

VKP-Bismarckstr. 97/98, 10625 Berlin

Firma
Enterra Vier GmbH & Co. KG
Neue Hochstr. 18 Hofgebäude
13347 Berlin

Berlin, den 11.04.2024
Objekt 00131
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16
D-10785 Berlin
Eigentümnr. 0200652
Whg-Lage: VH, 1. OG rechts

Jahresabrechnung für Ihre Wohnung Nr. 0000006 vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie Ihre Wohngeldabrechnung, die Grundlage für die Beschlussfassung auf der bevorstehenden WEV ist. Guthaben oder Nachforderungen werden einen Monat nach der Beschlussfassung fällig.

Wir überreichen die folgende Unterlagen:

1. Einzelabrechnung für Ihre Wohnung
2. Einnahmen- und Ausgaben-Ausweis
3. Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrückstellung und des Sollvermögens
4. Bescheinigung i.S.d. § 35 EStG

Vorab stellen wir Ihnen zusammenfassend das Ergebnis der Jahresabrechnung 2023 für Ihre Wohnung dar:

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Der Berechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entspricht 365 Tagen.

Bewirtschaftungskosten gem. Einzelabrechnung	€	3.865,29
<u>Beitragsverpflichtung zur Erhaltungsrückstellung</u>	€	1.468,00
Abrechnungssumme	€	5.333,29
<u>abzgl. Wohngeldsoll gem. Einzelwirtschaftsplan</u>	€	5.112,00
siehe rückseitiger Einzelaufstellung		

Abrechnungsspitze (Nachzahlung)	€	221,29
<small>(Unterschiedsbetrag zwischen Einzelabrechnung und Einzelwirtschaftsplan)</small>		

Ferner stellen wir Ihnen nachrichtlich Ihre Situation gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft zum Zeitpunkt der Erstellung der Abrechnung dar:

<u>Saldo per 31.12.2023</u>	€	0,00
Abrechnungssaldo (Nachzahlung) zum 31.12.2023	€	221,29

Die Nachzahlung buchen wir von Ihrem Bankkonto ab.

Bei dieser Gelegenheit möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die VKP seit Jahresbeginn nun den Firmennamen „VKP Verwaltungsgesellschaft Kapitzky & Offizier mbH“ trägt.

Mit freundlichen Grüßen
VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT
KAPITZKY & OFFIZIER mbH
gez. Kapitzky-Herbst

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen

Ihre Zahlungen für das Abrechnungsjahr 2023

Datum	Betrag	Bew.K.	IHR	SU	Buchungstext
15.01.2023	386,00	303,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.01.2023
15.02.2023	386,00	303,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.02.2023
15.03.2023	386,00	303,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.03.2023
15.04.2023	386,00	303,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.04.2023
15.05.2023	386,00	303,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.05.2023
15.06.2023	386,00	303,42	82,58	0,00	auto. Habenstellung 15.06.2023
15.07.2023	426,00	303,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.07.2023
15.08.2023	426,00	303,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.08.2023
15.09.2023	426,00	303,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.09.2023
15.10.2023	426,00	303,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.10.2023
15.11.2023	426,00	303,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.11.2023
15.12.2023	426,00	303,67	122,33	0,00	auto. Habenstellung 15.12.2023
19.12.2023	240,00	0,00	240,00	0,00	Guthaben per 12/2023
Summe	5.112,00				
abzgl. Sollvorschuss		5.112,00			
Rückstand Vorschüsse		0,00			

VKP-Bismarckstr. 97/98, 10625 Berlin

Firma
Enterra Vier GmbH & Co. KG
Neue Hochstr. 18 Hofgebäude
13347 Berlin

Berlin, den 11.04.2024
Objekt 00131
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16
D-10785 Berlin
Eigentümergebiet 0200652
Whg-Lage: VH, I. OG rechts

In der nachfolgenden Einzelabrechnung verteilen wir die den Abrechnungszeitraum betreffenden Kosten und Erträge und ermitteln durch den Vergleich mit den von Ihnen nach dem Einzelwirtschaftsplan zu erbringenden Vorauszahlungen Ihre individuelle Abrechnungsspitze.

