



Milla Konttinen

Vuokrahallinnon haltuunotto

Päiväkirjamuotoinen opinnäytetyö

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Tradenomi

Liiketalouden tutkinto-ohjelma

Opinnäytetyö

Toukokuu 2023

Tiivistelmä

Tekijä(t):	Milla Konttinen
Otsikko:	Vuokrahallinnon haltuunotto – päiväkirjamuotoinen opin- näytetyö
Sivumäärä:	45 sivua + 2 liitettä
Aika:	Toukokuu 2023
Tutkinto:	Tradenomi
Tutkinto-ohjelma:	Liiketalouden tutkinto-ohjelma
Suuntautumisvaihtoehto:	Laskentatoimi ja rahoitus
Ohjaaja(t):	Lehtori Tero Hujala

Opinnäytetyö kuvaa kirjoittajan ammatillista kehittymistä vuokrahallinnon osaajaksi. Työssä on kuvattu sekä kirjoittajan omaa kehittymistä, että vuokrahallinnon haltuunoton etenemistä opinnäytetyössä eritellyssä kohdeyrityksessä. Kohdeyrityksenä oli osakeyhtiö vuokranantajana, jonka omistuksessa on 20 keskinäistä kiinteistöyhtiötä.

Haltuunoton tarkoituksena oli siirtää kohdeyrityksen vuokrahallinto edeltävältä tilitoimistolta kirjoittajan työnantajana toimivaan tilitoimistoon. Vuokrahallinnon haltuunoton kokonaistavoitteena oli saada vuokraeskontra toimimaan aiempaan tapaan sekä automatisoida vuokraeskontraan liittyviä toimintoja, kuten käyttökorvauslaskutusta.

Opinnäytetyö pohjautui oppimispäiväkirjaan ja on kirjoitettu päiväkirjamuotoiseksi. Oppimispäiväkirja opinnäytetyöhön kirjoitettiin lokakuusta joulukuuhun 2022. Opinnäytetyössä kirjoittaja kävi läpi päiväkirjaosuudessa kohdeyrityksen vuokrahallinnon haltuunottoa ammatillisesta näkökulmasta ja arvioi omaa kehittymistään työtehtävissään taloushallinnon assistenttina. Päiväkirja, tavoitteet ja yhteenveto tehtiin kuukausitasolla. Opinnäytetyön viitekehyksessä kirjoittaja käy läpi vuokrahallinnon tärkeimpiä tehtäviä, ammatillista osaamistaan ja kohdeyrityksen taustaa.

Kirjoittaja pohjasi oppimispäiväkirjaa viitekehykseen. Loppupäätelmässä käytiin läpi haltuunoton onnistuvuutta ja kirjoittajan ammatillista kehittymistä haltuunoton aikana. Haltuunotosta saatu kokemus opetti kirjoittajaa sekä työntekijänä, että vuokrahallinnon osaajana. Kirjoittaja havaitsi, että suunnitelmallisuus on tärkeässä osassa vuokrahallinnon haltuunoton kaltaisessa projektissa. Hyvin hoidetulla vuokrahallinnolla voidaan tehdä positiivinen vaikutus vuokralaisiin, millä on näin vaikutus yrityksen maineeseen vuokranantajana.

Avainsanat: vuokrahallinto, myyntireskontra, vuokraeskontra

Abstract

Author(s):	Milla Konttinen
Title:	Takeover of rental management - a learning diary-based thesis
Number of Pages:	45 pages + 2 appendices
Date:	May 2023
Degree:	Bachelor of Business Administration
Degree Programme:	Economics and Business Administration
Specialisation option:	Accounting and finance
Instructor(s):	Tero Hujala, Senior Lecturer

The thesis describes the author's professional development as an expert in rental management. The study describes both the author's personal development and the progress of taking over rental management in the target company analyzed in the thesis. The target company was a limited company as a landlord, which owns 20 mutual real estate companies.

The purpose of taking over rental management was to transfer the target company's rental management from the previous accounting firm to the accounting firm which is the author's employer. The overall goal of taking over rental management was to get the rental management to work as before and to automate rental administration-related functions, such as usage compensation invoicing.

The thesis is based on a learning diary and is written in a diary format. The learning diary for the thesis was written from October to December 2022. In the thesis, the author went through the target company's rental management takeover from a professional perspective in the diary section and evaluated their own development as a financial assistant. The diary, goals and summaries were made on a monthly basis. In the thesis framework, the author goes through the most important tasks of rental management, author's professional competence and background of the target company.

The author based the learning diary on the thesis framework. In the conclusion, the success of the takeover and the author's professional development during the takeover were discussed. The experience gained from the takeover, taught the author as an employee and as an expert in rental management. The author found that planning is an important part of a project like taking over rental management. Well-managed rental management can have a positive impact on tenants and, therefore, on the company's reputation as a landlord.

Keywords: rental management, accounts receivable, rent administration

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Vuokrahallinto	2
2.1	Myyntireskontra	2
2.1.1	Suoritusten kirjaus	3
2.1.2	Raportointi	4
2.2	Vuokrareskontra	4
2.3	Vuokra ja vuokrantarkistukset	5
2.4	Arvonlisävero vuokraustoiminnassa	6
3	Laki liikehuoneiston vuokrauksesta	7
3.1	Yleiset säännökset	7
3.2	Vuokra	8
3.3	Vuokranantajan vaihtuminen	9
3.4	Vuokrasopimuksen päättymisen	10
4	Nykytilanteen kuvaus	11
4.1	Työtehtävät laskutuksessa ja myyntireskontrassa	11
4.2	Arvio osaamisesta	12
4.3	Kohdeyritys	13
5	Päiväkirja vuokrahallinnon haltuunotosta	15
5.1	Lähtötilanne	15
5.2	Lokakuu	17
5.2.1	Tavoitteet	17
5.2.2	Läpikäynti	18
5.2.3	Yhteenveto	21
5.3	Marraskuu	23
5.3.1	Tavoitteet	23
5.3.2	Läpikäynti	23
5.3.3	Yhteenveto	29
5.4	Joulukuu	30
5.4.1	Tavoitteet	30
5.4.2	Läpikäynti	30

5.4.3 Yhteenveto	36
5.5 Seuranta-ajan jälkeen	37
6 Johtopäätökset	39
Lähteet	43
Liitteet	
Liite 1. Kohdeyrityksen vuokrahallinnon tehtävien kuukausitasoinen seurantataulukko.	
Liite 2. Vuokrahallinnon kuukausikatkon seurantalista	

1 Johdanto

Myyntireskontra ja laskutus ovat yksi yrityksen tärkeimmistä toiminnoista, koska yritystoiminnan rahoitus on pääosin tulevista rahavirroista riippuvaista. Jos laskutus ja myyntireskontra ei toimi toivotun mukaisesti, eivät varat riitä pyörittämään yritystoimintaa. Yritys voi hoitaa laskutuksen ja myyntireskontran joko sisäisesti tai ulkoistaa palvelun tilitoimistolle. (Eklund & Hakonen & Roos 2018, 122.)

Tässä opinnäytetyössä käsitellään kohdeyrityksen vuokrahallinnon siirtymistä työnantajani asiakkaaksi. Opinnäytetyön tarkoituksena on kuvata opinnäytetyössä käsiteltävän kohdeyrityksen vuokrahallinnon haltuunottoa ja analysoida omaa ammatillista kehittymistä vuokrahallinnon osaajaksi haltuunoton parissa. Vuokrahallinnon haltuunottoa käydään opinnäytetyössä läpi oppimispäiväkirjan pohjalta. Opinnäytetyössä vuokrahallintoa käsitellään liikehuoneiston vuokrauksen näkökulmasta.

Opinnäytetyöni aihe valikoitui työtehtävieni kautta. Haltuunotto vaikutti sopivan opinnäytetyön aiheeksi, koska halusin opinnäytetyötäni tehdessä kerryttää osaamistani työtehtävissäni sekä vuokrahallinnon osa-alueelta. Olin ollut töissä työnantajallani taloushallinnon assistenttina hieman alle vuoden ennen kohdeyrityksen vuokrahallinnon siirtymistä tiimiimme. Taloushallinnon assistenttina olin kerryttänyt kokemusta jo hieman vuokrahallinnosta ennen kohdeyrityksen haltuunottoa.

Oppimispäiväkirja on kirjoitettu lokakuun ja joulukuun 2022 välisenä aikana. Päiväkirjamerkinnoissa ei ole huomioitu vuokrahallinnon ulkopuolella olevia työtehtäviäni koskien kohdeyritystä. Opinnäytetyössä on myös mukana luku seuranta-ajan jälkeisestä ajasta vuoden 2023 alkupuolelta. Opinnäytetyössä kohdeyritystä, kiinteistöyhtiöitä tai konsernia, johon kohdeyritys kuuluu, ei käsitellä niiden oikeilla nimillä. Opinnäytetyössä mainittavia henkilöitä kutsutaan anonyymiteetin vuoksi heidän työnimikkeillään tai kollega-nimikkeellä.

2 Vuokrahallinto

Kiinteistöyhtiön tuotot koostuvat kuukausittain pääsääntöisesti vastikkeista, vuokrista ja erilaisista käyttökorvauksista, kuten sähkö- ja vesimaksuista. Kiinteistöyhtiön menot vaihtelevat kiinteistön käyttötarkoituksen mukaan. (Suulamo 2016, 29.) Vuokrahallinnon tehtävä on valvoa vuokrasopimuksissa sovittujen sopimusvelvoitteiden toteutumista vuokralaisen sekä vuokranantajan osalta. Vuokrahallinto voi olla yrityksessä sisäisesti hoidettu tai vuokrahallinnon palveluita tuottavalle yritykselle ulkoistettu osa-alue. (Frank 2021.)

Vuokrahallinnon tärkeimmät osa-alueet ovat vuokrasopimusten hallinta, vuokra- ja vakuusmaksujen seuranta, vuokrankorotukset, viivästysmaksujen hallinta ja mahdollinen raportointi ja analysointi. Vuokrahallinto on myös riskien hallintaa ja organisointia, koska yrityksen kassavirta voi muodostua pääosin vuokratuloista ja on näin riippuvainen tulevista vuokratuloista. Kiinteistön hallintajärjestelmän avulla, johon vuokrasopimusten tiedot on syötetty laskutusta varten, pyritään minimoimaan riskejä ja maksimoimaan tulosta. (Frank 2021.)

2.1 Myyntireskontra

Myyntireskontra on yrityksen osakirjanpitoa ja osa myyntilaskutuksen kokonaisuutta. Myyntireskontraan on koottu yrityksen myyntisaatavat ja -saamiset eli myyntilaskut ja sen avulla pyritään valvomaan yritykselle tulevia maksuja. Myyntireskontrasta hoidetaan laskujen lähetys, maksujen kirjaus, saatavien seuranta, maksumuistutukset sekä tietojen vienti kirjanpitoon. (Isolta 2023.) Kiinteistöyhtiön, joka on vuokrattu liiketiloiksi, myyntireskontra on pääsääntöisesti vuokrareskontra, joka on osa vuokrahallinnon kokonaisuutta.

Myyntireskontralla on iso vaikutus yrityksen maksuvalmiuteen ja on yksi yrityksen kriittisimmistä prosesseista, koska vaikutukset ulottuvat koko yritykseen ja sen toimintaan. Hyvin hoidettu myyntireskontra loistaa niin sisäisesti kuin ulkoisesti ja hyvin hoidetulla myyntireskontralla voidaan tehdä muun muassa asiak-

kaaseen positiivinen vaikutus. (Isolta 2023.) Aktiivisella maksuvalvonnalla pysytään pitämään yrityksen maksuvalmius vakaana, saatavien kierto tasaisena sekä mahdolliset luottotappiot pieninä (Axactor 2023).

Aktiivisen maksuvalvonnan yksi tärkeimmistä osista on erääntyneitä saatavia koskevat muistutustoimet. Muistutustoimet voi hoitaa joko sisäisesti myyntireskontrasta tai ulkoistaa perintätoimiston tehtäväksi. Jos maksumuistutuksista huolimatta saatavat eivät tule maksetuksi, on saatavat syytä siirtää perintään. Perintä onnistuu sitä paremmin, mitä nopeammin toimet päästään aloittamaan. (Axactor 2023.)

Perinnän epäonnistuessa joudutaan saatavat kirjaamaan luottotappioksi. Yleisin syy luottotappioihin on velallisen varattomuus tai konkurssi. (Axactor 2023.)

Luottotappiokirjaus olisi hyvä tehdä käynnissä olevan tilikauden aikana, kun syy perinnän epäonnistumiselle tulee. Kirjaus on tehtävä kuitenkin aina viimeistään tilinpäätöstä laadittaessa. Vuokrareskontrassa on hyvä kuitenkin huomioida, että vuokrasopimuksissa on yleensä sovittu vakuudesta, joka voidaan käyttää vuokrien kattamiseen esimerkiksi konkurssitilanteessa. (Eklund & Hakonen & Roos 2018, 147.)

2.1.1 Suoritusten kirjaus

Myyntireskontran tärkein tehtävä laskutuksen lisäksi on suoritusten kirjaus ja saatavien seuranta. Myyntireskontraan tulevat suoritukset voidaan kirjata joko käsin tai sähköisesti joko tiliotteilta tai muun pankkianeiston avulla. Kirjaukset avoimille laskuille tehdään pääsääntöisesti suoritusten viitetietojen mukaan. Käsin kirjattaessa suoritukset kirjataan viitenumeroiden mukaan. (Eklund & Hakonen & Roos 2018, 141.)

Jos myyntireskontran ja pankkiohjelman välille on luotu automaatio, saadaan viiteaineistot noudettua sähköisesti myyntireskontraan, jolloin ne kohdistuvat avoimille saataville viitetietojen perusteella. Tämän toiminnon onnistuminen

vaatii kuitenkin sen, että suorituksesta ilmenee viitetiedot. Jos tulleesta suorituksesta puuttuu viitetieto tai se on virheellinen, on suoritus kohdistettava myyntireskontrassa käsin avoimelle laskulle. (Eklund & Hakonen & Roos 2018, 141.)

2.1.2 Raportointi

Myyntireskontrasta voidaan tulostaa raportteja eri käyttöön. Esimerkkejä raporteista ovat muun muassa lasku- tai suoritusluettelo, raportti avoimista ja erään-tyneistä saatavista tai asiakaskohtaisista laskutuksista. Raporttien saatavuus vaihtelee laskutus- ja myyntireskontran ohjelman käyttötarkoituksen mukaisesti. (Eklund & Hakonen & Roos 2018, 151.) Esimerkiksi vuokrareskontrasta voidaan ottaa raportteja puuttuvista tai vanhenevista vuokravakuuksista.

