astui voimaan vuoden 2023 alussa liiketoimintakauppa ateria- ja puhtauspalveluiden osalta. Liiketoimintakaupan myötä henkilöstö siirtyi liikkeenluovutuksen periaatteiden mukaisesti vanhoina työntekijöinä hyvinvointialueelle ja edelleen sen kilpailuttamalle palveluntuottajalle. Aula- ja turvapalveluiden osalta liikkeenluovutus Vantista hyvinvointialueen palveluntuottajalle toteutettiin 1.1.2024

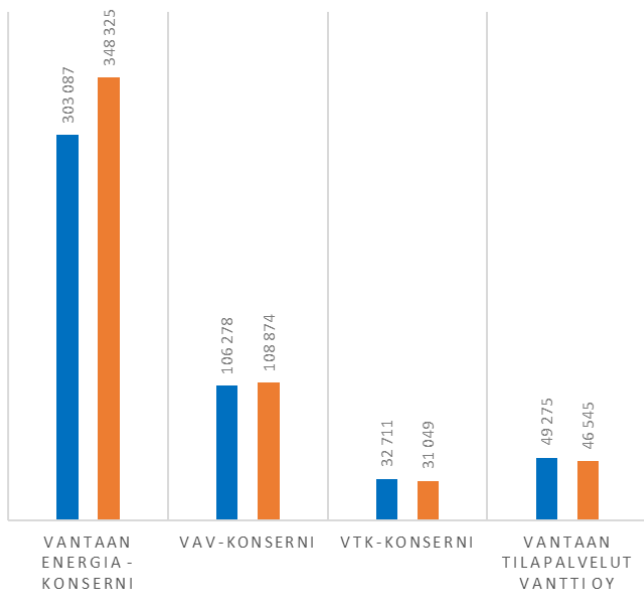
Kaupunginhallitus päätti 11.12.2023 myydä Asunto Oy Vantaan Sepänpuiston koko osakekannan VAV Yhtymä Oy:lle kauppahintaan 2,01 milj. euroa. Kauppa toteutettiin 31.1.2024.

Muut olennaiset tapahtumat konserniyhteisöissä raportoidaan yhteisökohtaisesti alla.

SUURTEN TYTÄRYHTIÖIDEN TUNNUSLUKUJA

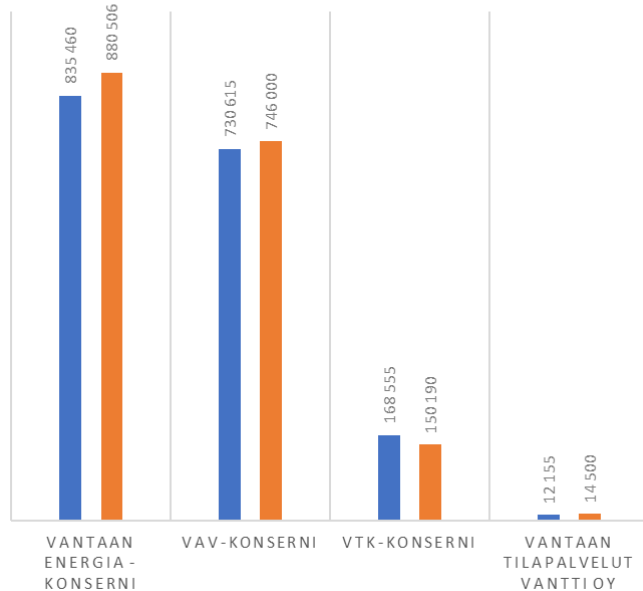
LIKEVAIHTO 1000 €

■ Toteuma 1–12/2023 ■ Budjetti 2023



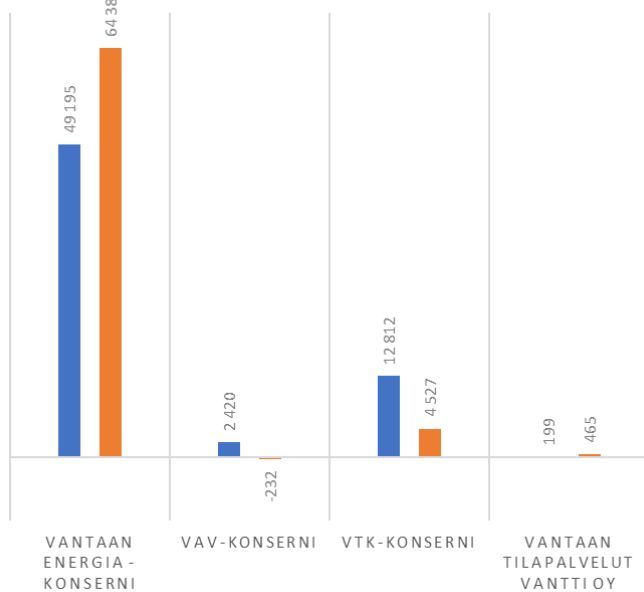
TASE 1000 €

■ Toteuma 1–12/2023 ■ Budjetti 2023



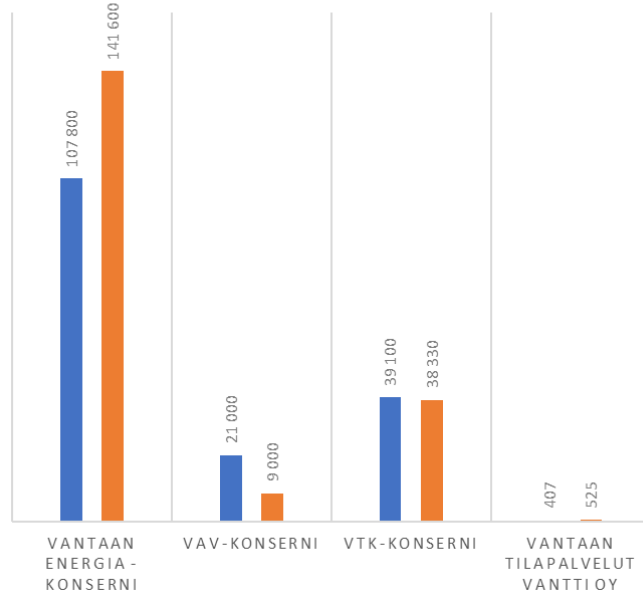
TULOS 1000 €

■ Toteuma 1–12/2023 ■ Budjetti 2023



BRUTTOINVESTOINNIT 1000 €

■ Toteuma 1–12/2023 ■ Budjetti 2023



Vantaan Energia on yksi Suomen suurimmista kaupunkienergiayhtiöistä, joka tuottaa sähköä ja kaukolämpöä sekä myy lämpöpalveluita. Vantaan kaupunki omistaa yhtiöstä 60 prosenttia ja Helsingin kaupunki 40 prosenttia.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat

Vantaan Energian tavoitteena on olla hiilinegatiivinen kiertotalousenergiayhtiö vuonna 2030, ja välitavoitteena on luopua fossiilisten polttoaineiden käytöstä vuonna 2026. Yhtiö rakentaa korkealämpötilalaitosta jätevoimala-alueelle ja suunnittelee uusia hiilinegatiivisuuteen tähtääviä investointeja. Korkealämpötilalaitoshanke sekä suunnitteluvaiheessa etenevät Martinlaakson sähkökattila ja lämpöakku sekä laajempi lämmön kausivarastohanke ovat yhtiölle erityisen tärkeitä mahdollistaen maakaasun käytön lopettamisen normaalissa energiantuotannossa sekä pääkaupunkiseudun edullisimman lämmön myös tulevaisuudessa. Polttoaine- ja jätemarkkinoiden häiriöstä ja rakentamisen taantumasta johtuen jätevoimalan tuotanto ja jätteiden energiahyödyntämisen määrä pieneni. Yhtiö alkoi hyödyntää korvaavaa Euroopasta tuotavaa jätettä kesällä 2023.

Martinlaakson hiilikattilan jättäminen huoltovarmuuskäyttöön Venäjän hyökättyä Ukrainaan on osoittautunut tärkeäksi ratkaisuksi sähkön ja lämmön riittävyden kannalta. Yhtiön omistaman tuulivoiman tuotantokapasiteetti kasvaa ja yhtiö on mukana kehittämässä teollisen mittakaavan aurinkosähkön tuotantoa sekä sähkön varastointia.

