

Kohteen omistaja vuokraa kiinteistön ensivuokralaiselle, joka vuokraa asunnot asukkaille

Yksinkertaistetut esimerkit laskelmista:

Huom. Tässä esitetyt esimerkkilaskelmat ovat tiivistelmiä vuokranmääritys- ja jälkilaskelmista ja luvut ovat pyöreitä, jotta esimerkkiä olisi helpompi tulkita.

Tätä laskelmamallia ei tule käyttää vaan yhteisön tulee laatia yksityiskohtaiset vuokranmääritys- ja jälkilaskelmat. ARA suosittelee käyttämään ARAn laatimia mallipohjia, joissa on huomioitu lain vaatimukset.

Kiinteistön omistajan vuokranmääritys
Budjetti/ennuste kuluista, joiden kattamiseksi kerätään vuokrat ensivuokralaiselta

Huom. Esimerkeissä laskelma lyhennetty otsikkotasolle. Käytännössä laadittava ARAn nettisivujen mallipohjiin tai vastaaviin yksityiskohtaisemmin eritteleviin laskelmiin.

Kiinteistön omistajalle aiheutuvat kulut	EUR
Hoitokulut	92 000
Hallintokulut	1 000
Vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä	-2 000
Hoitovuokra	91 000
Lainanlyhennykset	40 000
Korkokulut	10 000
Vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä	1 000
Rahoitusvuokra	51 000
Tulevat korjaukset (PTS-suunnitelma)	12 000
Varautumisiin kerättävät varat	12 000
= Ensivuokralaiselta kohteesta perittävä omakustannusvuokra / vuosi	154 000

Kiinteistön ensivuokralaisen vuokranmääritys
Budjetti/ennuste kuluista, joiden kattamiseksi kerätään vuokrat asukkailta

Kiinteistön ensivuokralaiselle aiheutuvat kulut	EUR
Vuokra omistajalle	154 000
Hallintokulut	2 000
Kiinteistönhoitokulut	1 000
Vuokrissa huomioitava yli-/alijäämä	1 000
= Asukkailta kohteesta perittävä omakustannusvuokra / vuosi	158 000

Omistajan laskelman vuokratuotot (hoito- ja rahoitusvuokra sekä kerätyt varautumiset) = ensivuokraajan vuokratulot.

Omistajan ja ensivuokraajan sopimuksella eriteltävä miten kiinteistön kustannukset jakautuvat osapuolille.

Omistaja vastaa siitä, että myös asukkaiden vuokrat määritellään omakustannusperiaatteella.

Omistajan jälkilaskelma

Laaditaan tilikaudella toteutuneiden tapahtumien perusteella

Huom. Esimerkeissä laskelma lyhennetty otsikkotasolle. Käytännössä laadittava ARAn nettisivujen mallipohjiin tai vastaaviin yksityiskohtaisemmin eritteleviin laskelmiin.

Omakustannusvuokraustoiminta	EUR
Hoitokulujen kattamiseksi ensivuokralaiselta kerätyt vuokratuotot	91 000
Hoitokulut, hallintokulut...	-94 000
Tilikauden yli/alijäämä, hoitovuokra	-3 000
Edellisten tilikausien jäämä	2 000
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli/alijäämä, hoitovuokra	-1 000
Rahoituskulujen kattamiseksi ensivuokralaiselta kerätyt vuokratuotot	51 000
Rahoituskulut	-48 000
Tilikauden yli/alijäämä, rahoitusvuokra	3 000
Edellisten tilikausien jäämä	1 000
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli/alijäämä, rahoitusvuokra	4 000
Varautumisiin ensivuokralaiselta kerätyt vuokratuotot	12 000
Varautumisilla katetut kulut	-4 000
Tilikauden yli/alijäämä, varautumiset	8 000
Edellisiltä tilikausilta siirtyvä varautuminen	6 000
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautumisten määrä	14 000
Omakustannusvuokraustoinnin investoinnit, niiden rahoitus ja realisointi, jäämä tilikauden lopussa	-15 000
Omakustannusvuokrauksen yli/alijäämä	
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli/alijäämä	3 000
Seuraavalle tilikaudelle siirtyvä varautumisten määrä	14 000

Ensivuokralaisen jälkilaskelma

Laaditaan tilikaudella toteutuneiden tapahtumien perusteella

Omakustannusvuokraustoiminta	EUR
Hoitokulujen kattamiseksi asukkailta kerätyt vuokratuotot	157 000
Vuokrat/vastikkeet omistajalle	-154 000
Hoitokulut, hallintokulut...	-4 000
Tilikauden yli/alijäämä, hoitovuokra	-1 000
Edellisten tilikausien jäämä	-1 000
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli/alijäämä, hoitovuokra	-2 000
Omakustannusvuokrauksen yli/alijäämä	
Seuraavina vuosina vuokrissa huomioitava yli/alijäämä	-2 000

Omistajan laskelman vuokratuotot (hoito- ja rahoitusvuokra sekä kerätyt varautumiset) = ensivuokraajan vuokratulot.

Esimerkissä omistaja vastaa kohteen rahoituskuluista (lainasta), remontointikuluista sekä muista vuokrasopimukseen kirjatuista velvoitteista.

Omistaja pystyy toteamaan jälkilaskelman jäämistä onko omakustannusperiaate toteutunut kohteessa. Tärkeää on myös havainnoida onko vuokraan kohdistetut kulut kohtuulliset.

Yhteisötason jälkilaskelmassa ilmoitettavat tiedot	EUR
Yhteisön muu vuokraustoiminta	3 000
Yhteisön muu toiminta	4 000
Muut rahoitukseen vaikuttavat tapahtumat	5 000

Mikäli kohteessa on palvelutoimintaa	EUR
Yhteisön muu vuokraustoiminta	1 000
Yhteisön muu toiminta	500
Muut rahoitukseen vaikuttavat tapahtumat	100

Tarkistuslaskelma taseen rahoitusasemaan	EUR
Omakustannusvuokrauksen jäämät yht.	2 000
Yhteisötason jäämät yht.	12 000
Taseen rahoitusasema	14 000
Kokonaisjäämä - Taseen rahoitusasema	0

Jälkilaskelmalle syötettyjen lukujen tarkistus:
Tilikauden tuloslaskelmalle
Tilikauden taseen tapahtumiin
Edellisten tilikausien jäämiin

Huom. Tässä esitetyt esimerkkilaskelmat ovat tiivistelmiä vuokranmääritys- ja jälkilaskelmista ja luvut ovat pyöreitä, jotta esimerkkiä olisi helpompi tulkita.

Tätä laskelmamallia ei tule käyttää vaan yhteisön tulee laatia yksityiskohtaiset vuokranmääritys- ja jälkilaskelmat. ARA suosittelee käyttämään ARAn laatimia mallipohjia, joissa on huomioitu lain vaatimukset.