Vuokrareskontran ollessa osakirjanpito, tehdään vuokrareskontrasta kuukausittain kirjanpitosiirto kirjanpitoon. Siirto voidaan tehdä joko manuaalisesti tai siirto voi tapahtua automaattisesti automaation avulla. Kirjanpitosiirroissa tuodaan osakirjanpidon laskutukset ja suoritukset kirjanpitoon. Kirjanpitosiirrossa esimerkiksi täsmäytetään kirjanpitoon avoimet saatavat raportti myyntisaamiset -tilin kanssa. (Eklund & Hakonen & Roos 2018, 151.)

2.2 Vuokrareskontra

Vuokrankantokirja eli toiselta nimeltään vastike- tai vuokrareskontra on suoriteperusteinen yleensä erillään hoidettu osakirjanpito. Vuokrankantokirjalle kirja-taan suoriteperusteisesti toteutuneet hoito- ja pääomavastikkeet tai -vuokrat, erilliskorvaukset kuten sähkö- ja vesimaksut sekä muut maksut, kuten autopai-
kat. Vuokrankantokirja sisältää kirjanpidon kaikista vuokranmaksuista yksityis-kohtaisesti ja siitä tulisi selvittää huoneistokohtaiset vuokrat kuukausi- ja vuosita-
solla. Vuokrankantokirjalta tulisi myös selvittää kaikki kululajit kuukausitasolla mitä vuokraan kuuluu muun muassa pääomavuokrat, käyttökorvaukset kuten sähkö ja vesiveloitukset sekä autopaiikkavuokrat. (Suulamo 2016, 89.)

Vuokrareskontra on yksi myyntireskontran muodoista. Vuokrareskontra laskeaan sopimusperusteiseksi myynniksi laskutuksen ollessa sidottu vuokrasopimuksessa sovittuihin veloituksiin ja veloitusten tapahtuessa tietyin väliajoin. Kiinteistön hallintajärjestelmään on syötetty laskutukseen tarvittavat sopimustiedot, kuten vuokralainen, vuokrasopimuksen alkamis- ja loppumispäivä, huoneisto- ja tilakohtaiset maksut ja vuokrasopimuksessa sovittu tai muiden normien mukainen eräpäivä. Sopimusperusteisessa myynnissä laskut muodostuvat järjestelmään syötettyjen tietojen pohjalta. (Lahti & Salminen 2018, luku 5.4.2.)

Vuokrareskontra sisältää yksityiskohtaisen kirjanpidon kaikista vuokranmaksuista, kuten maksutiedoista, eräpäivistä ja viivästysmaksuista. Vuokrareskontrasta löytyy myös tiedot vuokrankorotuksista, joiden pohjalta mahdolliset korotukset tehdään ja vuokrat muodostuvat näiden tietojen pohjalta. Vuokrareskontra tuottaa myös arvokasta tietoa analysoitavaksi vuokranantajalle ja sijoittajalle muun muassa vuokratuloista, vuokratusta pinta-alasta ja mahdollisesti vapautuvista vuokratiloista. (Frank 2021.)

Vuokrareskontra, joka pitää sisällään muun muassa vuokrat ja käyttökorvaukset, tuloutetaan kuukausittain kiinteistöyhtiön tai tämän emon, joka toimii vuokranantajana, kirjanpitoon kuukausiloppusummien mukaan. Tuloutuksessa kirjanpitoon siirtyy maksetut, sisältäen ennakot, ja saatavat vuokrat sekä rahavaakuudet. Vuokrareskontra täsmäytetään kirjanpitoon kuukausittain vuokrareskontraa koskeviin kirjanpidon tileihin. (Suulamo 2016, 90–91.)

2.3 Vuokra ja vuokrantarkistukset

Vuokrantarkistuksesta tai vuokrankorotuksesta sovitaan yleensä vuokrasopimuksessa. Vuokra voidaan sitoa elinkustannus-, kuluttajahinta- tai kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin tai sopia prosentuaalisesta korotuksesta. Vuokrankorotus voi olla myös indeksi- ja prosentuaalisen korotuksen yhdistelmä, esimerkiksi indeksinä elinkustannusindeksi 1951:10 ja prosentuaalinen korotus maksimissaan 3 prosenttia. (Kinnunen 2022, 696.)

Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi koostuu kiinteistön ylläpitoon liittyvien kulojen, kuten käytön ja huollon palveluiden hintojen kehityksestä. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi jaotellaan eri rakennustyyppien mukaan, kuten toimistotai teollisuusrakennuksiksi. (Tilastokeskus 2019, 7–9.) Elinkustannusindeksi julkaistaan osana Kuluttajahintaindeksiä, joka kuvaa kuluttajanäkökulmasta hintojen kehittymistä Suomessa. Kuluttajahintaindeksi ilmentää myös inflaation kehittymistä. (Suomen virallinen tilasto 2023.)

Tavallisista kuluttajille tehtävistä vuokrasopimuksista eroten liikehuoneiston vuokra voi olla joko nettoperusteinen eli pääomavuokrasta koostuva, bruttovuokra, joka koostuu kokonaisvuokrasta tai jaettu vuokra, joka on pääomavuokran ja ylläpitovuokran tai muun erilliskorvauksen yhdistelmä. Jaettu vuokra mahdollistaa sen, että jokaiselle vuokraerälle voidaan määrittää erillinen vuokrantarkistuksensa ja näin ollen erät voidaan sitoa eri tarkistusindekseihin. (Kinnunen 2022, 693–694.)

2.4 Arvonlisävero vuokraustoiminnassa

Pitkäaikainen kiinteistön tai huoneiston vuokraus on pääsääntöisesti arvonlisäverotonta toimintaa. Kuitenkin tietyin kriteerein vuokranantajan on mahdollista hakeutua vapaaehtoisesti arvonlisäverovelvolliseksi vuokraustoiminnasta. Vuokraustoiminnalla tarkoitetaan liikekiinteistön tai huoneiston vuokrausta. Lyhytaikainen vuokraustoiminta on kuitenkin arvonlisäverollista. (Auranen & Kemilä 2004, 36–37.)

Kiinteistöyhtiö, kiinteistön omistaja tai osakas voi hakeutua arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. (Jokinen & Sainio 2021, 1 luku.) Vapaaehtoinen hakeutuminen onnistuu vain, jos liikekiinteistö tai sen huoneisto on vähintään osittain arvonlisäverolliseen vähennykseen oikeuttavassa käytössä vuokraavalla yrityksellä, joka on myös arvonlisäverovelvollinen. Vuokralaiselta perittävä vuokra sisältää hakeutumisen jälkeen arvonlisäveron ja vuokranantaja voi suorittaa arvonlisäveron vuokrista verohallinnolle. (Auranen & Kemilä 2004, 38–39.)

Hakeutumisen ansiosta kiinteistöön kohdistuvat menot ovat myös ostovähennyskelpoisia. Vähennysoikeuden piiriin kuuluu kiinteistön hoitoon ja ylläpitoon, perusparannukseen ja hallintokuluihin liittyvät kustannukset. Kulujen vähennyskelpoisuuden piiriin ei kuulu kaikki menot täysimääräisinä ja silloin arvonlisäverovähennys tehdään hakeutumisasteen prosenttien mukaisesti. Hakeutumisaste saadaan laskettua jakamalla kiinteistön pinta-ala, josta on hakeuduttu arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön koko pinta-alalla. (Auranen & Kemilä 2004, 47.) Jos koko kiinteistö on arvonlisäverovelvollisessa käytössä, on hakeutumisaste tällöin 100 %.

3 Laki liikehuoneiston vuokrauksesta

Liikehuoneiston vuokrauksesta säädetään laissa. Laki koskee vuokrasopimuksia, joissa on sovittu rakennuksen tai huoneiston vuokrauksesta muuhun kuin asuinkäyttöön. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 1 luku 1 §.) Laki liikehuoneiston vuokrauksesta on pääosin tahdonvaltaista oikeutta ja siitä voidaan poiketa vuokrasopimuksessa, ellei sovittavasta asiasta ole laissa säädetty toisin tai kyseinen toimi ei ole laissa tai muiden normien mukaan kielletty. Lakiin liikehuoneiston vuokrauksesta on myös kirjattu säädöksiä, jotka ovat pakottavaa oikeutta. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 1 luku 3 §.) Alla oleviin lukuihin on kerätty vuokraeskontran kannalta tärkeimpiä otteita liikehuoneiston vuokrausta koskevasta laista.

3.1 Yleiset säännökset

Vuokrasopimuksen kesto määritellään joko määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Jos vuokrasopimuksessa ei ole määritetty vuokrasopimuksen kesto, on vuokrasopimus toistaiseksi voimassa oleva. Tämä pätee myös vuokrasopimukseen, josta ei ole kirjallista versiota. Vuokrasopimus ja sopimukseen tehtävät mahdolliset muutokset on hyvä tehdä kirjallisessa muodossa, mutta sopimus voi olla myös suullinen sopimus. Vuokrasopimukseen on hyvä kirjata,

mikä huoneiston pääasiallinen käyttötarkoitus on. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 1 luku 3–4 §.)

Liikehuoneiston vuokrasopimuksessa voidaan sopia vakuudesta. Vakuus asetetaan mahdollisten vuokralaisen aiheuttamien vahinkojen varalle ja sen on oltava kohtuullinen. Jos vuokralainen ei toimita vakuutta sovittuun aikamääreeseen mennessä, on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. Sopimusta ei voida kuitenkaan purkaa, jos vuokralainen on toimittanut vakuuden ennen purkamisilmoituksen saamista. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 1 luku 7 §.)

3.2 Vuokra

Vuokran määrä on sovitun mukainen, ellei laissa liikehuoneiston vuokrauksesta tai muussa laissa muuten säädetä. Vuokrantarkistamisesta voidaan sopia myös vuokrasopimusta tehdessä. Jos vuokralainen tai vuokranantaja kokee liikehuoneiston vuokran olevan kohtuuton, voi pyytää tuomioistuinta tutkimaan vuokran määrän kohtuullisuuden osalta ja pyyntö on tehtävä vuokrasopimuksen ollessa voimassa. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 3 luku.)

Laissa liikehuoneiston vuokrauksesta säädetään vuokran maksusta ja siihen liittyvistä eräpäivistä. Ellei toisin ole sovittu, vuokran maksun eräpäivä on toinen päivä vuokranmaksukautta, jos vuokra maksetaan rahana. Maksukautena pidetään yleensä kuukautta. Vuokranmaksukaudeksi voidaan sopia myös muu ajanjakso, esimerkiksi 12 kuukautta. Jos vuokraa ei makseta rahana, on eräpäivä sovittava erikseen. Vuokra maksetaan myös siltä ajalta, kun vuokralaisella on huoneiston tai kiinteistön hallintaoikeus. Vuokraa maksetaan myös hallintaoikeuden päättymisen jälkeen, jos huoneisto tai kiinteistö on edelleen vuokralaisen tai muun käyttäjän käytössä, jolla on siihen oikeus. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 4 luku 27 §.)

Laissa säädetään myös vuokran maksutavasta. Jos vuokra maksetaan rahana, voi vuokran maksaa pankin tai muun maksupalvelun välityksellä. Vuokra katsotaan maksetuksi sinä päivänä, jona se on lähtenyt maksajan tililtä tai maksettu

pankin tai muun maksupalvelutarjoajan toimipaikassa. Vuokralaisen maksaessa vuokran ilman maksupalvelun tarjoajaa, tulee vuokranantajan toimittaa tästä tapahtumasta vuokralaiselle kuitti. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 4 luku 28 §.)

Vuokralaiselta voidaan periä vuokraa ennakoon, jos tästä sovitaan vuokrasopimusta solmittaessa. Ennakoon perittävää vuokraa voidaan periä yhdeltä tai useammalta vuokranmaksukaudelta, jos vuokralainen ja vuokranantaja näin sopii vuokrasopimuksessa. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 4 luku 29 §.)

3.3 Vuokranantajan vaihtuminen

Vuokranantajan on ilmoitettava vuokralaiselle vuokranantajan vaihtumisesta. Vuokranantajan on annettava vuokralaiselle selonteko vuokranantajan oikeudesta antaa kiinteistö, huoneisto tai sen osa vuokralle. Ilmoitus on myös annettava, mikäli on rajoite tai este, ettei vuokranantajalla ole oikeutta antaa huoneistoa vuokralle. Jos vuokranantajan oikeudessa vuokrata tai hallita huoneistoa tapahtuu muutoksia, esimerkiksi omistajan vaihdoksen takia, on vuokranantajan ilmoitettava tästä vuokralaiselle. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 5 luku 30 §.)

Jos vuokranantaja vaihtuu omistusoikeuden luovutuksen tai siirtymisen yhteydessä, sitoo vuokrasopimusta uutta omistajaa. Omistusoikeus voi muuttua joko osakkeiden vapaaehtoisesta luovuttamisesta myötä, osakkeet voidaan siirtää toisen yhtiön omistukseen tai omistusoikeuden siirtyminen voi perustua esimerkiksi testamenttiin tai avio-oikeuteen. Vuokrasopimus on tällöin omistusoikeuden siirtyessä sitova, jos vuokralainen on ennen muutosta hallinnut huoneistoa, vuokrasopimuksen jatkumisesta on tehty määräys luovutus sopimukseen tai vakuudeksi vuokraoikeuden pysyvyydestä on tehty kiinnitys. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 5 luku 31 §.)

Jos vuokratilojen omistus, josta vuokrasopimus on solmittu, siirtyy uudelle omistajalle pakkohuutokaupan myötä tai ulosmittauksen jälkeisessä myynnissä, on

uudella omistajalla vuokrasopimuksen purkamisoikeus. Purkaminen on kuitenkin tehtävä kuukauden sisällä siitä, kun kiinteistön uudella omistajalla on ollut hallintaoikeus. Poikkeuksena tähän on kuitenkin se, jos ostaja saa tiedon vuokrasopimuksesta myöhemmin ja huutokaupan ehtona ei ole ollut vuokrasopimuksen jatkuminen uuden omistajan alaisuudessa. Tällöin kuukauden aikamäärä alkaa tiedon saanti hetkestä. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 5 luku 32 §.)

3.4 Vuokrasopimuksen päätyminen

Vuokrasopimus voi päättyä vuokrasopimuksen irtisanomiseen tai purkamiseen vuokralaisen tai vuokranantajan puolelta. Toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen voi irtisanoa sekä vuokranantaja, että vuokralainen. Sopimus päättyy tällöin irtisanomisajan kuluttua. Irtisanomisaika alkaa sen kuukauden viimeisestä päivästä, jona vuokrasopimus on irtisanottu. Irtisanomisajasta voidaan myös sopia toisin, jos irtisanomisaika ei huoneen lakeihin verrattuna. Irtisanomisaika on laissa säädetty seuraavasti: yksi kuukausi, jos vuokralainen irtisanoo sopimuksen, kolme kuukautta, jos vuokranantaja irtisanoo sopimuksen. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 7 luku 41–42 §.)