Palvelukehitykseen ja asiakastyöhön tehtyjen lisäpanostusten mahdollistamana yhtiö solmi asiakkaiden kanssa ennätysmäärän energiakumppanuussopimuksia ja -palvelusopimuksia, jotka sisältävät energiantoimituksen ohella muun muassa energiankäytön tehostamisen ja optimoinnin mahdollistavia palveluita.

Tuloskehitys ja investoinnit

Yhtiö saavutti historiansa suurimman liikevoiton, vaikka ennusteen liikevaihdosta ja liikevoittotavoitteesta jäätii selvästi. Keskeisenä tekijänä olivat ennusteita alhaisempi toteutunut sähkönhinta ja korkeammat polttoainekustannukset. Investointien alhaisempi määrä johtui pääosin tuotannollisten hankkeiden ajoituksesta (korkealämpötilalaitos ja kausivarasto). Pitkäaikaisen vieraan pääoman rahoituksen ajoitus on muuttunut talousarviossa vastaavasti suunnitellusta.

Avainluvut (K) 1000 €	TA 2023	TP 2023
Liikevaihto	348 325	303 087
Liikevoitto	83 399	67 341
Tilikauden tulos	64 389	49 195
Taseen loppusumma	880 506	835 460
Henkilöstön lkm	352	350
Bruttoinvestoinnit	141 600	107 800
Quick ratio	1,30	0,65
Omavaraisuusaste	41,0 %	41,7 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	402 067	276 705
Leasingvastuut	199 500	208 868

Tavoitteiden saavuttamiseen ja muuhun toimintaan liittyvät riskit ja tulevaisuuden näkymät

Konsernin toimintaan kohdistuu riskejä, joista tärkeimmät on määritetty avainriskeiksi ja niille on laadittu hallintasuunnitelmat.

Geopoliittisen ympäristön muututtua huonompaan suuntaan Euroopassa konsernin riskienhallintaa on edelleen tehostettu tunnistettujen riskien osalta. Konsernin Venäjään liittyvät riskikokonaisuudet ovat erityisesti polttoaineiden saatavuuteen ja hintatasoon liittyvät riskit ja muut huoltovarmuutta uhkaavat riskit, tietoturvariskit sekä muut taloudelliset riskit. Energiamarkkinan voimakkaisiin hintamuutoksiin ja niukkuustilanteisiin on varauduttu parantamalla maksuvalmiutta. Myös fyysisen turvallisuuden kehittämiseen toimipaikoilla on panostettu.

Monipuolinen ja kustannustehokas energiantuotantorakenne on Vantaan Energian vahvuus. Voimalaitosten käytettävyyttä on varmistettu hankkimalla

riittävästi niin varsinaisia kuin varapolttoaineita sekä kriittisiä varaosia. Kyberturvallisuuden parannustoimia tehdään aktiivisesti.

Konsernin avainriskeihin kuuluu myös poliittisiin päätöksiin liittyvä riski. Alaan onkin energiamarkkinan nopean muutoksen vuoksi kohdistunut nopealla aikataululla valmisteltua sääntelyä, joiden vaikutusanalyysit ovat saattaneet jäädä puutteellisiksi.

Vantaan Energia -konsernissa tai toimialalla yleisesti voi toteutua myös riski suuresta häiriöstä energian tuotannossa tai toimituksessa asiakkaille. Häiriöiden juurisyynä voi olla esim. luonnontapahtuma, konerikko, suuronnettomuus tai inhimillinen virhe. Riskien hallinnan keinoina ovat tehokkaat kunnossapito-ohjelmat ja varautumissuunnittelu, sekä erilaisten kriisitilanteiden harjoittelu.

Vantaan Energia on kiertotalousenergiayhtiö, joka pyrkii omilla toimillaan vauhdittamaan vihreää siirtymää. Tuotannolliset kehityshankkeet ovat tässä avainasemassa. Menestyäkseen energiamarkkinan suuressa murroksessa Vantaan Energian on oltava innovatiivinen, rohkea ja ketterä. Tulevaisuuden osaamistarpeisiin vastataan niin nykyisen henkilöstön osaamista kehittämällä kuin uusien osaajien rekrytoinneilla. Menestymiseen tarvitaan myös vahva kumppaniverkosto. Yhtiö on sijoittanut myös energiatehokkuuspalveluja tuottaviin yrityksiin.

Omistajapoliittisten linjausten toteutumisen arviointi

Omistajana kaupunki odottaa saavansa Vantaan Energia Oy:ltä tuottoa sijoittamalleen pääomalle ennakoitavan ja tasaisen osinkotuoton muodossa. Osinkoa Vantaan Energia maksoi vuoden 2022 tuloksesta 18 miljoonaa euroa. Vantaan Energia -konsernin liikevoitto vuodelta 2023 on nousemassa historiallisesti korkeimmalle noin 67 miljoonan euron tasolle ja sijoitetun pääoman tuotto noin 9 prosenttiin.

Vantaan Energia -konserni tukee toiminnassaan Vantaan kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta, mikä tarkoittaa fossiilittomiin ja hiilidioksidittomiin energiantuotantotapoihin tähtääviä toimia. Yhtiön sähköntuotanto osakkuusyhtiöissä on jo nykyisellään päästötöntä ja ennuste on, että koko energiantuotannon sisältämät hiilidioksidin ominaispäästöt laskevat tasolle 111 g/kWh vuonna 2024. Vuoden 2023 hiilidioksidin ominaispäästöt olivat tasolla 126 g/kWh)

Vantaan Energia Oy:n investointiohjelman tarkoituksena on, että yhtiö luopuu fossiilisten tuotantopolttoaineiden käytöstä vuoteen 2026 mennessä ja tavoittelee hiilinegatiivista energiantuotantoa vuonna 2030. Turpeen ja kivihiilen käyttö lopetettiin jo kertaalleen vuonna 2021, mutta Venäjän hyökättyä Ukrainaan yhtiö päätti jatkaa niiden käyttöä, jotta lämmön- ja sähköntuotannon toimitusvarmuus pystytään turvaamaan poikkeuksellisissakin olosuhteissa. Kivihiilen käyttö on tarkoitus korvata biohiilellä vuoden 2024 aikana. Kivihiilen ja turpeen käytön lopettamisen

jälkeen tavoitteena on luopua maakaasun käytöstä normaalissa

energiantuotannossa vuonna 2026.

Tämän tavoitteen saavuttamiseksi yhtiö on jo toteuttanut Martinlaakson geotermisen maalämpölaitoksen sekä jätevoimalan laajennuksen. Lisäksi rakenteilla on korkealämpötilalaitos, jonka tuotantokäyttö alkaa 2025.

Hiilinegatiivisuustavoitteen saavuttamiseksi investointipäätösvaiheeseen on vuoden 2024 aikana etenemässä lämmön kausivarasto, ja suunnitteluvaiheessa ovat ratkaisuvaihtoehdot hiilidioksidin talteenotolle ja varastoinnille sekä hyötykäytölle.

Yhtiön toteuttamat investoinnit tehokkaaseen ja hiilidioksidipäästöjä vähentävään energiantuotantoon näkyvät vantaalaisille asiakkaille myös pääkaupunkiseudun edullisimpana lämpönä. Suunnitteilla olevat energiantuotannon kehityshankkeet mahdollistavat edullisen lämmön ja hintavakauden myös jatkossa.

Luonnon monimuotoisuuden turvaaminen on noussut tarkasteluun Vantaan Energian päästövähennystavoitteiden ja -toimenpiteiden rinnalle. Laajempaan kestävyysohjelmaansa liittyen konserni arvioi vuoden 2023 aikana aihealueita, joissa sen toiminnalla on merkittävin vaikutus, ja määritteli alustavia keinoja luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n sähköntoimituksen laatu toteutui 2023 erinomaisella tasolla ja sähkönsiirron hinnoittelu on Suomen edullisimpia.

Hallituksen osaamiseen ja kokoonpanoon liittyvät tavoitteet toteutuivat linjausten mukaisina.

Toimintaympäristössä tapahtuvista muutoksista ja poikkeuksellisista energiamarkkinaolosuhteista huolimatta Vantaan Energia -konsernin toimintakyvyn odotetaan edelleen säilyvän hyvänä.

