

Vastuullisuusraportti 2024

Yhtiö jatkoi vuonna 2021 laaditun vastuullisuussuunnitelman täytäntöönpanoa. Tässä vastuullisuusraportissa käydään läpi suunnitelman toteutumista vuoden 2024 osalta.

Sosiaalinen vastuullisuus

Henkilöstön työturvallisuuteen liittyvä tärkein tavoite täyttyi vuonna 2024: Yhtiön henkilöstölle ei sattunut työtapaturmia, eikä siten ollut niihin liittyviä poissaolojakaan. Henkilöstön terveysprosentti (henkilöstön terveenä olo 12 kk ilman työterveyshuollon kautta määrättyä sairauspoissaoloja) oli jo toista vuotta peräkkäin täydet 100 %, mikä on erinomainen saavutus.

Yhtiö järjesti edelleen aktiivisesti tyky-toimintaa. Koko henkilöstölle järjestettiin yhteinen virkistätymispäivä sekä toukokuussa että joulukuussa. Lahden toimistolla aloitettiin Vantaalla jo pitkään käytössä ollut työpaikkakohtainen, viikoittainen liikunta-aktiiviteetti (kuntosaliharjoittelu).

Henkilöstön kouluttautumisen seuranta jatkettiin ja henkilöstö osallistui edelleen aktiivisesti ammatillisiin koulutuksiin (vuonna 2024 yhteensä 172 tuntia). Yhtiö järjesti koko henkilökunnalle koulutukset tietosuojasta sekä asiakkaiden tuntemiseen ja rahanpesusääntelyyn liittyvistä vaatimuksista.

Yhtiö jatkoi vuokralaisten keskuudessa erittäin pidettyjen turvallisuuskävelysten toteuttamista sekä Lahdessa (Askotalossa) että Porvoossa (WSOYtalossa).

Ympäristövastuu

Yhtiö jatkoi kiinteistökohteiden ympäristöriskien arviointia. Forssassa toteutettiin suljetun kaatopaikan seurantatutkimuksia ja Lahdessa pohjaveden tarkkailua. Tulosten perusteella kohteissa ei havaittu sellaisia olosuhteiden muutoksia, jotka aiheuttaisivat tarpeen muuttaa olemassa olevia seuranta/tarkkailuohjelmia. Yhtiön Lahdesta myymällä maa-alueella tehtiin muutama pima-havainto, ja joiden johdosta maaperää puhdistettiin viranomaisten ohjeistamalla tavalla.

Yhtiö varmisti vuonna 2024 ostamansa sähkön alkuperän hankkimalla alkuperätakuut hiilidioksidipäästöttömälle sähkölle (ydinvoima). Lisäksi Yhtiö aloitti selvitykset kaukolämmön hankkimisesta uusiutuvana vuodelle 2025.

Yhtiö toteutti hiilijalanjäljen laskennan ulkopuolisella asiantuntijalla. Laskenta suoritettiin GHG protokollan mukaisesti koko yhtiön vuokrattavalle kiinteistökannalle vuoden 2024 tiedoilla (osaomisteiset kohteet huomioituna omistussuhteiden mukaan). Laskennassa huomioitiin yhtiön suorat päästöt (scope 1), ostoenergian tuotannosta aiheutuvat päästöt (scope 2) sekä arvoketjun epäsuorat päästöt (scope 3). Laskennan tulos osoitti yhtiön kiinteistökannan kokonaispäästöksi 2466 tCO₂. Laskennan parametrien muuttumisesta johtuen Yhtiö toteutti samalla myös aiempien vuosien laskennan tarkistuksen, jotta vuosien välinen vertailtavuus säilyy. Vuosien välinen vertailu osoitti muutosta edellisvuodesta -10 % (2023) ja tätä edeltävästä vuodesta -4 % (2022). Toiminnan luonteesta johtuen ylivoimaisesti merkittävin yhtiön hiilijalanjälkeen vaikuttava asia on energia (sähkö ja lämpö).

Yhtiö jatkoi edelleen ponnisteluja energian säästämiseksi ja tulokset puhuvat puolestaan. Yhtiön kaikkien vuokraustoiminnassa olevien kiinteistöjen yhteenlasketut energiankulutukset laskivat huomattavasti vuoteen 2023 verrattuna. Lämpöenergiaa (kaukolämpö) kului kohteissa -5,5 % vähemmän ja sähköenergiaa -7,6 % vähemmän edellisvuoteen verrattuna. Vedenkulutus pysyi edellisvuoden tasolla (+0,5 %), mutta siihen Yhtiö ei pysty omin toimenpitein vaikuttamaan samalla tavoin kuin energiankulutukseen.