Irtisanominen on annettava kirjallisena, siitä huolimatta onko irtisanoja vuokralainen vai vuokranantaja. Kirjallisesta ilmoituksesta on ilmentävä irtisanomisen peruste ja sopimuksen päättymisajankohta. Kirjallisena ilmoituksena hyväksyttävä ilmoitus vuokranantajan puolelta on myös haaste. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 7 luku 43 §.)

Vuokranantajalla on oikeus vuokrasopimuksen purkamiseen, jos vuokralainen laiminlyö vuokran maksua tai huoneiston hoitoa radikaalisti, huoneisto tai siitä osa annetaan toisen käyttöön luvatta, huoneistoa käytetään toisin kuin vuokrasopimuksessa on sovittu, vuokralainen rikkoo sopimusta tai huoneistossa vieteään häiritsevää elämää. Purkamiseen vuokranantajan puolelta ei kuitenkaan riitä vähäinen peruste. Purkamisilmoitus on annettava kirjallisena ja siitä on ilmentävä purkamisperuste sekä sopimuksen päättymispäivä, samoin tavoin kuin

irtisanomisilmoitusta annettaessa. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 7 luku 48 §.)

Vuokrasopimuksen purun voi vuokralainen tehdä seuraavista syistä; huoneiston käytöstä aiheutuu vaaraa vuokralaisen käyttäessä tiloja sopimuksen mukaisesti, vuokranantaja rikkoo vuokrasopimusta radikaalisti tai huoneisto tai sen osa ei ole enää vuokralaisen hallinnassa, ja vuokralaisen toiminnalla ei ole hallinnan menettämiseen vaikutusta. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 7 luku 50 §.)

Vuokralaisen konkurssin tapahtuessa on vuokranantajalla oikeus purkaa vuokrasopimus. Vuokrasopimuksen voi purkaa, jos konkurssipesä ei ole ottanut vastuulleen vuokrasopimuksen velvollisuuksia. Jos konkurssipesä käyttää huoneistoa konkurssin tapahtumisen jälkeen, on konkurssipesä velvollinen maksamaan vuokraa vuokrasopimuksen mukaisesti käyttöajalta, siitä huolimatta, ettei konkurssipesä ole ottanut vuokrasopimuksen vastuita vastattavakseen. (Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 1995, 6 luku 39 §.)

4 Nykytilanteen kuvaus

4.1 Työtehtävät laskutuksessa ja myyntireskontrassa

Laskuttajan ja myyntireskontran hoitajan tehtävät ovat hyvin laaja-alaiset. Laskutuksessa ja myyntireskontrassa työtehtäviin kuuluu pääsäännöllisinä työtehtävinä laskuttaminen, saatavien valvonta ja suoritusten kohdistaminen avoimille laskuille. Muita tehtäviä ovat asiakastietojen ylläpito, maksumuistutusten ja viivästyskorkolaskujen laatiminen ja seuranta sekä myyntitilausten käsittely. (Eklund & Hakonen & Roos 2018, 122.) Vuokrahallinnon osalta myös uusien vuokrasopimusten tarkastaminen ennen vakuus- ja vuokralaskujen lähetystä on tärkeää.

Laskutuksen ja myyntireskontran hoitajalta vaaditaan hyvää tietämystä alaa koskevista säännöksistä ja laeista. Esimerkiksi arvonlisäverolaissa on tarkkaan määritetty vaatimukset laskumerkinnöille. Laskutuksen ja myyntireskontran hoitajan tehtävissä toimiminen ei eroa kovinkaan paljon kirjanpitäjän tehtävistä. Taloushallinnossa käytetään hyvin paljon erilaisia tietoteknisiä järjestelmiä, joiden osaaminen vaatii tietoteknistä osaamista, jatkuvaa oppimista ja halua kehittyä. Työtehtävissä on myös eduksi asiakaspalveluosaaminen, jolla on vaikutus asiakastyytyväisyyteen. (Eklund & Hakonen & Roos 2018, 122–123.) Vuokrareskontraa hoidettaessa on hyvä tuntea laki liikehuoneiston vuokrauksesta sekä arvonlisäverolaki muiden alan lakien ja normien lisäksi.

4.2 Arvio osaamisesta

Aloitin työnantajallani taloushallinnon assistenttiharjoittelijana joulukuussa 2021. Alkuun työtehtäväni koostuivat lähinnä muutaman asiakasyrityksen ostolaskujen käsittelystä ja siihen liittyvästä oheistoiminnasta, kuten projektien perustamisesta, asiakaspalvelusta ja epäselvien laskujen selvittelystä.

Aloittaessani taloushallinnon assistentin tehtävissä harjoittelijana, osaaminen oli lähinnä teoriapainotteista. Vuokrahallinnon osalta ei ollut aiempaa työkokemusta tai koulutuksen puolelta tullutta tietämystä. Kokemusta löytyi lähinnä vain kuluttajanäkökulmasta monta kertaa asunnosta toiseen muuttaneena. Vuokrahallinnon pariin päädyin työskentelemään harjoitteluni loppuvaiheessa, ennen kuin siirryin kesätyöntekijäksi taloushallinnon assistentiksi.

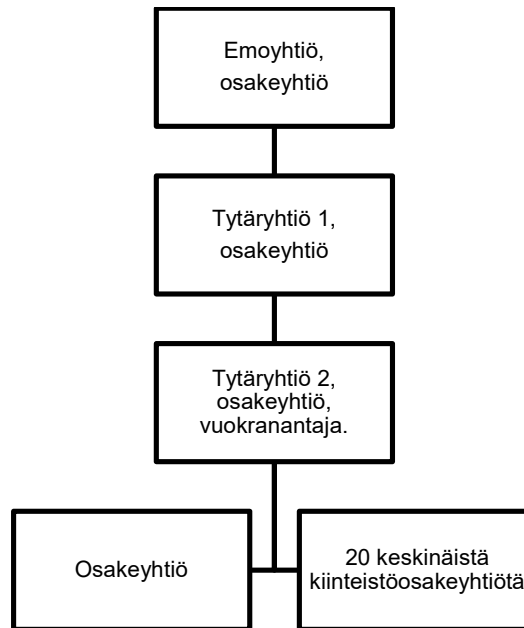
Vuokrahallintoon perehtyminen alkoi pienemmän yrityskokonaisuuden haltuunotosta, jossa kollegani perehdytti minut tehtäviin. Sain vuokrahallinnon perehdytyksen jälkeen vastuulleni pienen yrityskokonaisuuden, johon kuului omistajista koostuva verotusyhtymä sekä kaksi toimistokiinteistönä toimivaa kiinteistöyhtiötä, joista toinen oli vielä rakenteilla. Tämän pienemmän kokonaisuuden osalta hoidimme vuokrahallinnon haltuunoton kollegani kanssa, joka oli huomattavasti helpompi ja rakenteeltaan kevyempi, kuin tässä opinnäytetyössä käsiteltävän kohdeyrityksen haltuunotto.

Työtehtäväni sekä osaamiseni on karttunut ajan kanssa tasaiseen tahtiin. Vuokrahallinnon parissa työskennellessä osaaminen on kasvanut kokonaisvaltaisemmaksi ja lisääntyneet työtehtävät ovat tuoneet työnkuvaan enemmän kirjanpidon avustavien tehtävien tekoa, kuten tiliotteiden käsittelyä, kirjanpidon täsmäytystä sekä kirjanpidonkirjauksien selvittämistä pääkirjalta ja historiatietojen tutkimista. Päivittäisiin työtehtäviini taloushallinnon assistenttina on kuulunut vuokrahallinnon suoritusten täsmäytys ja seuranta, ostolaskujen käsittely sekä vuokrahallintoon ja ostoreskontraan liittyvä viestintä ja asiakaspalvelu.

Omaan hyvät ongelmanratkaisutaidot, joista on ollut hyötyä vuokrareskontraan liittyvissä työtehtävissä. Teknisten taloushallinnon järjestelmien parissa työskennellessä joutuu usein etsimään virhetilanteessa syy-seuraussuhdetta ongelman ratkaisemiseksi. Työhistorialtani olen myyjä ja vuokrareskontran hoidossa asiakaspalvelu on hyvin tärkeässä asemassa. Päivittäinen viestintä vuokrareskontraan liittyen on pääasiassa vuokralaisilta tulevia kyselyitä ja selvityksiä, joissa asiakaspalvelukokemuksesta on hyötyä.

4.3 Kohdeyritys

Kohdeyritys on osa konsernia, johon kuuluu emoyhtiö, tytäryhtiö ja tämän tytäryhtiö, toisin sanoen kohdeyritys sekä 20 keskinäistä kiinteistöyhtiötä ja yksi osakeyhtiö. Konsernirakenne on esitetty kuvassa 1. Kiinteistöyhtiöt sijaitsevat pääkaupunkiseudulla, Tampereella sekä Oulussa ja ovat logistiikka- ja pienteollisuuskiinteistöjä. Vuokralaisia on yhteensä noin 130 ja vuokralaisina on muun muassa autokauppoja, rengasliikkeitä, logistiikka-alan yrityksiä ja seikkailupuitoyrityksiä. Vuokralaisina on sekä kotimaisia että kansainvälisiä toimijoita. Konserni on rakenteeltaan sijoitusportfolio.



Kuva 1. Konsernirakenne.

Tytäryhtiö 2, joka on osakeyhtiö, omistaa keskinäiset kiinteistöosakeyhtiöt ja hallinnoi kiinteistöyhtiöitä yhtiöjärjestyksen mukaan. Kiinteistöyhtiöissä sijaitsevista liiketiloista ja -huoneistoista on solmittu vuokrasopimukset Tytäryhtiö 2:den ja vuokralaisten välille. Tytäryhtiö 2, joka on tässä tapauksessa vuokranantaja, saa tällöin vuokratulot ja on myös vuokratuloista verovelvollinen.

Konserni siirtyi asiakkaamme hallintaan heinäkuussa yrityskaupan myötä. Yrityskaupan myötä konsernille oli tehty jo heinäkuun aikana erilaisia yritysjärjestelyjä, kuten nimenmuutoksia muutamille osakeyhtiöille ja konsernin sisäisiä tytäryhtiösulautumissuunnitelmia tulevaisuudelle. Tytäryhtiösulautumisessa sulautuvan osakeyhtiön varat ja velat siirtyvät sulauttavaan yritykseen, jonka on oltava osakeyhtiö (OYL 2006, 16 luku 1 §). Sulautumisesta on laadittava kirjallinen sulautumissuunnitelma osakeyhtiön hallituksen toimesta ja se on rekisteröitävä (OYL 2006, 16 luku 3 §). Sulautumista tulen käymään enemmän läpi käytännön osalta myöhemmin luvussa 5.5. Seuranta-ajan jälkeen.

Kohdeyrityksen vuokrahallinnon osalta työtehtäviini kuuluu saatavien laskutus sekä valvonta, suoritusten täsmäytys, muistutusten lähetys avoimien saatavien

osalta sekä perintäehdotuksen antaminen asiakkaalle, vuokravakuuksien seuranta sekä muistutustoimet puuttuvista tai vanhentuvista vakuuksista, asiakaspalvelu vuokrahallintoon liittyvän viestinnän suhteen, laskutustietojen päivitys, vuokrantarkastusten tekeminen, uusien vuokrasopimusten tarkastus kiinteistönhallintajärjestelmän tietoihin sekä käyttökorvausten laskutus ja automatisointi. Sopimustekniset asiat, kuten uusien vuokrasopimusten solmiminen vuokralaisten kanssa, kuuluvat asiakkaamme tehtäväksi.

Kohdeyrityksen vuokralaisten määrä on iso ja tämän vuoksi vuokrahallinto on saatava toimimaan mahdollisimman pian ja mutkattomasti vuokrahallinnon siirron tapahduttua. Tässä opinnäytetyössä käsitellään pääasiassa tytäryhtiö 2, joka on vuokranantaja, sekä vuokranantajan omistamia kiinteistöosakeyhtiöitä. Kiinteistön hallintajärjestelmää kutsutaan opinnäytetyössä vuokrahallinnon nimellä, koska hallintajärjestelmä sisältää kiinteistörekisterin, vuokrarekisterin, vuokraeskontran sekä kulutuslaskutuksen osa-alueet.

5 Päiväkirja vuokrahallinnon haltuunotosta

5.1 Lähtötilanne

Kohdekonsernin taloushallinnon ja kirjanpidon siirrosta käytiin ensimmäinen keskustelu elokuun lopussa esimieheni ja muutaman kollegani kanssa. Omalta osaltani kohdekonsernia koskien työtehtävikseni tuli konsernin ostolaskujen käsittely sekä vuokrahallinto, jossa aluksi tukena oli kollegani. Syyskuun alussa tiimimme siirtyi jo kohdeyrityksen konserniin kuuluva emoyritys sekä tytäryhtiö 1. Tytäryhtiö 2, toisin sanoen vuokranantajan, sekä kiinteistöyritysten, kirjanpito ja vuokrahallinto siirtyivät tiimimme 1.10.2022.

Asiakkaan puolelta oli tullut pyyntö, että he haluaisivat samat henkilöt työskentelemään kohdeyrityksen kokonaisuuden pariin, kuin toisen asiakasyrityksen

parissa työskentelevät henkilöt ovat. Työmäärässä tämä ei näkynyt omalla kohdallani kasvuna, koska olin irrottautunut jo toisesta asiakasyrityksestämme kesän alussa ja palannut kyseisen yrityksen pariin sijaistamaan hetkellisesti yrityksen ostolaskujen käsittelyyn. Kohdeyrityksen vuokrahallinnon siirtyessä tiimmimme esimieheni koki paremmaksi kasvattaa tiimin sisällä vuokrahallinnon osaamista kuin etsiä uutta tekijää siihen.

Kuten aiemmin työtehtävien läpikäynnissä avasin, itseltäni löytyy jonkun verran kokemusta vuokrahallinnosta pienemmän yrityskokonaisuuden osalta, johon kuuluu kaksi kiinteistöyhtiötä sekä omistajista koottu verotusyhtymä, joka toimii vuokranantajana. Kohdeyrityksen kokoisesta isosta kokonaisuudesta itselläni ei kuitenkaan vielä ollut kokemusta.

Muutama viikko ennen vuokrahallinnon siirtymää kävimme vuokrahallintoon liittyviä asioita läpi asiakkaan edustajien, esimieheni, kahden kollegani ja edeltävän vuokrahallintoa hallinnoivan tilitoimiston kanssa. Sovimme siirtoon liittyvistä käytännön asioista, kuten siitä, mitä raportteja tarvitsemme vuokrareskontran täsmäytykseen siirtymässä. Pyysimme edeltävää toimijaa lähettämään ennen siirtymää maksumuistutukset vuokralaisille uupuvien saatavien osalta. Saimme myös tietoomme vuokralaisiin liittyvät erikoisjärjestelyt, kuten konkurssimenettelyt ja yrityssaneeraukset.