Tavoite	Mittari	Toteuma 2022	Tavoitetaso 2023	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2023	Tila
Talouteen liittyvät tavoitteet					
Kestävä ja vastuullinen taloudenpito	Tulokellisuus: Konsernin liikevoitto M€	57,4 M€	83,4 M€	67,3 M€	Toteutuu osittain
	Pääomatehokkus: Konsernin ROIC	5,7 %	9,9 %	9,1 %	
	Osingonjakotavoite: %-osuus tilikauden tuloksesta	18,0 MEUR	50 %	50 %	
Toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät tavoitteet					
Työturvallisuus	Tapaturmia miljoonaa työtuntia kohti	3,3	3,9	3,1	Toteutuu täysin 
Henkilöstöön liittyvät tavoitteet					
Henkilöstötytyväisyys	Kysely. asteikko 1–5	3,9	3,9	4,0	Toteutuu täysin 
Vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet					
Ilmastomuutoksen hillintä	Tuotannon ja hankinnan ominaispäästöt hiilidioksidin osalta, g / kWh	135	99	126	Toteutuu osittain 
	Fossiilista polttoaineista luopuminen vuoteen 2026 mennessä.	Huoltovarmuustilanteen vuoksi sekä kivihiili että turve on otettu uudelleen käyttöön varmuuspolttoaineina	Toimenpiteet fossiilisten polttoaineiden korvaamiseksi.	Jätevoimalan laajennus toiminnassa kokonaisen vuoden; Geoterminen laitos käyttöön otettu; Korkealämpötilalaitos (HWP) rakenteilla	
Vastuullisuusohjelman laatiminen			Ohjelman laatiminen	Voimassa olevat tavoitteet seurannassa ja raportoinnissa, SDG yhteensopivuus varmistettu Kaksoisolennaisuusanalyysi tehty ja tarkistettu, CSRD direktiivin mukainen valmistelu jatkuu Biodiversiteettityölle laadittu alustava tiekartta	Toteutuu osittain 

VAV YHTYMÄ OY

VAV Yhtymä Oy on Vantaan kaupungin 100 %:sti omistama yhtiö. VAV-konserni koostuu emoyhtiö VAV Yhtymä Oy:stä sekä kolmesta tytäryhtiöstä: VAV Asunnot Oy, VAV Palvelukodit Oy ja VAV Hoiva-asunnot Oy:stä. VAV Asunnot Oy rakennuttaa ja hallinnoi valtion tukemia ara-asuntoja, jotka muodostavat enemmistön konsernin asuntokannasta. VAV Yhtymä Oy rakennuttaa ja hallinnoi muita kohtuuhintaisia asuntoja ja VAV Palvelukodit palveluasuntoja.

Toiminta ja merkittävimmät tapahtumat

Lipstikkakujasta tehty sisäinen tarkastus on käsitelty konsernijaostossa ja päätöksessä saatu hankintoihin liittyvää omistajaohjausta. Yhtiöllä oli vuonna 2023 hankintojen teemavuosi, jonka aikana hankintaosaamista koulutettiin koko henkilöstölle. VAV Asunnot Oy:öön ja VAV Palvelukodit Oy:öön kohdistui vuonna 2023 ARA-tarkastus. Molempien yhtiöiden osalta ARA:n tarkastuskertomukset on saatu syksyllä 2023. ARA-tarkastuksen perusteella käytäntöihin tehtiin muutamia korjaavia toimenpiteitä. Yleiskuvassa tarkastuksessa on todettu yhtiöissä noudatettavan ARA-säädöksiä. Myös yhtiön vastuullisuusohjelma päivitettiin vuoden 2023 aikana.

Yhtiö on sopinut palveluntuottajan kanssa kiinteistöhuollon sopimuksen päättämisestä syksyllä 2023. Yhtiö oli ennen tätä reklamoinut kahdesti useista sopimusrikkomuksista ja kun palveluntuottaja ei saanut toimintaansa korjattua, yhtiö ilmoitti sopimuksen päättämisestä. Kiinteistöhuollon puitejärjestelyn mukaisesti toisen alueen sopimuskumppani SOL otti syksystä alkaen myös läntisen Vantaan alueen kiinteistöhuollon tehtävät hoitoonsa.

Aikaisemmin konsernijaostossa hyväksytty osittaisjakautumisen suunnitelma laitettiin vireille. Vuoden 2023 loppuun mennessä kahdeksan ARA-rajoituksista vapaata kiinteistöä siirtyi VAV Asunnot Oy:stä VAV Yhtymä Oy:ön vahvistamaan VAV Yhtymä Oy:n taloudellista asemaa. Järjestelyä varten on kesällä 2023 perustettu VAV Yhtymä Oy:öön uusi väliaikainen tytäryhtiö, VAV Kiinteistöt 1 Oy, joka purkautui järjestelyn myötä 31.12.2023.

BDO-kiistassa on saatu hovioikeuden päätös, jonka mukaan hovioikeus ei myöntänyt VAVille ja Vantaan kaupungille jatkokäsittelylupaa. Käräjäoikeuden VAV:n ja kaupungin osalta kielteinen ratkaisu jäi voimaan, jonka myötä VAV Yhtymä Oy joutui maksamaan vastapuolen oikeudenkäyntikulut asiassa.

Asiakaskokemuksessa VAV jäi edellisen vuoden tulosta alemmalle tasolle asiakkaiden suositteluhaluutta mittaavassa NPS-luvussa. Sen sijaan asiakastytyväisyys parani kaikilla osa-aluekohtaisilla mittareilla (tyytyväisyys kiinteistöhuoltoon, siivoukseen, isännöintiin ja vuokraukseen).

Tuloskehitys ja investoinnit

Korkea vuokrausaste takaa vakaan liikevaihdon kertymisen.

Vuokrasaamisissa on vähäistä nousua edelliseen vuoteen nähden, mutta saamisten määrä pysyi kuitenkin yhtiön asettaman tavoitteen puitteissa. Vuokrasaamisista johtuvat häädot kasvoivat tilikauden aikana poikkeuksellisen paljon.

Uudisrakentamisen ARA-kohde Peltolantie 42 valmistui aikataulun mukaisesti joulukuussa 2023. Rakenteilla olevan ARA-kohteen, Retiisikuja 2, arvioitu valmistuminen on kesällä 2024. Tilikauden lopulla saatiin kilpailutukseen kaksi ARA-uudiskohdetta, Lipstikkakuja 2 ja Myrmyäentie 2. VAV Palvelukodit Oy:n uudiskohteelle Tikkurilan asumiskeskukselle on saatu ARA:n osapäätös ja kohteen rakennuttaminen osunee vuosiin 2024–2026.

Korjaustoiminta eteni hyvässä vauhdissa tilikauden aikana, ja urakoihin saatiin hyvin tarjouksia. Korjaustoiminnan toteuma koko tilikauden osalta oli 95 % talousarviosta.

Avainluvut (K) 1000 €	TA 2023	TP 2023
Liikevaihto	108 874	106 278
Liikevoitto	7 124	9 961
Tilikauden tulos	-232	2 420
Taseen loppusumma	746 000	730 615
Henkilöstön lkm	56	57
Bruttoinvestoinnit	9 000	21 000
Quick ratio	1,20	2,40
Omavaraisuusaste	20,0 %	33,0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	505 000	491 600
Leasingvastuut	0	0

Tavoitteiden saavuttamiseen ja muuhun toimintaan liittyvät riskit ja tulevaisuuden näkymät

Uudisrakentamisessa yhtiöstä riippumattomat ongelmat hidastavat uusien kohteiden aloituksia. Rakentamisen korkeat hinnat, asuntorakentamisen kokonaisvaltaisesti hankala markkina, tonttimäärän niukkuus ja ARA-hintojen läpimenon vaikeus vaikeuttavat ARA-hankkeiden aloituksia. Yhtiö on käynyt vuoden 2023 tonttiohjelman läpi yhdessä kaupungin edustajien kanssa.

Asuntotuotantotavoitetta ei tulla saavuttamaan vielä tilikaudella 2024.

Yhtiön taloudellinen tila ja maksuvalmius ovat hyvät ja suunnitelmallisia korjauksia saatiin etenemään talousarvion mukaisesti. Vuokranmaksuvelasta johtuvien häätöjen määrä on kuitenkin ollut nousussa, ja häätöjen toimeenpanojen aiheuttamat kustannukset nousivat.