**1. Einzelabrechnung der Berechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entspricht 365 Tagen.
(Abrechnungsjahr = 365 Tage)**

Kostenart	Kosten	VTS Bezeichnung	VTS	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<u>Umlagefähige Kosten</u>					
Bewässerung	3.414,52	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	250,63
Entwässerung	3.988,65	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	292,77
Niederschlagswasser	1.329,61	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	97,59
Versicherungen	4.167,34	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	305,88
Müllabfuhr	3.353,84	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	246,17
Straßenreinigung	765,60	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	56,20
Recycling	266,07	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	19,53
Schneebeseitigung	926,19	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	67,98
Wartung RWA	227,29	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	16,68
Hausstrom	942,49	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	69,18
Kabel-TV	3.617,10	TV-Anschlüsse	18,00	1,00	200,95
Schornsteinfeger	1.088,78	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	79,92
Wartung RWM Treppe	74,61	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	5,48
Hauswart	2.947,00	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	216,31
Hausreinigung	8.620,96	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	632,78
Gartenpflege	1.163,20	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	85,38
AufzugBetriebskosten	1.945,75	Fahrstuhlanteile	6.417,00	734,00	222,56
sonst. Betriebskosten	612,26	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	44,94
Zwischensumme	39.451,26				2.910,93

Nicht umlagefähige Kosten

allg. Instandhaltung	4.780,76	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	350,91
Rep. Sondereigentum	18,15	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	1,33
Versicherungs-Rep.	723,97	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	53,14
Gutachter/Architekt	764,35	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	56,10
Verwaltungsgebühren	8.568,00	Anzahl Wohnungen	18,00	1,00	476,00
Verwaltung Nebenkn.	194,68	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	14,29
Bank-Kontoführung	177,79	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	13,05
sonst. Kosten	581,50	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	42,68
Zwischensumme	15.809,20				1.007,50
Zwischensumme Kosten	55.260,46				3.918,43

Kostenart	Kosten	VTS Bezeichnung	VTS	Ihr Anteil	Ihr Betrag
<u>Erträge</u>					
Erst. Versicherungsschäden	-723,97	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	-53,14
Zwischensumme Erträge	-723,97				-53,14
Zwischensumme	54.536,49				3.865,29
Bewirtschaftungskosten					
<u>Erhaltungsrückstellung</u>					
Zuf. Erhaltungsrüchl.	20.000,00	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	1.468,00
Zwischensumme Zuführungen	20.000,00				1.468,00
Summe Bewirtschaftungskosten					3.865,29
Beitrag zur Sollrücklage					1.468,00
Gesamtbelastung					5.333,29
<u>Abrechnungssumme (über Wirtschaftsplan)</u>			74.536,49		5.333,29
Summe Vorauszahlungen Sollstellung Hausgeld			51.067,80		3.642,54
Summe Vorauszahlungen Erhaltungsrücklage			19.996,20		1.469,46
Sondervorschuss			0,00		0,00
Ergebnis gesamt			3.472,49		221,29
Abrechnungsspitze				(Nachzahlung)	221,29

Erläuterung zu den Verteilungsschlüsseln (VTS):

(7)	Miteigentumsanteile	(MEA)	10.000,00
(15)	Anzahl Wohnungen	(WE)	18,00
(21)	Fahrstuhlanteile	(F/MEA)	6.417,00
(22)	TV-Anschlüsse	(K-TV)	18,00

Mit freundlichen Grüßen
VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT
KAPITZKY & OFFIZIER mbH
gez. Kapitzky-Herbst

Diese Abrechnung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Firma 1 VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT
 Objekt 00131 WE Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16, 10785 Berlin

Alle Beträge in EUR

Erläuterung: Im ersten Teil der Abrechnung weisen wir Ihnen durch die Entwicklung der Bankkonten und Hauskasse alle Einnahmen und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft im Wirtschaftsjahr 2023 aus.

1. Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben (Bankkonten)		Festgeld	Giro	Summe	verteilungs- relevante Beträge
				liquide Mittel	
		0260400	0260000 0260010 0260200		
	Bestand per 01.01.2023	69.430,55	698,54	70.129,09	
KontoNr	<u>I. Einnahmen</u>				
0260000	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen				
0260000	Vorauszahlungen für Folgejahr/sonstige Zahlungen Vorjahre		-263,74		
0600100	Sollstellung Hausgeld		50.487,80		
0600100	Sollstellung Hausgeld Vorjahre		89,74		
0600150	Sollstellung Erhaltungsrücklage		19.582,20		
0661001	Zinsertrag EHR	143,76			
0666000	WOG-Abr. Vorjahr		3.097,05		
0666000	WOG-Abr. Vorjahr Vorjahre		246,69		
0690600	Erst. Versicherungsschäden		723,97		-723,97
0842001	Bankgebühren EHR	0,90			
0900200	Durchlaufkonto		6.000,00		
	Summe I. Einnahmen	144,66	79.963,71	80.108,37	
KontoNr	<u>II. Ausgaben</u>				
0800101	Kapitalertragssteuer EHR	35,94			
0800411	Solidaritätszuschlag EHR	1,97			
0811020	Bewässerung		3.414,52		3.414,52
0811040	Entwässerung		3.988,65		3.988,65
0811041	Niederschlagswasser		1.329,61		1.329,61
0811060	Versicherungen		4.167,34		4.167,34
0811131	Müllabfuhr		3.353,84		3.353,84
0811132	Straßenreinigung		765,60		765,60
0811145	Recycling		266,07		266,07
0811150	Schneebeseitigung		926,19		926,19
0811205	Wartung RWA		227,29		227,29
0811210	Hausstrom		942,49		942,49
0811240	Kabel-TV		3.617,10		3.617,10
0811340	Schornsteinfeger		1.088,78		1.088,78
0811345	Wartung RWM		198,97		198,97
0811346	Wartung RWM Treppe		74,61		74,61
0811401	Hauswart		2.947,00		2.947,00
0811410	Hausreinigung		8.620,96		8.620,96
0811415	Gartenpflege		1.163,20		1.163,20
0811700	AufzugBetriebskosten		1.945,75		1.945,75
0811800	sonst. Betriebskosten		612,26		612,26
0820000	allg. Instandhaltung		4.780,76		4.780,76
0820016	Rep. Sondereigentum		18,15		18,15
0820020	Versicherungs-Rep.		723,97		723,97
0820050	Große Instandsetzung		1.103,95		
0820200	Gutachter/Architekt		764,35		764,35
0841000	Verwaltungsgebühren		8.568,00		8.568,00
0841020	Verwaltung Nebenk.		194,68		194,68
0842000	Bank-Kontoführung		177,79		177,79
0842001	Bankgebühren EHR	1,40			
0892000	sonst. Kosten		581,50		581,50
0900200	Durchlaufkonto		6.000,00		
	Summe II. Ausgaben	39,31	62.563,38	-62.602,69	