Lähdin vuokrahallinnon haltuunottoon hieman epävarmoin tuntein. Asiakasyrityksistämme vain harvassa myyntireskontrana on vuokrareskontra ja jokaisessa yrityksessä se on hyvin erilainen. Muiden asiakasyritysten vuokrahallinnon siirroista ei ollut tehty selkeitä yksityiskohtaisia suunnitelmia tai dokumentoitu siirtoja. Vuokrahallinnon kokonaisuus kohdeyrityksen osalta oli iso ja hyvin erilainen muihin asiakasyrityksiin verrattuna. Siitä huolimatta, että odotin pääseväni mukaan isomman vuokrahallinnon kokonaisuuden ja haltuunoton kaltaisen projektin parissa työskentelemään, oli tuntemukset haltuunotosta alkuun hieman epävarmat.

5.2 Lokakuu

5.2.1 Tavoitteet

Lokakuun tavoitteisiin lähdin kevyesti, koska en ollut täysin varma mitä odottaa kohdeyrityksen vuokrahallinnon haltuunotolta. Lokakuussa pyrin kartoittamaan yleisesti vuokraeskontraa ja seuraamaan toimintojen käyntiin lähtemistä. Kohdeyritykseen liittyvien vuokraeskontran kuukausitehtävien määrittämiseksi sekä vuokrahallinnon täydellisen toimivuuden takaamiseksi, on selvitettävä mitä kaikkea kohdeyrityksen vuokrahallinto pitää sisällään, ja mitä tehtäviä toiminnot vaativat vuokraeskontran hoitajalta.

Tavoitteina on ottaa kohdeyrityksen vuokrahallinto haltuun kokonaisuudessaan, tehdä alkutäsmäytys vuokrahallintoon sekä varmistaa, että saatavien ja suoritusten seuranta saadaan käyntiin. Tavoitteenani on myös kartoittaa, minkälaisia edelleen veloitettavia kuluja kiinteistöyhtiöillä on per vuokralainen huoneiston vuokrien lisäksi. Apunani haltuunotossa on kollegani, jonka tuella koen pääseväni tavoitteisiini lokakuun osalta ja, joka osaisi auttaa mahdollisissa ongelmatilanteissa. Koska tiimiimme siirtyi kohdeyrityksen osalta myös muita toimintoja kuin vuokrahallinto, tulemme pitämään kollegojeni kanssa haltuunottoon liittyen palavereita lokakuun aikana useita haltuunoton etenemisen seuraamiseksi.

Mahdolliset ongelmat haltuunotossa tulevat suurella todennäköisyydellä esiin ajan kuluessa, kun kiinteistön hallintajärjestelmää käytetään käytännössä. Esimerkiksi kiinteistön hallintajärjestelmän ja kirjanpito-ohjelman välillä on kirjanpitosiirtoautomaatio, jota käytetään pääsääntöisesti kuukausikatkoissa, kun osakirjanpidon tiedot siirretään pääkirjanpitoon. Siihen liittyvät ongelmat esimerkiksi kirjanpitokirjauksissa tai tiedoston lukemisessa kirjanpitojärjestelmään, tulevat esiin vasta ensimmäistä kuukausikatkoa tehdessä.

5.2.2 Läpikäynti

Kohdeyrityksen vuokrahallinto siirtyi yrityksemme hallinnoitavaksi 1.10.2022 toiselta tilitoimistolta ja kirjanpidon osalta pienemmältä kirjanpitoyritykseltä. Pidimme kollegojeni ja edellisen vuokrahallintoa luotsaavan tilitoimiston kanssa palaverin perjantaina 30.9. ennen siirtymää, jossa kävimme läpi ajankohtaiset asiat ja siirtymäviikolle sovitut asiat kuten, että edellinen tilitoimisto tekee kohdeyrityksen syyskuun kuukausikatkon maanantaina 3.10. vuokrahallinnon osalta ja ilmoittavat sähköpostitse, kun ovat siinä valmiita. Ensimmäinen arkipäivä viikosta meni tiimissämme jo olemassa olevien asiakasyritysten syyskuun katkoa tehdessä ja aloitimme kollegani kanssa kohdeyrityksen parissa vasta tiistaina.

Aloitimme vuokrahallinnon haltuunoton kollegani kanssa palaverilla. Teimme suunnitelman mitä tietoja pyrimme kartoittamaan lokakuun aikana ja mitä tietoja tarvitsemme lisää edellisiltä toimijoilta. Saimme edelliseltä vuokrahallintoa luotsaavalta tilitoimistolta vuokrareskontran kuukausikatkoraportit ja täsmäytimme nämä kollegani kanssa vastaaviin raportteihin kiinteistön hallintajärjestelmästä. Vuokrareskontrassa käsittelemme suoritukset päivän jäljessä. Koska lokakuussa 2022 ensimmäinen arkipäivä oli maanantai, käsiteltiin 3.10. suoritukset tiistaina 4.10. Kirjanpidon saldoja per 30.9. emme olleet vielä saaneet kohdeyrityksen osalta, jätettiin vuokrahallinnon täsmäytys kirjanpitoon odottamaan loppusaldojen saamista.

Päivittäisiin tehtäviin vuokrahallinnossa kuuluu vuokrareskontran suoritusten täsmäytys. Kohdeyrityksen pankkitilien käyttöoikeudet siirtyivät hallintaamme heti 1.10.2022, joten pääsin täsmäyttämään suorituksia suoraan ja pääsimme toteamaan kollegani kanssa, että pankkitilien suhteen ohjelmistot toimivat oikein. Suoritusten kirjaamisen tehostamiseksi ja ylimääräisten aikaa vievien vaiheiden karsimiseksi, pyysin maksupalvelutiimiltämme, joka hoitaa asiakasyritystemme maksuja ja yhteyksiä pankkeihin, tekemään tiliotteelle viitenumerolla tuleville suorituksille automaatio-ohjauksen kiinteistön hallintajärjestelmään.

Automaation lisäyksen myötä viitenumerolla tulevat suoritukset kirjautuvat viitettä vastaavalle avoinna olevalle laskulle kiinteistön hallintajärjestelmässä. Toimintatapa vähentää virheitä, jotka voivat tapahtua, kun suoritus lisätään manuaalisesti kiinteistön hallintajärjestelmään. Jos viitettä vastaavaa avointa laskua ei ole järjestelmässä, esimerkiksi sopimukselle kertyneen ennakon tai virheellisesti kirjatun suorituksen takia, pitää suoritus kirjata ennakkoksi tai korjata virheellinen suoritus oikein käsin.

Lokakuun yleistavoitteena on tehdä indeksitarkastukset sopimuksille, joiden vuokrantarkistus on marraskuussa 2022 sekä lähettää vuokralaskut marraskuun osalta niille vuokralaisille, joille tehdään vuokrantarkistus. Edellisen vuokrahallintoa tehneen tilitoimiston kanssa sovittiin ennen siirtymää, että he lähettävät vuokralaskut joulukuulle 2022 saakka kaikkien vuokralaisten osalta, joilla ei ole vuokrantarkistusta marraskuun tai joulukuun 2022 aikana

Kohdeyrityksen vuokrat koostuvat vanhempien vuokrasopimusten osalta bruttovuokrasta ja uudempien vuokrasopimusten osalta vuokrat määräytyvät jaetun vuokran mukaan. Näiden lisäksi monissa sopimuksissa on erillisveloitettavia käyttökorvauksia, kuten veden ja sähkön mittarilaskutusta tai vuokrasopimuksessa erikseen sovittujen kiinteistön hoitokulujen edelleen veloitusta.

Kohdeyrityksen indeksitarkistuksia tehdessä ilmeni, että joidenkin vuokralaisten indeksitarkistukset on sidottu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin, jota indeksinä ei muissa asiakkaamme hallinnoimissa yrityksissä ole käytössä. Kiinteistön hallintajärjestelmästä puuttuivat historiatiedot kiinteistön ylläpidon kustannusindeksin osalta noin 5 vuoden ajalta sekä uusin indeksitieto. Tästä viestimme asiakkaallemme, jonka vastuulle kuuluu tarkastusindeksien perustietojen päivitys kiinteistön hallintajärjestelmään. Kohdeyrityksen kiinteistöissä olevien vuokralaisten vuokrasopimusten indeksitarkistukset on sidottu kiinteistön ylläpidon kustannusindeksiin sekä elinkustannusindeksiin. Asiakkaan täydennettyä indeksitiedot kiinteistön hallintajärjestelmään, sain tarkistukset onnistuneesti tehtyä ja laskut lähetettyä sopimusten osalta, joissa oli vuokrantarkistus marraskuussa 2022.

Lokakuussa tuli ilmi toisen asiakasyrityksemme kohdalla, joka oli siirtynyt tiimimme hallinnoitavaksi 1.9., ettei kyseisen yrityksen syyskuun lopulla lähteneet laskut olleet päätyneet asiakkaille saakka, vaan jääneet virheeseen verkkolaskutusjärjestelmään. Virheen takia päätin tarkistaa myös kohdeyrityksemme lokakuussa lähetettyjen laskujen lähetystilanteen ja, ilmeni että laskut olivat jääneet virheeseen. Kohdeyrityksemme kiinteistön hallintajärjestelmän ja verkkolaskutusjärjestelmän välille ei ollut luotu tukitiimimme puolesta yhteyttä ohjelmistoja käyttöön otettaessa ja lokakuussa lähetetyt laskut olivat jääneet virhetilaan ja olivat näin ollen lähettämättä asiakkaalle. Olin työstänyt ongelmaa jo toisen asiakasyrityksen osalta ja nyt otin mukaan myös kohdeyrityksen.

Verkkolaskutusta sääntelee vuonna 2020 voimaan tullut verkkolaskutuslaki. Laki hankintayksiköiden ja elinkeinonharjoittajien sähköisestä laskutuksesta määrittää, että yritykset ovat velvollisia lähettämään asiakkaan pyynnöstä sähköisiä laskuja, joita kutsutaan verkkolaskuiksi. Verkkolaskuja lähetetään verkkolaskuoperaattorin avulla vastaanottajan verkkolaskuja vastaanottavaan järjestelmään. Verkkolaskuoperaattorin eli sähköisen laskunvälittäjän kautta sähköinen lasku tulee lähettää digitaalisessa ja koneluettavassa muodossa. Verkkolaskutus varten lähettäjä tarvitsee verkkolaskutusosoitteen ja operaattoritunnuksen. (Kontio Perintä 2020.)

Ongelman ratkaiseminen osoittautui luultua vaikeammaksi. Yrityksemme sisällä ei vaikuttanut olevan tietoa, kuka verkkolaskutusohjelmasta vastaa tai mistä asiaa pitäisi lähteä selvittämään. Kiinteistön hallintajärjestelmä on asiakkaamme hallinnoima, mutta verkkolaskutusjärjestelmä on yrityksemme hankkima palvelu laskutusta varten. Asiaa muutaman päivän selvitettyäni, sain tietooni henkilön kuka asiasta voisi osata vastata. Kun osaava henkilö löytyi, lähdimme yhdessä selvittämään mistä ongelma johtui. Ilmeni, että vaikka kohdeyritys ja kiinteistöyhtiöt löytyivät verkkolaskutusjärjestelmästä, puuttui kiinteistön hallintajärjestelmän ja verkkolaskutusjärjestelmän välistä yrityskohtainen ohjaus. Ohjauksista vastaava kollegani teki täydennykset verkkolaskutusjärjestelmään.

Ongelman selvittyä muodostin laskut uudelleen kiinteistön hallintajärjestelmässä lähetyspäivää vastaavaksi, jotta laskun päivämäärä sekä eräpäivä päivittyivät lähetyspäivää vastaaviksi ja lähetin laskut uudelleen vuokralaisille.

Lokakuun loppupuolella ilmeni, ettei edellinen tilitoimisto ollut laskuttanut vuokrahallinnon osalta elokuun käyttökorvauslaskutuksia, vaikka tämä olisi kuulunut heidän tehtäviinsä. Rupesin selvittämään mitä kaikkea elokuun osalta oli jo laskutettu ja mitä kaikkea oli laskuttamatta. Ennakkoon oli tuotu jo ilmi, että osa käyttökorvauslaskutuksista on laskutettu kirjanpidon puolelta ja osa vuokraeskontrasta. Käyttökorvauslaskutuksia selvittäessä ilmeni kuitenkin myös, että suurin osa käyttökorvauslaskutuksista oli laskutettu vuokranantajalle ja vain murto-osa kiinteistöyhtiöille. Kävimme kahden kollegani kanssa keskustelun tästä ja sovimme, että elokuun osalta laskutan käyttökorvaukset vuokraeskontrassa olemassa olevien sopimusten mukaan ja otamme asian esiin asiakkaalle seuraavassa kuukausipalaverissa. Koska toimimme asiakasyritysten parissa, on tärkeää varmistaa tehtävä muutos asiakkaalta, ja kertoa mahdollinen ammatillinen sekä lakien ja normien mukainen näkemys asiaan.

5.2.3 Yhteenveto

Lokakuun osalta totesimme yhteen ääneen, kohdeyrityksen parissa työskentelevien kollegojeni kanssa, suurimman kompastuskiven kohdeyrityksen vuokrahallinnon osalta olleen se, että osan vuokralaisista käyttökorvauslaskutukset oli tehty kirjanpidon puolelta ja osa vuokrahallinnon puolelta eikä asiaan tuntunut löytyvän mitään järkevää selitystä. Vuokrahallinnon puolella tehdyt käyttökorvauslaskutukset oli laskutettu vuokranantajalle ja kirjanpidossa tehdyt käyttökorvauslaskutukset kiinteistöille. Laskutuksien osalta myös ohjeistus oli sekavaa, koska vuokrahallinnon puolelta laskutetut käyttökorvaukset ja kirjanpidon puolelta laskutetut käyttökorvaukset olivat eri toimijoiden tekemät.

Vuokranantajalta tehdyissä laskutuksissa ongelmana on, että kulut ja tuotot eivät kohtaa kirjanpidossa, koska kululaskut tulevat kiinteistöyhtiölle, kulut kirja-

taan kiinteistöyhtiön kirjanpitoon ja vuokranantaja saa tuotot käyttökorvauslaskutuksista. Päätimme ottaa tämän asiakkaan kanssa puheeksi tulevassa asiakaspalaverissa marraskuun puolella, jotta saisimme laskutukset siirrettyä oikealla yhtiölle ja näin tuoton kiinteistöyhtiölle.