ARA-rahoituksen saatavuuden ehtoihin on suunnitteilla muutoksia valtakunnallisesti, jolla tulee olemaan vaikutuksia myös VAV Asunnot Oy:öön. Yhtiön vakaan taloudellisen tilan myötä tätä ei kuitenkaan nähdä riskinä liiketoiminnalle.

Strategisena riskinä yhtiössä on tunnistettu kiinteistöomaisuuteen kohdistuvat vahingot, jonka myötä turvallisuus ja asumisviihtyvyys voisivat vaarantua. Näihin riskeihin varaudutaan kiinteistöjen kunnosta huolehtimalla, opastamalla asukkaita asumisturvallisuudessa sekä riittävällä vakuutusturvalla.

Omistajapoliittisten linjausten toteutumisen arviointi

Omistajan VAV:lle asettamat tavoitteet ja linjaukset ovat toteutuneet melko hyvin. Tavoitteesta jäätiin asuntotuotannossa (350 asunnon vuotuinen tavoite ei toteutunut, vaan asuntoja ARA-kantaamme valmistui 115 kpl) sekä asukastyytyväisyydessä (NPS-tavoite oli 37,5, mutta se toteutui arvolla 29,6). Asuntotuotannon tavoitejättämään vaikutti esim. hankala markkinatilanne, ARA-tuotannolle verrattain korkea kustannustaso ja tonttien niukkuus. Asiakastyytyväisyys on parantunut kaikilla osa-alueilla, mutta NPS:n osalta olemme edelleen tavoitteesta jäljessä. Tämän osalta toimenpiteenä on mm. päätetty toisen alueen kiinteistöhuollon sopimus, sillä kiinteistöhuollon laatutasossa on ollut puutteita.

Vastuullisuuslinjausten osalta vuonna 2023 edistettiin pitkäaikaisten tavoitteiden toteutumista niin taloudellisen-, sosiaalisen kuin ympäristövastuunkin saralla. VAV:n asukkaiden asumismenojen kehitys on ollut jo pitkään vakaata ja ero markkinavuokriin on edelleen selkeä. Vaikeassa ja epävarmassakin taloustilanteessa VAV onnistui pitämään vuokrantarkistuspaineet vuodelle 2024 maltillisina. Asunnottomuutta ehkäistään tehokkaasti asumisneuvonnalla.

Tavoite	Mittari	Toteuma 2022	Tavoitetaso 2023	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2023	Tila
Talouteen liittyvät tavoitteet					
Kestävä ja vastuulinen taloudenpito	Verotettava tulos (€) VAV Yhtymä Oy		0	0	Toteutuu täysin
	Verotettava tulos min. (€) VAV Asunnot Oy		0	0	
	Verotettava tulos (€) VAV Palvelukodit Oy		0	0	
	Verotettava tulos (€) VAV Hoiva-asunnot Oy		0	0 (pitkän aikavälin toteuma korjaukset huomioiden)	
Asuntotuotanto	Asuntotuotanto		115	115	Toteutuu täysin
					
Ylläpidon hoitokulujen muutos	Kiinteistöjen ylläpidon kustannusindeksi (2015 =100)		Maks. indeksin nousua vastaava kustannustason nousu	Pienempi kuin indeksin nousu	Toteutuu täysin
					
Toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät tavoitteet					
Asuntokannan arvon ja vuokrattavuuden säilyminen	PTS:n toteuttaminen		PTS:n mukaisten korjausten toteuttaminen 100 %	95 %	Toteutuu osittain
	Laajuus asuntoina ja kustannukset suhteessa budjetoituun (eur)		PTS-budjetissa pysyminen (maks. 100 %)	95 %	
Asiakastytyväisyys	NPS (Net Promote Score)		38,0	29,6	Ei toteudu lainkaan
					
Henkilöstöön liittyvät tavoitteet					
Työtyytyväisyys	Yli vertailuaineiston keskiarvon (Työeläkevuottajan tutkimus)		Yli vertailuaineiston keskiarvon (Työeläkevuottajan tutkimus)	Yli vertailun keskiarvon	Toteutuu täysin
					
Terveysperusteiset poissaolot	%:a henkilöstöstä/v		3,5	2,0	Toteutuu täysin
					

Tavoite	Mittari	Toteuma 2022	Tavoitetaso 2023	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2023	Tila
Vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet					
Vastuullisuusohjelman toteuttaminen			Yhtiön resurssivii- sauden tiekartan päivittäminen*) ja ohjelman mukais- ten toimenpiteiden toteuttaminen	Ohjelma valmis ja sitä noudatetaan. Hyväksytään halli- tuksen kokouk- sessa keväällä 2024, kun Ekokom- passi-ympäristöoh- jelman sertifiointi valmistuu.	Toteutuu täysin 

*) Ohjelma toteuttaa Innovaatioiden Vantaa -strategiaa ja kaupungin resurssivii-
sauden tiekarttaa.

VTK Kiinteistöt Oy vuokraa kaupungille peruspalveluiden käyttöön tiloja, kuten toisen asteen koulutilat ja liikuntahallit. Lisäksi sen toimintaan kuuluu niiden tilojen rakennuttamis- ja ylläpitotoiminta. Yhtiö toimii emoyhtiönä konsernissa.

Toiminta ja merkittävät tapahtumat

Konsernijaosto antoi 20.3.2023 § 5 ennakkosuostumuksen yritysjärjestelyyn, jossa VTK:n markkinoilla tapahtuva toiminta siirretään liiketoimintasiirrolla VTK:n perustamaan uuteen osakeyhtiöön (Vivamus Kiinteistöt Oy). Järjestely on toteutettu vuodenvaihteessa.

Tuloskehitys ja investoinnit

VTK-konsernin tulos toteutui tarkastelujakson aikana 7,2 milj. euroa budjetoitua parempana, johtuen mm. Kielotie 13 maan myynnin tuotoista ja Koy Kehäsuoran fuusiovoitosta. Maanmyyntituotto paransi yhtiön rahoitustilannetta. Konsernin keskeneräiset investoinnit taseessa olivat n. 16,9 milj. euroa. Merkittävimmän 5/2023 aloitetun Varia Vehkala -hankkeen kustannuskertymä 31.12.2023 oli 14,3 milj. euroa (hankkeen arvo 86 milj. euroa). Varia Vehkalan hankkeen alkuvaihetta rahoitettiin konsernitilin limiitillä. Jokuoman uuden päiväkodin päärakennus valmistui 5/2023, hankkeen kustannukset olivat n.10 milj. euroa. VTK-kiinteistöt Oy:lle on myönnetty 70 milj. euron konsernitilin limiitti kevääseen 2025 saakka, johon mennessä uudishankkeiden rahoitus järjestään.

Avainluvut (K) 1000 €	TA 2023	TP 2023
Liikevaihto	31 049	32 711
Liikevoitto	7 001	18 525
Tilikauden tulos	4 527	12 812
Taseen loppusumma	150 190	168 555
Henkilöstön lkm	9	12
Bruttoinvestoinnit	38 330	39 100*
Quick ratio	-2,0	0,1
Omavaraisuusaste	35,0 %	38,0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	80 912	80 912
Leasingvastuut	29 397	29 570

* Sisältää n. 13,9 milj. euroa Koy Kehäsuoran sulautumisesta tullutta käyttöomaisuutta

Tavoitteiden toteutumisen ja muuhun toimintaan liittyvät riskit ja tulevaisuuden näkymät

Yhtiö saavutti sille asetetut tavoitteet.

Vantaan kaupungin yhtiölle asettamien omistajapoliittisten linjausten mukaisesti VTK Kiinteistöt Oy rakennuttaa toisen asteen koulutilat ja liikuntahallit (pl. uimahallit). Tulevia toisen asteen kouluhankkeita ovat mm. Tikkurilan osaamiskampus - kortteli 1, Aviapoliksen lukio ja Varia Hiekkaharjun laajennus- ja peruskorjaustyöt. VTK rakennuttaa myös Koillis-Vantaan palloiluhallin.