Yhtiö on ollut mukana kiinteistöalan energiatehokkuussopimuksessa, ja jonka nojalla yhtiö on ollut sitoutunut -7,5 %:n energiansäästö tavoitteeseen vuoteen 2025 mennessä (verrattuna vuoteen 2017). Yhtiö voi ylpeänä todeta, että se on saavuttanut (ja reippaasti ylittänytkin) sopimustavoitteen jo vuoden 2024 aikana, eli vuoden etuajassa. Yhtiö on tehostanut energiankäyttöään sopimuskaudella 2962 MWh/vuosi, kun sopimustavoite oli 2023 MWh/vuosi.

Yhtiö on aiempina vuosina investoinut merkittävästi uusiutuviin energialähteisiin, joilla on kohdetasoisesti jo merkittävä vaikutus vuotuisen ostoenergian tarpeeseen. Forssan Finlaysonin alueen aurinkovoimala tuotti viime vuonna 538 MWh vastaten 40 % Forssan kiinteistöjen sähköenergian kokonaiskulutuksesta. Porin Puuvillassa (Yhtiön 50 %:sti omistama kohde) tuotettiin aurinkoenergiaa 674 MWh vastaten 5 % koko kaupunkikorttelin sähköenergian kulutuksesta sekä maalämpöenergiaa 4599 MWh vastaten 89 % kauppakeskuksen lämpöenergian kulutuksesta. Lahden Upotalossa tuotettiin viime vuonna pohjavesienergiaa 593 MWh vastaten 11 % ko. kiinteistön lämpöenergian kulutuksesta. Lahden Askotalossa (Yhtiön 20 %:sti omistama kohde) tuotettiin pohjavesienergiaa 382 MWh vastaten 12 % ko. kiinteistön lämpöenergian kulutuksesta.

Kiinteistökohteiden ylläpitoa ja korjaustoimenpiteitä toteutettiin vuoden 2024 aikana pääsääntöisesti PTS-suunnitelmien mukaisesti. Pelkästään energiatehokkuuteen liittyviin toimenpiteisiin kuten ikkunoiden uusintaan, LED-tekniikan valaistusmuutoksiin sekä vesikalusteiden uusintaan Yhtiö investoi eri kiinteistökohteisiin viime vuonna yhteensä noin 500 t€.

Yhtiö toteutti vuoden 2024 aikana merkittävän jätehuollon kokonaisuudistuksen Porvoon WSOYtalossa sekä lajittelumahdollisuuksien ja ohjeistuksen parannuksia myös muissa kohteissa. Yhtiön kaikkien kiinteistöjen yhteenlaskettu jätemäärä vähentyi edellisvuoteen verrattuna lähes -9 %, mutta toimenpiteitä on edelleen jatkettava sekajätteen määrän vähentämiseksi ja lajittelun onnistumiseksi. Tässä luonnollisesti kiinteistöjen käyttäjien ja heidän siivousalihankkijoidensa sitoutumisella on aivan olennainen merkitys.

Taloudellinen vastuullisuus

Yhtiö suoritti kiinteistökohteidensa arvioinnin ulkopuolisella, auktorisoidulla kiinteistöarvioitsijalla kesäkuussa ja joulukuussa. Yleinen epävarmuus vuokralaisten tilatarpeissa ja päätöksenteossa vaikeutti vuonna 2024 vuokraustoimintaa ja tekninen vuokrausaste laski 76 %:iin yhtiön kaikista vuokrattavista tiloista. Vuokraustoiminnan alavireisyydellä oli pieni negatiivinen vaikutus myös kiinteistökohteiden arvostukseen (-1,5 % vuoden 2023 arvostustasoon verrattuna).

Yhtiö jatkoi asiakkaan tunnistamiseen liittyvien ns. PEP- ja sanktiotietojen selvittämistä uusiasiakkuuksista sekä vanhan sopimuskannan osalta pakotelistatarkistuksia massa-ajoina. Yhtiö aloitti tietosuojaan liittyvien prosessien päivittämisen vuoden 2024 lopulla, mikä työ jatkuu myös kuluvana vuonna. Yhtiö päivitti vuoden 2024 aikana julkiset verkkosivut kokonaisuudessaan, ja joiden kautta Yhtiö toivoo jatkossa paremmin saavuttavan eri sidosryhmien tietotarpeet.

Yhtiö saavutti liiketoiminnassaan vuonna 2024 hyvän taloudellisen tuloksen. Yhtiön toteutunut käyttökate (44 % liikevaihdosta) ja nettotulos (ennen käyttöomaisuusmyyntejä ja veroja, 21 % liikevaihdosta) ylittivät asetetun tavoitetason. Saavutettu taloudellinen tulos mahdollisti samalla yhtiön kiinteistöjen suunnitelmallisen ylläpitoinvestointien toteutuksen ja jatkamisen kiinteistöjen arvojen säilyttämiseksi sekä tulevien, lisäkassavirtaa tuottavien vuokrausinvestointien aloittamisen. Yhtiön taseen mukainen omavaraisuusaste (69 %) pysyi yhtiön toimiala huomioiden tasolla, joka mahdollistaa yhtiön toiminnan pitkän tähtäimen toimintaedellytykset sekä tulevaisuuden investointi- ja sidosryhmätarpeet.