Kohdeyrityksen vuokrahallinto oli siirretty asiakkaamme puolelta jo aiemmin heinäkuussa samaan kiinteistön hallintajärjestelmään muiden asiakasyritystemme kanssa, joka helpotti vuokrahallinnon haltuunottoa tilitoimistolta toiselle. Meidän osallemme ei jäänyt esimerkiksi sopimusten lisäyksiä järjestelmään ja saimme sopimuspuolen osalta aloittaa melko selkeistä kuvioista.

Lokakuun loppupuolella loin vuokrahallintoa varten Excel-seurantalistan, johon keräsin kohdeyrityksen kuukausi- ja vuosikohtaisia tehtäviä (Liite 1), joiden selvitys oli tavoitteenani. Kuukausi- ja vuositehtävälistan lisäksi tein seurantalistan katkoon (Liite 2). Seurantalistat tulevat täydentymään sitä mukaan, kun vuokrahallinnosta tulee uusia asioita esille. Jokainen vuokrahallinnon asiakasyrityksemme koostuu hieman erilaista raameista muun muassa kulutuslaskutuksen suhteen ja jokaisella on oltava oma seurantalistansa, jotta myös mahdollisesti loma-aikoina tuuraava tekijä näkee esimerkiksi, milloin viimeksi maksumuistutukset on lähetetty ja sopimuksille kertyneet ennakot käyty läpi.

Saavutin lokakuun osalta suurimman osan tavoitteista. Edelleen veloitettavien kulujen osalta ei saatu täyttä selvyyttä ja niiden osalta selvitykset jatkuvat sitä mukaan, kun tietoja saadaan lisää. Saatavien ja suoritusten seuranta saatiin käyntiin ja vuokrahallinto siirrettyä onnistuneesti hallintaamme.

Vältyimme lokakuun aikana suuremmilta ongelmilta haltuunotossa, jos kiinteistön hallintajärjestelmän ja verkkolaskutusjärjestelmän väliltä puuttuvaa ohjausta ei lasketa mukaan. Marraskuun alussa tehtävä lokakuun kuukausikatko kirjanpitoon tulee näyttämään toimiiko kiinteistön hallintajärjestelmän ja kirjanpito-ohjelmiston välinen kirjanpitosiirtoautomaatio oikein.

5.3 Marraskuu

5.3.1 Tavoitteet

Marraskuun tavoitteenani vuokrahallinnon osalta on saada käyttökorvausten, kuten sähkön ja veden, laskutus käyntiin ja pyörimään. Käyttökorvausten selvittely vaatii jonkin verran suurempaa selvittelyä jo lokakuussa todetun asian myötä, että osa laskutuksista on laskutettu kirjanpidossa kiinteistöyhtiölle ja suurin osa vuokranantajalle vuokrahallinnon puolella. Tavoitteenani on siirtää kaikki käyttökorvauslaskutukset vuokrahallinnosta laskutettavaksi oikeilta kiinteistöyhtiöltä, jos asiakas tämän hyväksyy ja laskutus on vuokrasopimuksen mukainen. Toivomme myös saavamme kirjanpidon historiatiedot edelliseltä kirjanpitäjältä marraskuun aikana, joista olisi myös hyötyä laskutuksiin.

5.3.2 Läpikäynti

Marraskuun alussa suoritettiin kohdeyrityksen ensimmäinen kuukausikatko. Kuukausikatkoissa edellinen kuukausi suljetaan kirjauksilta ja vuokrareskontran osakirjanpito viedään kirjanpitoon ja täsmäytetään. Historiatietojen osalta emme olleet vielä saaneet kirjanpidon historiatietoja per 30.9. eli tulevan katkon vuokrareskontran lukuja ei saisi täsmäytettyä kirjanpitoon.

Ensimmäisessä katkossa jokaiselle siirrettävälle yritykselle pitää tehdä siirtoasetukset kiinteistön hallintajärjestelmään, jotta saamme kirjanpitosiirtoaineiston luotua ja tehtyä siirron. Ensimmäiseen katkoon lähtiessä vuokrahallinnossa olevia yrityksiä oli vain yksi ja se oli vuokranantaja. Tulevaisuudessa, jos käyttökorvauslaskutuksia muutetaan kiinteistöyhtiöille, tulee siirrettäviä yhtiöitä olemaan useampi vuokrahallinnossa.

Tein siirtoasetukset valmiiksi kiinteistön hallintajärjestelmään ennen kuin aloitin kuukausikatkon tekemisen. Katkoa varten tein lokakuussa seurantalistan, joka etenee kohta kohdalta. (Liite 2) Katkon tekemisen voi aloittaa ensimmäisenä arkipäivänä, kun kohdeyrityksen tiliotteet on kirjattu kirjanpitoon ja edellisen kuun kaikki suoritukset on kirjattu vuokrareskontraan.

Katko aloitetaan ottamalla alv-hakeutumisasteraportti vuokranantajan ja kiinteistöyhtiöiden osalta. Hakeutumisasteraportti täsmäytetään kirjanpitoon ja, jos hakeutumisasteessa on muutoksia, tieto päivitetään kirjanpitoon. Kohdeyrityksestä ja 20 kiinteistöyhtiöstä, vain vuokranantaja ja yksi toimistokiinteistönä toimiva kiinteistöyhtiö eivät ole 100 prosenttia hakeutumisasteeltaan. Hakeutumisaste vaikuttaa yhtiöiden kulujen arvonlisäveron ostovähennykseen. Hakeutumisasteraportin jälkeen luodaan kirjanpitosiirtoa varten siirtoaineisto ja tehdään siirto kiinteistön hallintajärjestelmästä kirjanpito-ohjelmaan. Siirrossa kestää noin 15 minuutista tuntiin. Siirron aikana otetaan erikseen määritetyt raportit ja tallennetaan raportit kirjanpitotäsmäytyksiä sekä asiakkaalle lähettämistä varten.

Jokaiselle siirrettävälle yritykselle otetaan vuokraeskontran raportit avoimista saatavista ja ennakoista sekä rästilistä. Näiden raporttien lisäksi vuokranantajasta otetaan rent roll ja vakuusraportit. Vakuuksista otetaan voimassa olevat rahavakuudet, puuttuvat vakuudet ja päättyneiden sopimusten vakuudet - raportit.

Rent roll on raportti, johon on kerätty kaikki vuokralaiset kiinteistöittäin. Rent roll raportista ilmenee vuokralaisen ja kiinteistön lisäksi kiinteistön kokonaispinta-ala, vuokralaisen vuokraama pinta-ala, kiinteistön vuokrausaste, vuokran määrä vuositasolla, vuokrasopimuksen alkamis- ja loppumispäivämäärä sekä vakuus. Rent roll antaa arvokasta tietoa muun muassa sijoittajille ja pankeille yrityksen vuokraustilasta, ja sen avulla pystytään ennustamaan tulevia kassavirtoja. (Graham 2023.)

Raporttien tallentamisen jälkeen suoritetaan kiinteistön hallintajärjestelmän ja kirjanpito-ohjelman välinen siirtoliittymä. Liittymä siirtää vuokraeskontrassa luodun osakirjanpidon siirtoaineiston kirjanpito-ohjelmaan. Siirtoaineistosta tarkastetaan 0-rivit, kirjanpitotilit ja arvonlisävero prosentit. Kun aineisto on tarkastettu ja mahdolliset 0-rivit poistettu, aineisto kirjataan kirjanpitoon.

Kirjaamisen jälkeen täsmäytetään kirjanpitoon jokaisen yrityksen osalta ennakot ja saatavat. Vuokranantajan osalta täsmäytetään myös voimassa olevat rahavakuudet ja tarkastetaan jokaisen yrityksen osalta, että vuokrareskontran välitilillä ei ole saldoa. Jos välitilillä on saldoa, on vuokrareskontraan kirjaamatta jokin suoritus mahdollisesti. Rahavakuus-tili on hyvä tarkastaa myös kiinteistöyhtiöiden osalta, että kirjanpitotilillä ei ole saldoa. Jos raportit täsmäävät kirjanpitoon, on katko valmis ja raportit voi lähettää asiakkaalle.

Ensimmäinen katko ei mennyt täysin mutkattomasti. Kiinteistön hallintajärjestelmän ja kirjanpito-ohjelman liittymän väliltä puuttui ohjaus kirjanpito-ohjelman päästä, joka on tukitiimin korjattavissa. Pyysin heitä tarkastamaan, mistä ongelma johtuu ja he korjasivat ohjaukset kuntoon, ja saimme aineiston ajettua kirjanpitoon.

Aineiston ajon jälkeen ilmeni seuraava ongelma. Kirjanpito-ohjelmasta yleiseltä päiväkirjalta puuttui asetukset vuokrareskontran kirjauksia varten ja tämän selvittelyssä kului myös hetki. Sain kuitenkin ongelman selville, laitoin asetukset kuntoon ja aineisto ajettiin uudelleen kirjanpito-ohjelmaan. Kirjauksien osalta oli myös alv-prosenteissa selvittettävää, jota kävin esimieheni kanssa läpi. Siirtoaineistossa oli tullut vääriä alv-prosenteja, jotka korjasin käsin oikeaksi ja sain kirjattua aineiston. Olin huhtikuussa ollut toisen pienemmän asiakasyrityksen haltuunotossa mukana ja ensimmäisessä katkossa ei ollut ilmennyt vastaavia ongelmia ohjelmistoissa.

Marraskuun alkupuolella oli palaveri asiakkaan kanssa, jossa otimme kollegani kanssa puheeksi käyttökorvausten laskutuksen ja miten ne on aiemmin laskutettu. Ehdotimme, että käyttökorvauslaskutusta olisi paras järkevöittää kiinteistöyhtiöiltä laskutettavaksi, koska kulut, kuten sähkö- ja vesilaskut tulevat kiinteistöyhtiöille maksettavaksi eikä vuokranantajalle, jolloin kulut ja tuotot kohtaavat. Asiakkaan puolelta muutosehdotus hyväksyttiin. Koska kiinteistön hallintajärjestelmä on asiakkaan hallinnoima, heidän täytyy ensin perustaa kiinteistöyhtiöt järjestelmään, ennen kuin kulutussopimuksia voi siirtää vuokranantajalta kiinteistöyhtiölle.

Kävin läpi kohdeyrityksen ennakot ja mistä ennakot olivat muodostuneet. Ennakot käydään ja tutkitaan ovatko ne liikamaksusta vai hyvityslaskusta muodostuneita ennakoita. Hyvityslaskusta muodostunut ennakko on yleensä asiakkaalle helpommin käsiteltävä heidän reskontransa puolella, kun vuokralaisella on mahdollisuus kohdistaa hyvityslasku seuraavan kuun vuokralaskuun.

Ehdotamme aina asiakkaalle ensisijaisesti kohdistusta avoimiin laskuihin ja siten vasta ennakon palautusta rahana. Ennakoiden suhteen suositaan kohdistusta avoimiin laskuihin, jotta ei tulisi ylimääräisiä rahasiirtoja, joissa on aina riskinsä. Ennakoiden käyttö pohditaan myös vuokralaiskohtaisesti, jota varten tarkistetaan muun muassa vuokralaisen vuokrien maksutilanne. Yhden vuokralaisen osalta löytyi liikamaksusta johtuva ennakko, josta laitoin vuokralaisen edustajalle sähköpostia ja pyysin tilitiedot mahdollista palautusta varten, jos asiakas ei halua ennakon kohdistusta seuraavaan laskuun.

Ennakon rahapalautukseen tarvitsemme aina asiakkaan luvan. Lähetin asiakkaalle ennakon osalta sähköpostin ja pyysin kuittausta ennakon palautukseen. Kun saamme kuittauksen, teemme maksupalveluille erillisen tiedoston, josta löytyy maksavan yrityksen tiedot, saajan tiedot, sekä mahdollinen tosite maksun oikeellisuudesta. Maksupalvelu maksaa tiedoston mukaisten tietojen mukaan maksun. Kun tiliotteella näkyy maksu, merkitsemme ennakon palautetuksi vuokrarekontrasta.

Marraskuun alkupuolella aloitimme kollegoideni kanssa käymään läpi käyttökorvauslaskutuksia, koska olimme saaneet kulutuslaskutuksista tiedot erillisinä sähköposteina jokaista vuokralaista koskien ja läpi käytävä tietomassa erillisinä sähköposteina oli valtava.

Marraskuun puolen välin tienoilla huomasimme, että ensimmäisessä katkossa arvonlisäverot oli kirjautuneet väärin nettokirjausmenettelyllä, sekä nettosummista oli järjestelmä laskenut vielä arvonlisäverot. Käyttämämme kirjanpitojärjestelmässä on bruttokirjausmenettely.

Nettokirjausmenettelyssä kirjaus tulotilille ei sisällä arvonlisäveroa ja arvonlisävero kirjataan erillisenä kirjauksena myynnin alv tilille. Bruttokirjausmenettelyssä myyntisumma, eli tässä kohtaa vuokrasaatavat, kirjataan bruttomääräisenä tuottona tulotilille ilman, että siitä on vähennetty arvonlisäveroa. Kirjaus sisältää kuitenkin tiedon arvonlisäprosentista. Bruttokirjausmenetelmässä veron määrä kirjataan erikseen siirtokirjauksena viimeistään kuukauden lopussa. (Suulamo 2016, 86–87.)

Tutkin asiaa kiinteistön hallintajärjestelmästä yrityksen asetuksien takaa, enkä löytänyt ongelmaa. Kävin läpi myös kaikki mahdolliset raportit katkosta, joista asia olisi voinut ilmetä. Konsultoin asiasta myös asiakastamme, kenen hallinnoima käyttämämme kiinteistön hallintajärjestelmä on. Asiakkaamme puolelta pyyntö ohjattiin eteenpäin kiinteistön hallintajärjestelmän omistajalle, jotka huomasivat kohdeyrityksen kirjausryhmän eroavan muista hallinnoimistamme asiakasyrityksistä. Kohdeyrityksen kirjausryhmänä oli netto, kun muilla asiakasyrityksillämme se oli brutto.

Virheellisen kirjaustavan ja väärin kirjautuneiden arvonlisäverojen takia, kohdeyrityksen kirjanpidosta vastaavat kollegani tekivät muistioilla korjaukset kirjanpitoon. Vuokrahallinnon osalta ei tullut muita korjauksia kuin kirjaustavan muutos asetuksiin, jonka tein. Sovimme myös ohjelmistojen välillä tapahtuvista siirroista vastaavan tukitiimin kanssa tekevämme testisiirtoaineiston vuokrahallinnon järjestelmästä kirjanpitoon, jotta näemme ennen seuraavaa katkoa aineiston siirtyvän bruttokirjausmenettelyllä. Omalta osaltani kirjaustavan ero olisi pitänyt huomata ensimmäistä katkoa tehdessä. Virheen tapahtuminen lisäsi tarkkuuttani katkokirjauksia tehdessä. Olimme olettaneet asetuksien vuokrahallinnon järjestelmässä olevan muita asiakasyrityksiä vastaavat, koska näin oli asiakkaan puolelta myös meille viestitty, että muutoksia ei ole tarve tehdä kiinteistön hallintajärjestelmään.