Konsernin vanha kiinteistökanta on jo saavuttanut yli 20 vuoden iän, minkä vuoksi tulevana vuosina on varauduttava merkittäviin korjausinvestointeihin, jotta erityisesti tavanomaisten

toimitilakohteiden arvot pystytään säilyttämään. Muuntojoustamattomat ja ikääntyvät toimitilat tulevat olemaan yhtiön kiinteistöomaisuuden arvon säilyttämisen kannalta ongelmallisia, mutta eivät kuitenkaan muodosta erityistä riskiä. Rakennusten ikääntymisestä johtuvia ennakoimattomia korjaustarpeita hallitaan ennakoivalla PTS-suunnitelman mukaisilla kiinteistöjen vuosi- ja peruskorjauksilla, huollolla ja ylläpidolla sekä kiinteistön täysarvovakuutuksilla.

Uudishankkeet ja rakennusten ikääntyminen nostaa merkittävästi konsernin lainakantaa. Lainojen korkotasoon liittyvä korkoriski realisoitui vuoden 2023 korkokustannuksissa, sillä yhtiön lainojen korkojen merkittävän kasvun vuoksi yhtiön korkokustannukset nelinkertaistuivat. Vuodenvaihteessa toteutettu yritysjärjestely antaa VTK Kiinteistöt Oy:lle sidosyksikköaseman nojalla mahdollisuuden edullisempaan ja ennakoitavampaan varainhankintaan Kuntarahoituksen kautta.

Kiinteistö Oy Myyrinselkä on hakenut yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa asemakaavan muutosta ja tontinluovutuskilpailu toteutunee vuoden 2025 aikana. Kivistön Putkijäte Oy:n koonta-aseman laajennus n. 6 milj. eur on siirtynyt tuleville vuosille.

että omistajapoliittiset linjaukset vastaavat hyvin VTK-konsernin toimintaa jatkossa.

Omistajapoliittisten linjausten toteutumisen arviointi

Vuonna 2023 toteutetusta konsernijärjestelystä johtuen VTK-konsernin uudet omistajapoliittiset linjaukset hyväksyttiin konsernijaostossa 23.10.2023. Yhtiön johdon näkemys on,

Tavoite	Mittari	Toteuma 2022	Tavoitetaso 2023	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2023	Tila
Talouteen liittyvät tavoitteet					
Kestävä ja vastuulinen tilinpito	VTK Omavaraisuusaste %	35	yli 20	40	Toteutuu täysin
	VTK Tulos, milj. eur	4,8	2,0	vertailukelpoinen tulos 3 93	
	VTK Ulkoisten vuokraohteiden vuokrausaste (%)	95	93		
Toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät tavoitteet					
Terveelliset, turvalliset ja viihtyisät toimitilat (sisältäen sisäilmaparannukset)	Liikevaihdosta vähintään n. 10 % käytetään peruskorjauksiin, milj. eur	9	10	12	Toteutuu täysin 
Asiakastyytyväisyys	Asteikko 1–5		vastausten keskiarvo yli 3,5	3,6	Toteutuu täysin 
Henkilöstöön liittyvät tavoitteet					
Henkilöstötyytyväisyyskysely	Asteikko 1–5		vastausten keskiarvo yli 3,5	4,4	Toteutuu täysin 
Vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet					
Vastuullisuusohjelman laatiminen	Vastuullisuusohjelman laatiminen 2024 -> Toimenpiteet		Vastuullisuusohjelma hyväksytty hallituksessa viimeistään 12/2023	Ohjelma hyväksyttiin hallituksessa 12/2023	Toteutuu täysin 

VANTAAN TILAPALVELUT VANTTI OY

Vantti on Vantaan kaupungin kokonaan omistama in house -yhtiö, joka tuottaa ateria-, puhtaus-, kiinteistö- sekä aula- ja turvapalveluja Vantaan kaupungille.

Toiminta ja merkittävät tapahtumat

Vantin sosiaali- ja terveydenhuollon toimipisteisiin tuottamien ateria- ja puhtauspalveluiden tuotanto loppui 1.1.2023. Liikkeenluovutuksen yhteydessä Vantista siirtyi 104 henkilöä Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle ja sieltä edelleen hyvinvointialueen palveluntuottajalle.

Vartiointipalvelujen tuottamista hyvinvointialueelle jatkettiin Vantin toimesta, kunnes hyvinvointialue sai kilpailutetuksi palvelujen hankinnan vuoden 2023 loppuun mennessä. Liikkeenluovutus hyvinvointialueen palveluntuottajalle toteutettiin 1.1.2024. Myynti Vantaan ja Keravan hyvinvointialueelle kasvatti merkittävästi Vantin ulkoista myyntiä 2023.

Vantin kehittämisohjelma valmistui maaliskuun lopussa 2023.

Kehittämisohjelman luonnosta esiteltiin konsernijaoston iltakoulussa 12.4.2023. Kehittämisohjelman tavoitteena on parantaa asiakastyytyväisyyttä, laatua ja kustannustehokkuutta.

Vuoden 2023 alussa tehtiin sisäinen tarkastus liittyen kiinteistöpalveluiden hankintoihin. Tarkastus toi esiin puutteita hankintakäytännöissä. Puutteiden taustalla oli mm. epäselvyys Vantin osallisuudesta Vantaan kaupungin laatimiin alihankintasopimuksiin. Puutteita

on nyt korjattu käynnistämällä kilpailutuksia sekä Vantin että Vantaan kaupungin toimesta. Sen lisäksi Vantin sisäisiä sekä Vantaan kaupungin prosesseja on tarkennettu ja valvontaa on lisätty. Hankintatoimen kehittäminen Vantissa jatkuu.

Vantin kuljetuspalvelut laajenivat käsittämään Vantaan kaupunginkirjaston kirjastoaineiston kuljetuspalvelut. Palvelu alkoi kesäkuussa 2023.

Tuloskehitys ja investoinnit

Vantin tilikauden tulos oli n. 199 000 €. Yhtiön kassan määrä 31.12.2023 oli noin 5,6 m€ (31.12.2022 6,1 m€).

Vantin investoinnit olivat yhteensä 407 000 € vuonna 2023.

Avainluvut (K) 1000 €	TA 2023	TP 2023
Liikevaihto	46 545	49 275
Liikevoitto	548	85
Tilikauden tulos	465	199
Taseen loppusumma	14 500	12 155
Henkilöstön lkm	860	914
Bruttoinvestoinnit	525	407
Quick ratio	1,30	1,32
Omavaraisuusaste	29,0 %	29,0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	0
Leasingvastuut	798	878

Tavoitteiden toteutumiseen ja muuhun toimintaan liittyvät riskit ja tulevaisuuden näkymät

Yhtiön tilikauden tulostavoite oli 1 % liikevaihdosta ilman hyvinvointialueen kanssa tehtyyn liiketoimintakauppaan liittyviä maksuja. Yhtiön tulos vuonna 2023 on 0,4 % liikevaihdosta.

Kustannusten nousua aiheutti henkilöstölle maksettu kertaerä (tes-neuvottelu), jonka kokonaisvaikutus yhtiölle oli 520 000 euroa, lisäksi palkkojen nousu oli ennakoitua suurempaa vuonna 2023.

Kouluruokailistan muuttaminen syyskaudella viisiviikkoiseksi kasvatti aterioihin liittyviä kustannuksia n. 380 000 euroa. Tapaturmavakuutusmaksu nousi ennakoidusta yli 100 000 euroa.

Vuonna 2023 asiakastutkimuksen suositteluindeksi tulos oli -9, tavoite oli -7. Suositteluindeksi parani merkittävästi vuoden takaisesta, jolloin se oli -62.

Omistajan Vantille asettamat henkilöstöön liittyvät tavoitteet kohdistuvat sairauspoissaolojen ja henkilöstötyytyväisyyden positiiviseen kehittymiseen. Sairauspoissaoloprosentin toteutuma vuonna 2023 oli 5,90 % ja tavoite 5,70 %. Henkilöstötyytyväisyyden toteutuma asteikolla 1–5 oli 4,15, joka oli asetetun tavoitteen mukainen.

Yhtiön Valitsemme tehdä hyvin -niminen vastuullisuusohjelma valmistui 2023. Vantin vastuullisuusohjelman teemat ovat terveelliset ja turvalliset tilat, hyvinvoiva henkilöstö, vastuulliset hankinnat sekä ruokailu ja ruokailutottumukset.

Omistajapoliittisten linjausten toteutumisen arviointi

Omistajapoliittisissa linjauksissaan yhtiölle vuonna 2022, omistaja edellytti, että Vantti laatii kehittämisohjelman, jolla se pyrkii kasvattamaan laatua, kehittämään yhteistyötä ja kustannustehokkuuden läpinäkyvyyttä. Vantin kehittämisohjelma ja siihen liittyvät toimenpiteet esiteltiin konsernijaostossa huhtikuussa 2023. Ohjelman toimenpiteet ovat edistyneet suunnitellusti loppuvuoden 2023 aikana.

Ateriapalvelujen laadulliset toimenpiteet:

- Organisaatiomuutos vuoden 2023 alusta, jolla parannetaan valvontaa, seurantaa ja perehdyttämistä
- Ruokatuotteen käytön laajentaminen, joka parantaa ruoan tasalaatuisuutta
- 6 viikon ruokailistan muuttaminen 5 viikon ruokailistaksi. Ruokailistalta jäivät pois vähiten pidetyt ruoat syyskuun alusta alkaen.
- Lisäresurssi sisäiseen laadunseurantaan vuoden 2023 alusta alkaen
- Toiveruokakysely oppilaille
- Nuorisovaltuuston tapaaminen
- Asiakastytyväisyyskysely valituille luokka-asteille 2 kertaa vuodessa

Asiakaskokemuksen parantaminen, toimenpiteet:

Keväällä 2023 aloitettiin asiakaskokemuksen kehittämisohjelma, jonka yhteydessä tehdyn asiakaskyselyn perusteella keskeiseksi kehitysalueeksi nousi yhteydenpito asiakkaisiin. Lisäksi

keväällä 2023 tehdyn asiakaskyselyn perusteella nähtiin tärkeäksi varmistaa esihenkilöiden ja työntekijöiden säännölliset tapaamiset.

Asiakaskokemuksen kehittämisen osalta toimenpiteitä olivat:

- Säännölliset asiakaskirjeet palveluiden yhteyshenkilöille kaikkiin kohteisiin.
- Asiakastapaamisten suunnitelmat ja niiden toteutumisen seuranta esihenkilötasolla
- Vantin viestintää on myös tehostettu ja viestinnän laatuun on panostettu aiempaa enemmän.

Kustannustehokkuuden läpinäkyvyys, toimenpiteet:

-Jatkossa Vantin kustannustehokkuutta arvioidaan vertaamalla kustannushintojen ja myyntihintojen välistä muutosta.

Vuoden 2024 kustannushintojen muutos on 4,19 % ja sen vaikutus myyntihintoihin on 2,78 %. Tätä seurataan myös vuoden 2024 talousarviotavoitteissa puhtauspalveluiden osalta.

- Vuoden 2023 aikana Vantissa otettiin käyttöön tuotannonohjausjärjestelmät sekä Puhtaus- että Ateriapalveluissa. Järjestelmät tulevat vaikuttamaan kustannustietoisuuteen molemmissa palveluissa.

Kokonaispalvelumalli, toimenpiteet:

-Hallitus on päättänyt, että yhtiön palvelutuotanto organisoituu uudelleen 2025 alussa. Tavoitteena on siirtää tuotantomalliin, jossa Vantin lähes kaikki palvelut tuotetaan asiakkaalle yhden kontaktin kautta.

-Muutoksen projektisuunnitelma on hyväksytty 2023 lopulla.

-Muutoksen liittyvien riskien arviointi hallituksen kanssa on tehty syksyllä 2023.

-Muutosprojektin kick off pidettiin henkilöstölle 27.11.2023.

Tavoite	Mittari	Toteuma 2022	Tavoitetaso 2023	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2023	Tila
Talouteen liittyvät tavoitteet					
Kestävä ja vastuullinen taloudenpito	Tilikauden tulos vähintään 1 % liikevaihdosta. Tuloksessa ei huomioida satunnaisia eriä, jotka liittyvät Hyvinvointialueen kanssa tehtävään liiketoimintakauppaan.	1,59	1,00	0,40	Ei toteutettu lainkaan 
Toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät tavoitteet					
Asiakastytyväisyyden parantaminen (NPS)	NPS pisteluku	-62	-7	-9	Toteutuu osittain 
Omistajapolitiittisten linjausten yhteydessä määriteltävien kehittämistoimenpiteiden toimeenpano vuosittain.			Toimenpideohjelman toteuttaminen.		Toteutuu täysin 
Henkilöstöön liittyvät tavoitteet					
Henkilöstötytyväisyys	Numeerinen 1–5	4,00	4,15	4,15	Toteutuu täysin 
Sairauspoissaolot %	%	6,00	5,70	5,90	Ei toteutettu lainkaan 
Vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet					
Yrityksen vastuullisuusohjelma	Vastuullisuusohjelman tavoitteiden toteuttaminen		Vastuullisuusohjelman laatiminen		Toteutuu täysin 

MERCURIA KAUPPAOPPILAITOS OY

Mercuria kauppaoppilaitos Oy on Vantaan kaupungin ja Helsingin Kauppiaitten Yhdistys ry:n omistama yhtiö, joka ylläpitää liiketalouden alan koulutusta tarjoavaa Mercuriaa. Vantaan kaupungin omistusosuus on 95,5 %.

Toiminta ja merkittävät tapahtumat

Mercurialle vuosi 2023 oli tasaisen kasvun aikaa. Yhtiön tulokset ovat säilyneet hyvällä tasolla ja osin jopa parantuneet. Kevään 2023 yhteishaussa Mercuriaan haki yli 70 ensisijaista hakijaa enemmän kuin vuonna 2022. Myös Mercuria Pro:n opiskelijamäärät olivat ennakoitua suuremmat. Lukuvuosi 2023–2024 alkoi 9.8.2023, kun uudet opiskelijat aloittivat opintonsa. Kaksoistutkinto on saanut suuren suosion, ja aloittaneista opiskelijoista yli puolet haluaa suorittaa kaksoistutkinnon. Yhtiö hankkii lukio-opetuksen osuuden Vantaan aikuislukiolta.

Yhtiön hallitus hyväksyi uuden strategian kokouksessaan 8.6.2023. Uudessa strategiassa erotettiin omiksi liiketoiminta-alueiksi aikuiskoulutus (= jatkuva oppiminen) ja oppivelvollisuuskoulutus. Muutosajurit digitalisaatio, vastuullisuus ja monikulttuurisuus näkyvät uudistetussa strategiassa aikaisempaa voimakkaammin.

Yhtiö on allekirjoittanut aiesopimuksen osallistumisestaan Tikkurilan osaamiskampushankkeeseen. Tikkurilan Jokiniemeen on tarkoitus rakentaa uudenlainen kampus, jossa työelämä, opiskelijat ja koulutuksenjärjestäjät tarjoavat palveluitaan nk. yhden luukun periaatteella. Mercurian rooli uudella

kampuksella tarkentuu suunnittelun edetessä.

Omistajaohjauskeskustelu käytiin kaupungin henkilöstö- ja konsernipalveluiden palvelualueen edustajien kanssa 9.8.2023. Yhtiön tontinvuokran jatkamista koskeva asia on käsittelyssä kaupungin puolella. Yhtiön toiveena on pitkäaikainen vuokrasopimus, joka takaisi kaupallisen opetuksen jatkumisen Vantaan Martinlaaksossa. Yhtiön on esittänyt olevansa myös kiinnostunut ostamaan maa-alueen omaksi.

Mercuria uusi hyvän työpaikan sertifikaatin osallistumalla Great Place to Work -tutkimukseen syyskuussa 2023. Keväällä 2024 selviää Mercurian sijoitus Suomen parhaiden työpaikkojen listauksessa.

Tuloskehitys ja investoinnit

Yhtiön liikevaihto jatkoi kasvua edellisen vuoden tavoin. Merkittävin syy liikevaihdon kasvuun oli valtionosuusrahoituksen lisääntyminen. Yhtiölle myönnettiin vuodelle 2023 varsinaisessa suoritepäätöksessä valtionosuusrahoitusta 855 opiskelijavuoden perusteella. Tämän lisäksi Opetus- ja kulttuuriministeriö myönsi ylitetyistä vuosista lisärahoitusta yhteensä 16 opiskelijavuotta, jonka

taloudellinen vaikutus yhtiölle oli 85 119 euroa. Valtionosuusrahoitus kasvoi vuodesta 2022 noin 6 %. Liiketoiminnan muut tuotot sen sijaan laskivat hieman.