Kirjausryhmän ero johtui ilmeisimmin edellisen kirjanpitäjän järjestelmän erilaisuudesta käyttämäämme kirjanpito-ohjelmaan. Tämä ei ollut tullut ilmi haltuun-

ottopalavereissa, koska vuokrahallinto ja kirjanpito hoidettiin aiemmin eri toimijoiden toimesta ja ohjelmistojen välillä ei tehty automaation avulla siirtoa. Ohjelmistojen välisen automaation vuoksi en päässyt käsiksi siirtotiedostoon, josta olisi voinut ilmetä kirjausryhmän ero jo aiemmin.

Marraskuun puolen välin jälkeen asiakkaalta tuli viesti, että kiinteistöyhtiöt on perustettu kiinteistön hallintajärjestelmään ja mahdolliset siirrettävät kulutusso-
pimukset voidaan siirtää kiinteistöyhtiöille. Päätin viestin myötä paneutuvani las-
kutuksiin seuraavalla viikolla. Edellinen kirjanpitäjä toimitti myös vihdoin kirjanpi-
don historiatiedot yrityksille, jonka myötä pääsen täsmäyttämään vuokraes-
kontran lokakuun kuukausikatkon aineistot kirjanpitoon, kun kollegani on lisän-
nyt per 30.9. saldot kirjanpidon tileille.

Marraskuun loppupuolella iso osa tiimistämme oli sairaana samaan aikaan osan ollessa lomalla, jolloin omalle kohdalle osui sairas- sekä lomaturauksia nor-
maalia enemmän. Tuurauksista huolimatta saimme kollegani kanssa yhdessä,
joka vastaa kohdeyrityksen kirjanpidosta ja raportoinnista Controllerina, käytyä
läpi muutaman isomman logistiikkakiinteistön käyttökorvauslaskutuksia. Kolle-
gani oli apuna laskutusten selvityksessä pääkirjanpidon osalta.

Kävin läpi kahden isomman logistiikkakiinteistöjen vuokralaisten vuokrasopi-
mukset sekä aiemman kirjanpitäjän toimittamat tiedot laskutuksista. Vuokrasopi-
muksista ilmeni, että sopimuksissa oli sovittu, että kiinteistöyhtiö voi edelleen
laskuttaa hoitokulut, kuten sähkön, veden, jätehuollon ja yleisimmät huoltotoi-
menpiteet, täysimääräisinä vuokralaiselta. Aiemmista laskutuksista ja historia-
tiedoista kuitenkin ilmeni, että toisen logistiikkakiinteistön hoitokulut oli laskutta-
nut vuokranantaja. Totesimme kollegani kanssa, että pyydämme tueksi vielä
tase-erittelyt, joita historiatietojen mukana ei ollut saatu. Edellinen kirjanpitäjä lu-
pasi toimittaa nämä tiedot joulukuun puoliväliin mennessä.

Marraskuun lopussa eteni kulutuslaskutusten osalta kulutuslukemien saantiin
liittyvät asiat. Lokakuusta olimme saaneet edelliseltä tilitoimistolta jo tiedot,
mistä sähkön ja veden kulutuslukemat tulemme saamaan, mutta asiakkaan

puolelta oli epäselvää, mistä saamme käyttöoikeudet ohjelmaan. Asiakkaan puolelta asiaa lähdettiin edistämään pyynnöstäni. Sain myös täsmäytettyä ennen kuukauden vaihtumista lokakuun vuokraeskontran osakirjanpidon raportit pääkirjanpitoon. Raporteista vain rahavakuuksissa oli eroa kirjanpitoon, jota emme saaneet selvitettyä kollegani kanssa ja päätimme odottaa edelliseltä kirjanpitäjältä tase-erittelyjä vakuustilin selvittämiseen.

5.3.3 Yhteenveto

Marraskuun tavoitteiden kompastuskiviksi ilmeni edellisen kirjanpitäjän hitaus materiaalien toimittamiseen. Historiatietojen toimittaminen tapahtui vasta marraskuun puolen välin jälkeen, ja käyttökorvauslaskutuksia selvitellessä ilmeni, ettei meille toimitetut historiatiedot sisältäneet muun muassa tase-erittelyitä, jotka olisivat avanneet kirjanpidon osalta laskutuksia hieman enemmän. Marraskuun tavoitteeseen käyttökorvauslaskutusten osalta en kokonaisuudessa päässyt vieläkkään ulkoisista tekijöistä, kuten käyttöoikeuksista ja historiatiedoista johtuen, joka hidasti haltuunotossa etenemistäni. Joulukuun aikana laskutukset on saatava selviksi, jotta käyttökorvaukset saadaan laskutettua ja kirjattua vuoden 2022 puolelle tilinpäätökseen.

Marraskuun aikana huomasin myös, että haltuunotossa tärkeintä on tarkat muistiinpanot sekä erilaisten tietojen dokumentointi selkeästi ja kaikille tarpeellisille henkilöille helposti saataviksi. Aiempi vuokrahallintoa hoitava tilitoimisto ei ollut dokumentoinut vuokralaisiin liittyviä tietoja sopimuksille kovin tarkasti ja monen epäselvyyden kohdalla jouduin pyytämään heiltä lisätietoja siitä, miksi on toimittu jollain tietyllä tavalla. Tämä aiheutti viivästymisiä ja paljon epäselviä tilanteita, koska moneen asiaan ei saatu selvityksistä huolimatta lisätietoja, koska tietoja ei ollut dokumentoitu tarkasti.

Koin marraskuussa olevani itse hallinnassa omalta osaltani haltuunoton etene- misessä, mutta en kokenut saavani täydellistä tukea haltuunoton edistämiseen kollegoiltani, joko liiallisen työmäärän takia tai yrityksen kokonaisvaltaisen

osaaja joukon keskittymisen puutteesta koskien kohdeyritystä. Tuen puute aiheutti turhaa henkistä rasitusta jaksamiseen työtehtävissä, koska vuokrareskontrassa oli paljon selvitettävää, joka oli itselle uutta asiaa. Koska kohdeyrityksen haltuunotossa oli vuokrareskontran lisäksi muitakin osa-alueita, kuten pääkirjanpito ja ostoreskontra, olisi vähintään viikoittainen palaveri haltuunoton tilanteesta ollut tarpeellinen haltuunoton etenemisen seuraamiseksi.

Opin marraskuussa tekemään seurantaan haltuunoton etenemisestä, osittain johtuen suuresta työmäärästä. Kirjasin päivittäin selvitettävät ja suoritettavat tehtävät, jotta pysyin hallinnassa projektista. Näin pystyin pitämään myös esimiestäni ajan tasalla haltuunoton etenemisestä vuokrahallinnon osalta.

5.4 Joulukuu

5.4.1 Tavoitteet

Joulukuun tavoitteenani on saada loput käyttökorvauslaskutukset selvitettyä, tehtyä täydellinen selonteko laskutuksista jatkoa varten ja saada vuokrahallinto rullaamaan aiempaan tapaan. Kaikkien käyttökorvauslaskutusten tulee olla laskutettuna, ennen vuoden vaihtumista tilinpäätöksen takia, lukuun ottamatta joulukuuta.

Joulukuussa tulee olemaan myös suurimman osan vuokralaisten vuokrantarkistukset, joka tulee työllistämään mahdollisesti hyvin paljon. Joulukuussa muutoksia tulee olemaan myös käyttökorvauslaskutuksissa sähkön väliaikaisen arvonlisäveromuutoksen takia.

5.4.2 Läpikäynti

1.12.2022 tuli voimaan sähkön väliaikainen arvonlisäverolain muutos, jonka myötä sähkön energian myyntiin sovelletaan 10 prosentin verokantaa. Vuokrahallinnon osalta tämä muutos koski mittarilaskutettavia sekä täysin edelleen veitettavia sähkölaskuja. (Verohallinto 2022.) Muutoksen takia kaikille mittarilas-

kutettaville kulutussopimuksille tehtiin 1.12. kiinteistön hallintajärjestelmään konversio järjestelmää hallinnoivan yhtiön toimesta. Konversio muutti kaikkien kulutussopimusten taakse, joissa laskutettiin sähkömittaria erilliskorvaus sähkö alv 24 % -maksulajilla, maksulajiksi sähkö energia alv 10 %.

Kävin marraskuun viimeisinä päivinä kaikkien kiinteistöjen mittarit läpi, jotka löytyivät kiinteistön hallintajärjestelmästä kulutuslaskutuksen puolelta. Merkitsin sekä kiinteistön hallintajärjestelmään, että erilliseen tekemääni kulutuslaskutusten Excel koontiin, mitkä mittarit olivat aktiivisia laskutuksessa. Olin jo aiemmin tehnyt havainnon, että mittarilaskutuksia oli laskutettu muiden käyttökorvausten tapaan vuokranantajalle eikä kiinteistöyhtiöille.

Ennen konversion tekemistä 1.12. kaikki kulutussopimukset piti siirtää vuokranantajalta kiinteistöyhtiöille, jotta konversio menee oikein. Asiasta tieto tuli asiakkaalta maanantaina 28.11., kun konversio tapahtui torstaina 1.12. eli muutos piti tehdä nopealla aikataululla. Sain tiistain aikana kaikki tarvittavat sopimukset siirrettyä onnistuneesti ja torstaina saimme tiedon asiakkaalta, että konversio on tehty onnistuneesti.

Arvonlisäveromuutoksen takia sähköenergia ja sähkön siirto on laskutettava omina riveinään joulukuusta huhtikuuhun eri alv prosenteilla. Tämä aiheuttaa hieman enemmän työtä laskutukseen, koska vuokrahallinnon järjestelmässä mittari voi laskuttaa vain yhtä maksulajia. Maksulajin ja -rivin sähkön siirron laskutusta varten saa lisättyä, kun kulutuslasku on muodostettu mittarilukemasta ennen laskun tulostamista ja lähetystä asiakkaalle.

Joulukuun alkuun osui myös marraskuun kuukausikatko. Marraskuun kuukausikatkoissa oli ensimmäinen kiinteistöyhtiö mukana. Tämän osalta katko ei mennyt sujuvasti. Aineiston tuonnissa oli ongelmia, joka hidasti katkoa kaikkien asiakasyritysten osalta ja, jonka sai ratkaistua vain tukitiimi. Kiinteistöyhtiön mukana olosta sain kuitenkin hyvää kokemusta muiden kiinteistöyhtiöiden ensimmäisiä katkoja varten. Tämän lisäksi kollegani oli kirjannut yhden suorituksen vuokrien välitilille, vaikka kyseinen suoritus oli laskutettu kirjanpidon kautta, ei

vuokrahallinnon. Tämä aiheutti täsmäytyksessä hitautta, koska jouduimme selvittämään mistä ero kirjanpidon tilin ja vuokrahallinnon raporttien välillä johtui.

Joulukuussa keskityin tekemään kulutuslaskutuksia ja siirtelin kulutuslaskutus-sopimuksia kiinteistöyhtiöille, jotka eivät ole mittarilaskutettavia. Aiempi kirjanpittäjä oli laskuttanut muun muassa yhden kiinteistön kaukolämpöä vuokralaiselta tekemällä manuaalisesti laskelmat Exceliin. Tehtäviimme kuuluu kohdeyrityksen ja kiinteistöyhtiöiden osalta kulutuslaskutuksen automatisointi, ja tähän pyritään vähentääksemme turhia ja tehottomia työvaiheita.

Mainitun kiinteistön osalta automatisoin laskutusta lisäämällä kiinteistön vuokrahallinnon järjestelmään kulutuslaskutukseen lisäämällä kaukolämmölle mittarin ja lisäämällä kyseisen mittarin vuokralaisen kulutussopimukselle, jotta kulutuslasku syntyy, kun lukema ja hinta on lisätty kyseiselle mittarille. Kyseisen mittarin tiedot tulevat vuokralaiselta ja informoin vuokralaista toimittamaan kaukolämpömittarin loppulukeman marraskuulta, joka toimisi mittarilaskutuksessa alkulukemana. Jatkoa varten informoin vuokralaista toimittamaan kaukolämpömittarin lukeman aiemman kulutuslukeman sijaan.

Kulutuslaskutusten automatisointiin liittyen lisäsin kaksi muuta kiinteistöä myös laskutukseen ja niihin laskutettavat mittarit. Koska vuokrasopimukset eroavat toisistaan, saattaa yhdellä kiinteistöllä olla viisi vuokralaista, joista vain yhdellä vuokralaisella on sovittu mittariin perustuvasta kulutuslaskutuksesta ja muiden osalta on vuokrasopimukseen sisällytetty kiinteä erilliskorvaus kuukausivuokraan pääomavuokran lisäksi.

Joulukuun puolivälissä sain vihdoin tunnukset kulutuslukemien keräämiseen liittyvään ohjelmaan. Jouduin muistuttamaan asiakasta useampaan kertaan käyttöoikeuksien saamisesta ohjelmaan, koska emme saaneet käyttökorvauksia laskutettua mittarilaskutettavien käyttökorvausten osalta ilman lukemia. Olin jo marraskuun lopulla merkinnyt vuokrahallintoon ja erilliseen kulutuslaskutuskoontiin sähkö- ja vesimittarit, joilla oli aktiiviset sopimukset. Kävin mittarilukemaohjelmasta läpi kiinteistö kerrallaan mittarit ja lisäsin mittarilukemat syyskuun

lukemista marraskuuhun saakka kaikkien mittarien osalta, joille kulutuslukemat löytyivät.

Mittarien osalta sain laskutettua vain veden, jolle oli määritetty hinta koko vuoden ajalle. Sähkön osalta oli päätetty vuokrahallinnon siirtyessä, että hinta pitää tarkastaa joka kuukausi sähkömarkkinoiden rajun heilunnan takia, jonka vaikutukset hintoihin vaihtelivat kuukausittain. Emme olleet saaneet sähkölle hintoja, vaikka asiakkaalle oli viestitty puuttuvista hinnoista. Mittarilaskutus jäi odottamaan laskutushintoja.

Joulukuun puolivälissä tehtiin myös vuokrantarkistukset tammikuulle. Suurimman osan vuokrasopimuksista vuokrantarkistukset ovat tammikuussa, joten tarkistusvolyymi on iso. Tarkistusten tekemisestä tuli jonkin verran asiakkaalta kyselyä sekä painostusta, koska uudet vuokraluvut piti saada vuoden 2023 budjettilaskelmiin. Tarkistukset tehtiin puolessa välissä viikkoa ja perjantaina sain hyvin monta sähköpostia ja puhelua vuokralaisilta liittyen vuokrantarkistuksiin. Moni vuokralainen halusi tarkistus- ja erittelylaskelmat vuokrantarkistuksesta.