Yhtiön kustannukset nousivat vuoteen 2022 verrattuna yleisen kustannustason nousun myötä. Yhtiön maksamat palkat ja palkkiot kasvoivat noin 12 %. Tähän ovat vaikuttaneet sekä henkilöstömäärän kasvu että vuoden aikana tehdyt TES-korotukset. Toinen merkittävä kuluerä, kiinteistökulut, on sen sijaan kääntynyt laskuun. Yhtiön taloudellinen tulos säilyi merkittävästi ylijäämäisenä. Tilikauden 1.1.2023-31.12.2023 tulos oli 1 077 631 euroa. Budjetoitu tulos ylitettiin noin 400 000 eurolla. Maksuvalmius ja varavaraisuus ovat edelleen hyvällä tasolla.

Vuodelle 2023 suunnitellut investoinnit toteutettiin luentosalin tekniikan päivitystä lukuun ottamatta. Merkittävin yksittäinen hanke oli aurinkoenergiavoimalaitoksen rakentaminen kiinteistön katolle. Hankkeen tekninen toteutus valmistui vuoden 2023 lopussa ja voimalaitos otettiin käyttöön tammikuussa 2024. Toteutetut investoinnit on katettu tulorahoituksella.

Avainluvut (K) 1000 €	TA 2023	TP 2023
Liikevaihto	8 623	8 758
Liikevoitto	578	760
Tilikauden tulos	641	1 078
Taseen loppusumma	21 700	22 304
Henkilöstön lkm	60	63
Bruttoinvestoinnit	695	309
Quick ratio	12,0	7,0
Omavaraisuusaste	95,0 %	95,0 %
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	0
Leasingvastuut	260	313

Tavoitteiden toteutumisen ja muuhun toimintaan liittyvät riskit ja tulevaisuuden näkymät

Muutos kyberturvallisuusympäristössä näkyy selkeästi myös oppilaitoskentällä. Tietomurtoihin ja -vuotoihin varautuminen tulee olla kunnossa ja yhtiö onkin päivittänyt siihen liittyviä prosesseja. Tähän liittyy myös käynnissä oleva palautumissuunnitelmatyö. Yhtiössä on otettu käyttöön tietoturvakatuutus. Vakuutus kattaa tietomurrosta mahdollisesti syntyviä kustannuksia, jonka lisäksi vakuutusyhtiön yhteistyökumppani auttaa tilanteen selvittämisessä.

Oppilaitoksen tontinvuokrasopimuksen jatkamiseen liittyvä asia on aiheuttanut yhtiölle epävarmuutta tulevaisuudesta. Asian käsittely kaupungin puolella on kesken.

Omistajapoliittisten linjausten toteutumisen arviointi

Oppivelvollisuuden laajentaminen on sujunut yhtiössä hyvin. Muutokset ovat jääneet odotettua vähäisemmiksi ja kustannusten nousu on pystytty ennakoimaan hyvin. Tiivis yritysysteistyö ja avainkumppanuuksien solmiminen ovat kehittäneet Mercurian aikuiskoulutustoimintaa.

Vastuullisuus on nostettu uudistetussa strategiassa keskeiseksi muutosajuriksi. Mercurialla on tärkeä tehtävä nuorten syrjäytymisen ehkäisyssä ja tutkinnon suorittaneiden työllistämisessä. Saadun palautteen ja toiminnan tulosten perustella Mercuria on onnistunut työssään erinomaisesti.

Kiinteistönomistajana Mercuria tekee vuosittain toimenpiteitä, joilla se vähentää ympäristökuormitusta ja tukee Vantaan resurssiviisauden tiekartan tavoitteita.

Tavoite	Mittari	Toteuma 2022	Tavoitetaso 2023	Mittarien tilanne 1.1. - 31.12.2023	Tila
Talouteen liittyvät tavoitteet					
Kestävä ja vastuulinen taloudenpito	Nettotulos, Euroa Tulokseen vaikuttavat valtionrahoituksen mahdolliset maksuperusteiden muutokset ja maksuaikataulu	928115	300000	1077631	Toteutuu täysin 
Rakennuksen PTS:n mukaisten vuositaitaisten toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla huomioiden rakennuksen tuleva käyttöikä	Toteutusaste %	100	100	100	Toteutuu täysin 
Toiminnallisuuteen ja laatuun liittyvät tavoitteet					
Tavoitteelliset opiskelijavuodet	kpl	850+7 lisäsuoritepäätöksellä	850	855 + 16 lisäsuoritepäätöksellä	Toteutuu täysin 
Opiskelijapalaute (amispalaute, päätökysely)	nps-indeksi	69	58	67	Toteutuu täysin 
Työelämäpalaute työpaikkaohjaajakysely (amispalaute)	Tyytyväisyys 1–5	4,4	4,2	4,4	Toteutuu täysin 
Henkilöstöön liittyvät tavoitteet					
Henkilöstön työtilis	Tyytyväisyys 1–5	4,2	4,1	4,2	Toteutuu täysin 
Vastuullisuuteen liittyvät tavoitteet					
Yrityksen vastuullisuusohjelma	Vastuullisuusohjelman tavoitteiden toteutuminen	uusi mittari	Vastuullisuusohjelman laatiminen	Vastuullisuusohjelma valmis	Toteutuu täysin 

KIINTEISTÖOSAKEYHTIÖT



1. KOy Tiedepuisto
1988



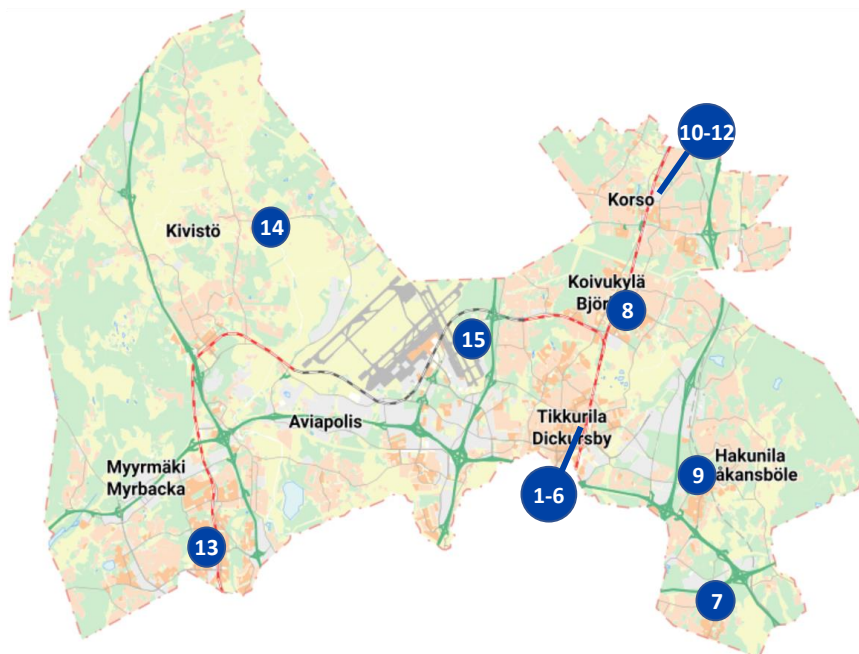
2. KOy Tikkurilan Terveysasema
1979/1982