Vallitseva taloustilanne ja inflaatio näkyy vuokrausmarkkinoissa. Lokakuussa 2022 kuluttajahintaindeksin muutos edellisvuoden lokakuuhun oli 8,3 prosenttia. Euroalueen inflaatio 10,6 prosenttia ja Suomen osalta luku oli 8,4 %. (Suomen virallinen tilasto 2022.) Elinkustannusindeksi ei ole koskaan historiassa noussut niin rajusti kuin vuoden 2022 aikana. Esimerkiksi vuoden 2020 elinkustannusindeksi 1951:10=100 keskiarvo indeksiluvulle oli 1974, vuoden 2021 keskiarvo luku indeksille 2017 ja vuoden 2022 keskiarvo indeksille 2161. Keskiarvoissa vuoden 2020 ja 2021 ero on ollut 43, kun taas vuosien 2021 ja 2022 keskiarvojen erotus on 144 eli kasvu indeksissä on ollut huima. (Suomen virallinen tilasto 2023.) Tämä on vaikuttanut vuokrien nousuun huomattavasti vuoden 2022 aikana ja aiheuttanut varsinkin isoissa logistiikkakiinteistöissä rajua vuokrannousua. Moni vuokralainen ei ollut valmistautunut hintojen nousun vaikuttavan näin paljon myös vuokrien määrään ja tämä ilmeni vuokralaisten yhteydenotoista yllättyneinä reaktioina hyvin selkeästi.

Jouluviikon alussa saimme vihdoinkin tase-erittelyt edelliseltä kirjanpito-toimistolta. Pyysimme kollegani kanssa näitä tase-erittelyitä laskutuksen tueksi marraskuun puolella, jotta näkisimme miltä yhtiöltä kuluja oli laskutettu. Kiinteistökirjanpitoon erikoistunut kollegani kävi tase-erittelyjä läpi kirjanpidon näkökulmasta ja täydensin hänelle tietoja vuokrareskontran näkökulmasta. Sairaspoissaolojen takia, en päässyt paneutumaan asiaan kuitenkaan kunnolla jouluviikon aikana.

Pääsin jouluviikolla lisäämään vuokralaisen ulkoiseen perintään ensimmäistä kertaa. Ulkoinen perintä oli tuttua osittain, mutta osaaminen syveni tämän myötä entisestään. Kriteerinä ulkoiseen perintään siirtämiselle on asiakkaan puolelta asetettu, että avoinna on yli 60 päivää vanhoja saatavia. Kun vuokralainen siirretään ulkoiseen perintään, lähettää perintää suorittava yritys ensimmäisenä tratan. Saatavien perintälain mukaan tratan saa lähettää, vain jos saatavista on lähetetty aiemmin maksumuistutus minimissään 10 päivän maksuehdolla ja saatava on erääntynyt, riidaton ja selkeä (Laki saatavien perinnästä 1999. Luku 1 § 7).

Lähetämme maksumuistutukset noin kaksi kertaa kuussa, mutta kuitenkin niin, että edellisestä vuokralaiselle lähetetystä maksumuistutuksesta on 30 päivää. Näin ollen ulkoiseen perittävään lisättävälle yritykselle ehditään lähettämään mahdollisesti kaksi maksumuistutusta. Ulkoiseen perintään lisättävien yritysten kohdalla asiaa harkitaan myös tapauskohtaisesti.

Kohdeyrityksellä oli muun muassa muutama vuokralainen, joilla oli asiakkaan kanssa sovittu maksusuunnitelma rästissä olleiden vuokrien tai vakuuksien kattamiseen. Tehtäviini kuului seurata näiden saatavien tilannetta ja raportoida asiakkaalle pysyväkö vuokralainen maksusuunnitelmassaan.

Kiireestä ja sairaspöissaoloista johtuen pääsin tekemään marraskuun käyttökorvauslaskutuksia vasta muutama päivä ennen joulua, kun työn määrä väheni ihmisten siirtyessä joulun viettoon. Saimme alkuviikosta vihdoinkin sähkönn hinnat

kuukausikohtaisesti. Tarkistin meille valmiiksi toimitettuja sähkönhintoja ja huomasin laskelmien olevan täysin väärät. Edellinen tilitoimisto teki sähkönhintojen laskelmat ja pyysin heitä korjaamaan laskelmat korjauslaskelman kera.

Vuoden viimeisen viikon aikana pyrittiin tekemään kaikki mitä ennen vuoden vaihdetta on tehtävissä. Aikani kului viimeisellä viikolla hyvin paljon toisen asiakasyrityksen vuokrareskontran parissa, jossa kausi oli saatava kiinni jo ennen vuoden vaihdetta erityisjärjestelyjen vuoksi ja kohdeyritykselle ei jäänyt kovin paljon aikaa.

Sain takaisin edelliseltä tilitoimistolta korjatut sähkönhintojen laskelmat, jotka tarkistin varmuuden vuoksi. Tarkistuksessa huomasin, ettei laskelmia ollut korjattu kunnolla ja jouduin lähettämään laskelmat takaisin edelliselle tilitoimistolle. Viestin asiasta myös asiakkaalle, koska laskelmien tekeminen on toisella tilitoimistolla erillislaskutettavaa työtä. Koska tarvitsimme hinnat laskutusta varten, ilmoitin asiakkaallemme, että teen laskelmat lisälaskutettavana työnä, koska laskutukset piti saada mukaan vuodelle 2022. Asiakas hyväksyi tämän ja kertoi olevansa yhteydessä edelliseen tilitoimistoon, miten laskelmat pitäisi sähkönhinnoille tehdä kiinteistöyhtiöiden sähkölaskutusten pohjalta.

Tehdessämme asiakasyritysten parissa töitä, on asiakasyrityksen osalta tarkasti määritelty mitkä tehtävät kuuluvat meidän tehtäviimme, ja mitkä asiakkaalle. Kohdeyrityksen osalta sopimukseemme ei kuulu käyttökorvauslaskutusten hintojen laskeminen.

Olin pyytänyt jo jouluviikolla luottotappioehdotusta asiakkaaltamme. Muistutin asiakasta luottotappioehdotuksesta ja sain vastauksena listan luottotappioksi kirjattavista saatavista, joita oli muun muassa aiemmat maksumuistutukset ja konkurssiin menneen vuokralaisen saatavat. Tein luottotappiot yhdessä kollegani kanssa, koska en ollut aiemmin tehnyt luottotappiohyvityksiä ja, koska luottotappioita pääosin tehdään joulukuussa, jouduimme pyytämään toisen kol-

legan myös apuun. Saimme luottotappiot lopulta kirjattua melko helposti vuokrareskontraan, kun huomasimme laittaa ruksin luottotappion kohdalle hyvitystä tehdessä.

Viimeisen viikon aikana selvittelin hoitokululaskutuksia ja tein uupuvia laskutuksia niiden osalta. Vuokralaisilta, joilta hoitokuluja laskutetaan kaikkienensa, laskutetaan hoitokulut kvartaaleittain tai kaksi kuukautta kerrallaan. Näiden laskutus oli jäänyt tase-erittelyiden puuttuessa viimeiseksi. Saimme viikolla 51 tase-erittelyt ja, sain tiedot tase-erittelyjen mukana suurimmalle osalle laskutuksista sekä sain laskutettua kaiken joulukuuta lukuun ottamatta.

5.4.3 Yhteenveto

Joulukuussa kohdeyrityksen vuokrahallinto otti isoimman kehitysaskelen eteenpäin. Kun edellinen kirjanpitäjä toimitti tase-erittelyt kohdeyrityksen ja kiinteistöyhtiöiden osalta, pääsimme selvittämään kiinteistöyhtiöitä ja mitä ne olivat niin sanotusti syöneet. Yhdessä kollegani kanssa saimme selvitettyä monen kiinteistöyhtiön osalta muun muassa jaksotuksia, jotka liittyivät käyttökorvauslaskutuksiin ja, joita yhtiöille oli tehty, mitä jaksotuksia jätettiin tilinpäätöksen ja mitkä olivat purettavissa ja laskutettavissa tai jo laskutettu.

Sain käyttökorvauslaskutukset joulukuun aikana mallilleen ja kartoitettua kokonaisuudessa ja laskutukset pyörimään. Joulukuun aikana ilmeni vain yhden sopimuksen osalta vuokralaisen oma-aloitteisuudesta, ettei heiltä ollut koskaan laskutettu sähköä. Vuokrasopimus huoneistosta oli ollut voimassa vuodesta 2019 asti. Vuokrasopimukseen oli kirjattu kuitenkin, ettei vuokralainen vastaa yli kolme vuotta vanhoista laskuttamatta jääneistä kulutuksista, joten sähkön kulutus laskutettiin vain vuosien 2020–2022 ajalta asiakkaan määrittelemillä hinnoilla.

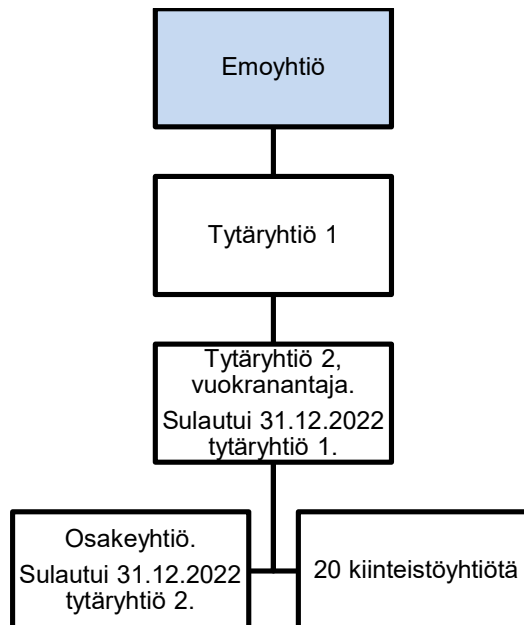
Joulukuussa sain myös apua yhdeltä kollegalta, joka selvitti yrityksen tilan ja historiatiedot perusteellisesti. Koska kiire oli ollut syksyllä kova ja historiatietojen saannissa oli kestänyt, ei meille toimitettuja historiatietoja ollut selvitetty perus-

teellisesti. Tämän takia käyttökorvauslaskutuksissa oli hyvin paljon epäselvyyksiä. Kollegani selvityksistä oli itselleni todella iso apu vuokrahallintoa tehdessä ja se edes auttoi laskutusten tekoa paljon.

Joulukuun kuukausikatko tammikuun puolella saatiin tehtyä sujuvasti, vaikka teknisiltä ongelmilta ei välttytty siltäkään kertaa. Käyttökorvauslaskutuksien myötä joulukuuta koskevaan katkoon tuli muutama kiinteistöyhtiö lisää tehtäväksi. Marraskuun kuukausikatossa olleet ongelmat olivat opettaneet tarkistamaan asetukset kirjanpito-ohjelmasta sekä tekemään siirtoasetukset valmiiksi.

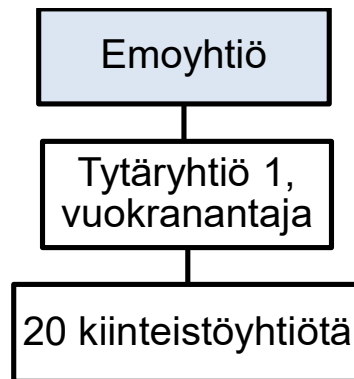
5.5 Seuranta-ajan jälkeen

Kohdeyrityksemme, joka on tässä tapauksessa ollut vuokranantaja, sulautui 31.12.2022 ylempään tytäryhtiöön. Tässä kohtaa kohdeyritys eli tytäryhtiö 2 sulautui tytäryhtiö 1 ja tytäryhtiö 1 tuli vuokranantaja. Sulautumisesta johtuvat muutokset sekä suuri määrä isoja kansainvälisiä yrityksiä vuokralaisina, aiheuttivat tiedotuksesta huolimatta, hitautta vuokrien suorittamiseen.



Kuva 2. Konsernirakenteen sulautumiset ja lakkautukset 31.12.2022.

Ulkomaisilla yrityksillä toimittajien perustamisprosessit ovat moniportaisia prosesseja, jotka ottavat aikaa normaalia kauemmin. Tämä vaati vuokrahallinnon osalta monien vuokralaisten kohdalla erilaisten toimittajalomakkeiden täyttämistä sekä pankilta tilivahvistusdokumenttien pyytämistä toimitettavaksi vuokralaisille.



Kuva 2. Konsernirakenne 1.1.2023.

Tammikuun aikana suurin osa käyttökorvauslaskutuksista saatiin vihdoin rullamaan toivottuun tapaan. Sain selvitettyä ja laskutettua kaikki loput vuoden 2022 laskuttamattomat käyttökorvaukset vuokralaisilta. Käyttökorvauslaskutusten siirto vuokranantajalta kiinteistöyhtiölle aiheutti muutamissa vuokralaisissa hankaluuksia aiemmin mainittujen toimittajien perustamisprosessien vuoksi ja näiden saatavien maksamisessa meni aikaa muutamalla vuokralaisella maaliskuulle saakka.

Tammikuu oli ensimmäinen kuukausi, kun oma työn jälki alkoi näkymään, kun vuokrahallinto alkoi kohdeyrityksen osalta rullaamaan muunkin, kuin liikehuoneistojen vuokrien osalta. Kohdeyrityksen vuokrahallinnon kokonaisuuden koon takia, tuntui kokonaisuus hallittavalta vasta tammikuun puolella. Katkojen osalta ensimmäinen katko, joka saatiin tehtyä täysin ilman teknisiä ongelmia, oli vasta helmikuun katko, joka tehtiin maaliskuun alussa.

6 Johtopäätökset

Kohdeyrityksen ja sen kiinteistöyhtiöiden kokonaisuuden vuokrahallinnon haltuunotto on suuri urakka. Kohdeyrityksen siirtyessä työnantajalleni asiakkaaksi, ei kellään ollut varsinaisesti tietoa kuinka iso vuokrahallinnon kokonaisuus tulisi olemaan ja se yllätti tiimimme esimiestä ja asiakasta myöten. Kohdeyritys oli siirtynyt yrityskaupan myötä asiakkaamme hallintaan vain muutama kuukautta ennen haltuunottoa ja heillekin kohdeyritys oli vuokrahallinnon osalta melko uusi tuttavuus.

Kohdeyrityksen ja sen omistamien 20 kiinteistöyhtiön koon vuoksi, oli paineet haltuunotto projektille kovat. Tiimimme työtilanteen vuoksi olin ainoa jokseenkin osaava henkilö kenet pystyi valjastamaan työskentelemään kohdeyrityksen haltuunoton pariin. Kesälomakauden kuumimpien lomaviikkojen loputtua olivat työtehtäväni karsiutuneet lomaturauksien vähentyessä ja kohdeyrityksen vuokrahallinnon haltuunotto tuli sopivasti ajankohtaiseksi.