3. Tikkuparkki Oy
2012



4. Ratakujan Pysäköinti Oy
2013



5. KOy Lehdokkitien virastotalo
1983



6. As Oy Vantaan Sepänpuisto
1990



7. Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy 1977



8. Hakopolun Liikekiinteistö Oy
1981



9. KOy Hakucenter
1986



10. KOy Korson Toimistokeskus
1992/1997



12. Korson Pienteollisuustalo Oy 1965



13. Ruukkukujan Autopaikat
1987



14. As Oy Vantaan Katriinanrinne
1991



15. KOy Vantaan Helikopteritukikohta
2009

KIINTEISTÖYHTIÖ JA KAUPUNGIN OMISTUS% AVAINLUVUT 1000 euroa	Laajuus m2	Tase 2023	Oma pääoma 2023	Tuotot 1- 12/2023	%-osuus tuotot budjetoi- dusta	Hoitoku- lut 1- 12/2023	%-osuus hoitokulut budjetoi- dusta	Poistot 2023	Tilikauden tulos 2023	Kassa 31.12.2023	Quick Ratio*
KOy Tiedepuisto 100 %	10883	16820	12177	1983	98	-153	108	-1352	402	682	1,0
KOy Tikkurilan Ter- veysasema 62,2/73,8 %	5 657	7 032	5 892	609	96	-511	78	-417	-56	553	1,6
Tikkuparkki Oy 100 %	13530	9631	9568	500	96	-131	79	-292	10	1446	22,9
KOy Korson Toimistokeskus 77,1 %	3 775	6 025	5 995	274	98	-236	93	-35	0	176	6,2
KOy Lehdokkitien Virasto- talo 85/100 %	3 678	1 129	1 072	332	117	-331	124	-418	-418	160	2,8
As Oy Vantaan Sepän- puisto 100 %	2108	1596	1420	109	100	-163	96	0	-53	53	5,87
As Oy Vantaan Katriinan- rinne 100 %	2400	1876	1494	217	99	-165	76	-45	0	37	0,47
Korson Pienteollisuustalo Oy 83,1 %	3590	446	106	164	100	-195	113	-27	-35	339	0,35
Ratakujan Pysäköinti Oy 100 %	9983	2372	2352	162	85	-76	86	-77	-54	11	0,1
KOy Vantaan Heli- kopteriitukikohta 100 %	961	2 018	2 005	166	97	-133	106	-79	-51	527	40,2
KOy Vantaan Maa- kotkantie 10 33,1/88,3 %	768,5	1 017	1 008	43	100	-69	86	-41	-66	28	3,3
Pallastunturintien Liikeki- inteistö Oy 52,4 %	1 606	1 502	1 415	116	109	-87	94	-18	0	69,8	1,7
Ruukkukujan Autopaikat Oy 87,2/88,3 %	10 036	890	657	68	100	-62	87	-61	-45	106	5,5
Hakopolun Liikekiinteistö Oy 64,5 %	3499	2 524	2 522	316	100	-307	99	0	9	32	2,9
KOy Hakucenter 53,4 %	4840	5 008	4 986	395	102	-384	105	0	11	51	2,2

HUOM! KOy Kehäsuora on sulautunut VTK-konserniin 30.11.2023 ja sen varat, velat ja varaukset esitetään osana VTK-konsernia.

Tavoitteiden toteutuminen	Ylläpidon kustannusten hallitseminen	PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen	Sähköautojen latausinfraan käyttötarpeen kartoitus	Selite
KOy Tiedepuisto 100 %	Ei asetettu.	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Muut tavoitteet: Kestävä ja vastuullinen taloudenpito: positiivinen tilikauden tulos. Toteutuu täysin  Kaikki kolme tavoitetta toteutuu. Yhtiössä jatketaan ylläpitoon liittyviä korjaushankkeita, jotka toteutetaan tulo-rahoituksella.
KOy Tikkurilan Terveysasema 62,2/73,8 %	Toteutuu täysin 	Toteutuu osittain 	Toteutuu osittain 	Kiinteistön tekninen kunto saattaa aiheuttaa isompaa korjaustarvetta, eikä rakennuksen/yhtiön tulevaisuudesta ole varmuutta. Tämänhetkisen tiedon mukaan terveysaseman toiminnot siirtyvät uuteen hyvinvointikeskukseen arvioilta vuoden 2028 lopulla. Ylläpidon kustannukset tulevat nousemaan vuonna 2024, sillä ilmastuotoja tukitaan.
Tikkuparkki Oy 100 %	Ei toteudu lainkaan 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Muut tavoitteet: Kestävä ja vastuullinen taloudenpito: voitollisen tuloksen saavuttaminen viimeistään suunnitelmakauden loppuun mennessä. Tilikauden 2023 tulos on näillä näkymin positiivinen. Tarkka tulos selviää tilinpäätöksen valmistuttua. Toteutuu täysin 
KOy Korson Toimistokeskus 77,1 %	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Ylläpitokustannukset ovat aiempaa vuotta pienemmät, sillä vuonna 2022 yhtiössä tehtiin kattoremonttia. Kuluva vuoden suunniteltu iv-nuohous päätettiin siirtää vuoteen 2024 ja laajentaa sitä kattamaan mittaus- ja säätötyöt. Hallituksen päätös huomioiden, ylläpito on toteutunut suunnitellusti. Yhtiössä on jo sähköautojen latauspaikkoja sen verran, mitä nykyinen kapasiteetti mahdollista. Yhtiö pitää yllä mahdollisuutta lisätä sähköautojen latauspaikkoja asiakaskäyttöön, mikäli niihin löytyy ulkopuolinen toteuttaja, eikä se vaaranna asiakkaiden pysäköintitarvetta.
KOy Lehdokkitien Virastotalo 85/100 %	Ei toteudu lainkaan 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Hoitokulut olivat mm. sisäilmatutkimuksesta ja korjauksista johtuen 64 000 eur budjetoitua suuremmat.

As Oy Vantaan Sepänpuisto 100 %	Ei toteudu lainkaan 	Toteutuu täysin 	Ei toteudu lainkaan 	Sähköautojen latausinfra kartoitusta ei tehty vuoden aikana.
As Oy Vantaan Katriinanrinne 100 %	Ei toteudu lainkaan 	Toteutuu täysin 	Ei toteudu lainkaan 	Sähköautojen latausinfra kartoitusta ei tehty vuoden aikana.
Korson Pienteollisuustalo Oy 83,1 %	Ei toteudu lainkaan 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Ylläpitokustannuksissa tavoitetaso ylitettiin mm. asiantuntijapalveluiden käytön ja ylimääräisten huolto- ja korjaustöiden vuoksi.
Ratakujan Pysäköinti Oy 100 %	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Muut tavoitteet: Kestävä ja vastuullinen taloudenpito: voitollisen tuloksen saavuttaminen viimeistään suunnitelmakauden loppuun mennessä. Yhtiön tuloksen odotetaan parantuvan tilikaudella 2023 palveluiden hintojen korotuksen ja kulujen pienentymisen vuoksi. Yhtiö ei tule kuitenkaan saavuttamaan voitollista tulosta vielä tilikaudella 2023. Ei toteudu ollenkaan 
KOy Vantaan Helikopteritukikohta 100 %	Ei toteudu lainkaan 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Ylläpitokustannusten nousu oli tiedossa jo budjetointivaiheessa. Vaikka rakennus ei ole iäkäs, huoltotöitä ja korjauksia on tehtävä. Hiilineutraalisuustavoitteen osalta tiedossa on, että yhtiössä on tarvetta sähköautojen latausinfrale, mutta pysäköintialueen pienuuden vuoksi voi olla hankala toteuttaa. Mahdollisuuksia selvitetään pelastuslaitoksen kanssa.
KOy Vantaan Maakotkantie 10 33,1/88,3 %	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Kaikki tavoitteet saavutettiin.
Pallastunturintien Liikekiinteistö Oy 52,4 %	Ei toteudu lainkaan 	Toteutuu osittain 	Toteutuu osittain 	Ylläpitokustannusten osalta jo budjetointivaiheessa oli selvää, ettei tavoite tule täyttymään.

Ruukkukujan Autopaikat Oy 87,2/88,3 %	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Kaikki tavoitteet saavutettiin.
Hakopolun Liikekiinteistö Oy 57 %	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Kaikki tavoitteet saavutettiin.
KOy Hakucenter 53,4 %	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Toteutuu täysin 	Kaikki tavoitteet saavutettiin.

Mittarit

Ylläpitokustannusten hillitseminen: Ylläpitokustannusten suhteellinen nousu on pienempi kuin Tilastokeskuksen julkaiseman Kiinteistön ylläpidon kustannusten vertailuindeksin muutos. Tilastokeskuksen mukaan, kiinteistön ylläpidon kustannukset nousivat 3,6 % vuoden 2023 kolmannella neljänneksellä vuoden 2022 vastaavasta ajanjaksosta. Mittarin tilanne kuvaa ennustettu tavoitteen saavuttamisesta vuoden 2023 lopussa.

PTS:n mukaisten vuosittaisten toimenpiteiden toteuttaminen: Toimenpiteiden toteuttaminen hiilineutraalilla ja resurssiviisaalla tavalla sekä rakennuksen käyttöä huomioiminen PTS:ssa. Vuodelle asetettujen toimenpidetavoitteiden toteuttamisaste.

Sähkölatausinfraan käyttötarpeen kartoitus: Käyttötarve kartoitettu.