Haltuunottoprojektin tärkeimmät onnistumiset olivat käyttökorvauslaskutuksen selkeytyminen ja automatisointi vuokrasopimuksia vastaavaksi ja selkeä kommunikaatio ja yhteistyö asiakkaan kanssa. Haltuunotto ei ollut projektina selkeästi rajattu ajanjaksollisesti vaan, niin sanotusti jatkuva ja kehittyvä projekti.

Kohdeyrityksen vuokrahallinnon haltuunotto ja kehittäminen oli itselle ammatillisesti hyvin kehittävä kokemus. Noin puolessa välissä ajanjaksoa huomasin löytäväni sekä oppivani paljon pelkästään etsimällä tietoa ja selvittämällä jo olemassa olevia tietoja, sekä tietojen vastaavuutta vuokrasopimukseen. Haltuunotossa oli tarkoitus olla tukenani kollegani asiantuntijana, mutta kiireen takia hän ei pystynyt auttamaan niin paljoa, kuin esimiehemme oli suunnitellut.

Ajanjakson loppuosassa huomasin kehittyneeni jo todella osaavaksi vuokrahallinnon asiantuntijaksi ja olinkin paljon apuna muiden asiakasyritystemme ongelmia selvittäessä. Kohdeyrityksen ollessa iso kokonaisuus ja muista asiakasyrityksistämme poikkeava kiinteistötyypeiltään, sain todella paljon kokemusta erilaisista erityistilanteista, kuten konkurseista, yrityssaneerauksista ja pienistä

ongelmatilanteista, kuten vuokrankorotusten tarkistamisesta pitkienkin ajanjaksojen osalta.

Suurin kompastuskivi haltuunotossa ja sinä aikana tehtäviin muutoksiin oli yleinen suunnitteleamattomuuden sekä kommunikaation puute tiimin sisällä. Huomasin monen asian kanssa, mitä haluttiin muuttaa parempaan suuntaan ja josta sovittiin asiakkaan kanssa palaverissa, että suunnittelu ja käytännön asioiden läpikäynti olisi ollut jo puolet työstä. Haltuunottoa ei suunniteltu kokonaisvaltaisesti kaikkia yksityiskohtia huomioiden ja edelliseltä tilitoimistolta ei saatu kovin yksityiskohtaisia tietoja laskutuksista. Tämä näkyi epävarmoina tilanteina, joiden myötä en voinut edetä omassa työssäni, koska kirjanpidosta vastaavat henkilöt olivat liian kiireisiä selvittämään heidän työtehtäviinsä kuuluvia asioita. Tämä ja puuttuva tuki aiheuttivat henkilökohtaisesti paljon turhautumista haltuunottoa eteenpäin vietäessä.

Hyvin paljon työstäni kului turhaan selvittelyyn, koska tietoja ei ollut dokumentoitu tarpeeksi hyvin aiempien toimijoiden puolesta tai tiedot olivat eri sähköposteissa. Edelliseltä kirjanpitäjältä pyydettiin esimerkiksi koontia, mitä vuokrahallintoon kuuluvaa oli laskutettu kirjanpidon kautta, ja saimme tiedot erillisinä sähköposteina, joissa oli vaara kadota suureen tikettijärjestelmäämme. Tarvittavalta datalta puuttui yhteneväisyys ja sähköpostilla toimitettavissa tiedoissa on aina tietoturvariski. Sain kuitenkin kaikki nämä tiedot koottua järkeväksi kokonaisuudeksi eikä myöhemmin ole ilmennyt, että mitään olisi jäänyt laskuttamatta vuokralaisilta.

Suurin suunnitteleamattomuuden puute näkyi sulautumisen kohdalla, muun muassa siinä, miten se tulee vaikuttamaan vuokrahallinnon puoleen. Vastasin konsernin osalta, johon kohdeyritys kuuluu, ostolaskujen käsittelystä sekä vuokrahallinnosta, mutta löysin itseni usein nostamasta esiin suurimpia muutoksiin liittyviä kysymyksiä kirjanpidon ja taloushallinnon käytännön asioiden osalta, joita ei ollut tutkittu ennen muutoksen voimaan astumista.

Näiden lisäksi myös yksi yllättävä lievästi hitautta ja ylimääräistä työnsarkaa aiheuttava tekijä, oli osan vuokralaisista koostuessa isoista ulkomaisista yrityksistä, joilla on hyvin kankeita prosesseja. Asiakkaamme tiedotti vuokralaisia tulevasta sulautumisesta joulukuun puolella ja monilla vuokralaisilla meni muutoksen tekemiseen toimittajarekistereihin yli kuukausi.

Katkojen kohdalla tulleet tekniset ongelmat toivat esiin myös uuden ongelman. Yrityksessämme tukitoiminnot, kuten ohjelmistotuet, on eriytetty erillisiksi tiimeiksi, joille on tikettijärjestelmät. Tällä on pyritty tehostamaan toimintaa. Huomasin jokaisessa katkossa, jossa tuli teknisiä ongelmia, joutuvani odottamaan katkoon nähden turhan kauan apua ja ratkaisua suhteellisen pieniin ongelmiin. Katkossa tulleet ongelmat hidastivat neljän muun asiakasyrityksemme osalta myös vuokraeskontran katkoa, kun emme päässeet vaihtamaan vuokraeskontran kautta, ennen kuin vuokraeskontran kuukausikatko on jokaisen asiakasyrityksen osalta selvä.

Uusien asiakasyritysten haltuunottoa voisi kehittää tekemälle jokaiselle osa-alueelle oman tarkan haltuunotto suunnitelman. Moniammatillinen yhtenäisyys on myös hyvä nostaa kehityskohdaksi haltuunotosta. Jotta haltuunotto onnistuu koko yrityksen osalta, on kommunikaation oltava jokaisen osa-alueen osalta kiitettävällä tasolla sekä haltuunotolla selkeä ja sitoutunut projektin vetäjä, jotta kaikki osa-alueet tulee huomioiduksi.

Kokemus haltuunotto projektista oli yleisesti hyvin kehittävä ja kasvattava, siitä huolimatta, että löysin itseni usein ratkomasta omaan osaamiseen nähden liian vaativia kysymyksiä yksin. Kohdeyrityksen parissa työskennellessä käytännön osaaminen kirjanpidosta kehittyi roimasti vuokraeskontran kirjauksia selvittäessä. Controllerina yrityksen parissa toiminut kollegani antoi tilaa oppimiseen ja opetti muun muassa miten pääkirjaa tutkitaan ja, mistä etsiä tietoa myös kirjanpidon puolelta tarvittaessa.

Haltuunoton tavoite saavutettiin saamalla yrityksen vuokrahallinto pyörimään entiseen tapaansa ja jopa paremmin. Sain kehitettyä vuokrahallintoa selkeämpään ja yhteneväisempään suuntaan keräämällä kaikki käyttökorvaukset laskutettavaksi vuokrareskontran puolelta. Automatisoin käyttökorvauslaskutuksia jatkoa varten sekä poistin monta turhaa työvaihetta laskutusten tekemisestä.

Vuokrahallinnon tietämyksen ja osaamisen kasvamisen on parhaiten huomannut, kun on päässyt auttamaan ja perehdyttämään uusia kollegoita kiinteistön hallintajärjestelmään ja muihin asiakasyrityksiin sekä auttamaan vuokralaisia ja selventämään heille vuokrasuhteeseen liittyviä asioita, kuten vuokrantarkistuksia tai laskutettavia vuokria. Työelämästä aiemmin karttuneella asiakaspalvelukokemuksella on ollut paljon hyötyä taloushallinnon assistentin työtehtävissä vuokralaisten kanssa toimiessa.

Haltuunotto kokonaisuutena opetti paljon omista työskentelytaidoista sekä vuokrahallinnosta yleisesti. Paine kasvoi joissain vaiheissa haltuunottoa hieman liian suureksi ja koin sen henkisesti hieman raskaana, mutta se opetti myös priorisoi-
maan ja järjestelemään työtehtäviä fiksummin sekä kieltäytymään ylimääräisistä työtehtävistä, jos työpäivät olivat jo täysiä. Haltuunotossa olisin kaivannut enemmän osaavampien kollegoideni tukea ja asiantuntijuutta. Kokonaisuutena haltuunotto projekti oli onnistunut.

Lähteet

Auranen, Kirsti & Kemilä, Pirita 2004. Kiinteistöalan arvonlisävero-opas. Gummerus Kirjapaino Oy, Helsinki.

Axactor 2023. Mikä on myyntireskontra? <https://www.axactor.com/fi/artikkelit/myyntireskontra>. Viitattu 1.4.2023.

Eklund, Irina & Hakonen, Marika & Roos, Miia 2018. Taloushallinnon taitajaksi. 7.–9. painos. Sanoma Pro, Helsinki.

Frank, Jeri 2021. The Quick Guide to Lease Administration and How to Be Successful. Stratafolio. <https://stratafolio.com/the-quick-guide-to-lease-administration-and-what-you-need-to-know/> Viitattu 4.4.2023.

Graham, Patrick 2023. What is a Rent Roll? Property Metrics, 1.2.2023. <https://propertymetrics.com/blog/rent-roll/> Viitattu 26.3.2023.

Isolta 2023. Mikä ihmeen myyntireskontra? <https://www.isolta.fi/myyntireskontra/>. Viitattu 29.3.2023.

Jokinen, Mika & Sainio, Nina, 2021. Hakeutuminen arvonlisäverovelvolliseksi kiinteistön käyttöoikeuden luovuttamisesta. Verohallinto. Päivitetty 21.5.2021. <https://www.vero.fi/syventavat-vero-ohjeet/ohje-hakusivu/47957/hakeutuminen-arvonlis%C3%A4verovelvolliseksi-kiinteist%C3%B6n-k%C3%A4ytt%C3%B6oikeuden-luovuttamisesta3/>. Viitattu 20.3.2023.

Kaarlejärvi, Sanna & Salminen, Tero 2018. Älykäs taloushallinto: automaation aika. Alma. Helsinki. Alma Talent verkkokirja hylly. <https://ezproxy.metropolia.fi/login?qurl=https%3A%2F%2Fezproxy.metropolia.fi%2Flogin%3Furl%3Dhttps%3A%2F%2Fverkkokirjahylly.almatalent.fi%2Fteos%2F18ta434310>. Viitattu 20.3.2023.

Kinnunen, Helena, 2022. Isännöinnin käsikirja, luku 10. 21. painos. Kiinteistömedia Oy, Helsinki.

Laki liikehuoneiston vuokrauksesta 31.3.1995/482. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950482>. Viitattu 14.3.2023.

Laki saatavien perinnästä 22.4.1999/513. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990513#P9>. Viitattu 12.3.2023.

Kontio perintä 2020. Näin verkkolasku toimii. Päivitetty 30.3.2020. <https://www.kontiooperinta.fi/blog/nain-verkkolasku-toimii#:~:text=Verkkolasku%20termi%C3%A4%20k%C3%A4ytet%C3%A4n%20puhuttaessa%20laskusta%2C%20joka%20l%C3%A4hetet%C3%A4n%20yritykselle,voiaan%20my%C3%B6s%20muodostaa%20tietokoneen%20n%C3%A4yt%C3%B6lle%20paperilaskua%20muistuttava%20n%C3%A4kym%C3%A4>. Viitattu 16.4.2023.

Osakeyhtiölaki 21.7.2006/624. Finlex. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2006/20060624>. Viitattu 8.3.2023.

Suomen virallinen tilasto 2023. Kuluttajahintaindeksi. Tilastokeskus. <https://stat.fi/tilasto/khi>. Viitattu 4.3.2023.

Suulamo, Antti 2016. Kiinteistöyhtiön kirjanpito ja tilinpäätös. 13. uud. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy, Helsinki.

Tilastokeskus 2019. Kiinteistön ylläpidon kustannusindeksi 2015=100. Käyttäjän käsikirja. Tilastokeskus, Helsinki. https://www.stat.fi/tup/julkaisut/tiedostot/julkaisuluettelo/yksk2_201500_2019_21493_net.pdf. Viitattu 7.3.2023.

Suomen virallinen tilasto 2022. Kuluttajahintaindeksi. Inflaatio 8,3% lokakuussa 2022. Tilastokeskus 14.11.2022. <https://stat.fi/julkaisu/cktvogs6o25kp0b55rxl8ubcv>. Viitattu 11.3.2023.

Tomperi, Soile 2021. Kehittyvä kirjanpito. 18. painos. Edita, Helsinki. Ellibs.
<https://www.ellibslibrary.com/book/978-951-37-8101-9>. Viitattu 7.3.2023.

Verohallinto 2022. Sähkön arvonlisäveroa alennetaan väliaikaisesti. Päivitetty
31.10.2022. <https://www.vero.fi/tietoa-verohallinnosta/uutishuone/uutiset/uutiset/2022/sahkon-arvonlisaveroa-alennetaan-valiaikaisesti/>. Viitattu 4.3.2023.

Kohdeyrityksen vuokrahallinnon tehtävien kuukausitasoinen seurantataulukko.

Listaan päivämäärä milloin tehty.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Erääntyneet saatavat perintään													<i>Kuun alussa, kun vuokralaskujen eräpäivä noin viikko.</i>
Perintäehdotus asiakkaalle													<i>Yli 60 päivää erääntymisestä. Muistutukset pitää olla lähetetty.</i>
Maksumuistutukset													<i>2 krt/kk. 15 päivän välein. Edellisestä muistutuksesta 30 päivää.</i>
Korkolaskut													<i>Kvartaaleittain</i>
Mittarilaskutukset (sähkö-vesi)													<i>Kun lukemat ja hinnat saatu</i>
Muut kuin mittarilta laskutettavat													<i>Hoitokululaskutukset, tarkista vuosikellosta, minkä vuokralaisen laskutus.</i>
Vuokrantarkistukset													<i>Indeksit tulee yleensä 14 pvä kuuta. Tilastokeskuksen sivuilta ajantasainen tieto.</i>
Vuokralaskut													<i>Viimeistään 15 päivä lähetettävä seuraavalle kuulle.</i>
Päätyneet sopimukset, vakuudet													<i>Ilmoita asiakkaalle voiko vakuuden palauttaa</i>
Päätyneiden sopimusten kulutussopimukset													<i>Päätä loppuneiden sopimusten kulutussopimukset</i>
Pienten saatavien hyvitys (1-5 snt)													<i>Ennen katkoa</i>
Ennakoiden tarkistus													<i>Joka toinen kk</i>
Luottotappiot													<i>Joulukuussa, ennen vuoden vaihdetta tehtävä</i>