Firma 1 VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT
 Objekt 00131 WE Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16, 10785 Berlin

Alle Beträge in EUR

KontoNr	III. Überträge			
0001720	Abgrenzung Wohngeld		60,00	
0260000	Girokonto	12.396,05		
0260010	Geldkonten II	4.000,00		
0260400	Sparbuch		-16.396,05	
	Summe III. Überträge	16.396,05	-16.336,05	60,00
Bestand gesamt per 31.12.2023				87.694,77

54.735,46

Zuf. Erhaltungsrüchl.	20.000,00
Gesamtbetrag der Jahresabrechnung	74.735,46

Nachweis Kontostände zum 31.12.2023

Giro	1.762,82
Festgeld	85.931,95
Geldbestand per 31.12.2023	87.694,77

--- Ende der Liste ---



Haus- u. Grundstücksverwaltung - Immobilien

Sie erreichen uns telefonisch
Mo. & Fr. 9.00–12.00 Uhr
Mi. 13.30–16.30 Uhr
Termin nach Vereinbarung

VKP-Bismarckstr. 97/98, 10625 Berlin

Firma
Enterra Vier GmbH & Co. KG
Neue Hochstr. 18 Hofgebäude
13347 Berlin

Berlin, den 11.04.2024
Objekt 00131
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16
D-10785 Berlin
Eigentümnr. 0200652
Whg-Lage: VH, 1. OG rechts

3. Darstellung der Entwicklung der Erhaltungsrückstellung Erhaltungsrücklage vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Erhaltungsrücklage	Sollvermögen			Istrücklage		
	Gesamt	Divisor	VTS	Anteil Soll	Gesamt Ist	Anteil Ist
Anfangsbestand	69.430,55	10.000,00	734 MEA	5.096,20	69.356,34	5.096,26
Zuführung Erhaltungsrücklage	20.000,00	10.000,00	734 MEA	1.468,00	19.582,20	1.469,46
Zahlungen auf Beitragsverpflichtungen Vorjahre					76,46	-0,06
10-12/2023 Zinsen	143,76	10.000,00	734 MEA	10,55	143,76	10,55
10-12/2023 KapESt	-35,94	10.000,00	734 MEA	-2,64	-35,94	-2,64
10-12/2023 Soli	-1,97	10.000,00	734 MEA	-0,14	-1,97	-0,14
Bankgeb.	0,90	10.000,00	734 MEA	0,07	0,90	0,07
Bankgeb.	-0,70	10.000,00	734 MEA	-0,05	-0,70	-0,05
Bankgeb.	-0,70	10.000,00	734 MEA	-0,05	-0,70	-0,05
Liquidität 2023	-2.500,00	10.000,00	734 MEA	-183,50	-2.500,00	-183,50
Summe Zugänge	17.605,35			1.292,24	17.264,01	1.293,64
Architekt Eichberger #054/23	1.103,95	10.000,00	734 MEA	81,03	1.103,95	81,03
Summe Abgänge	1.103,95			81,03	1.103,95	81,03
Endbestand	85.931,95			6.307,41	85.516,40	6.308,87
Differenz Ist zu Soll					415,55	-1,46
Zinsertrag gesamt					143,76	10,55
<i>incl. KapSt auf 143,76</i>					<i>35,94</i>	<i>2,64</i>
<i>incl. Solidaritätszuschlag</i>					<i>1,97</i>	<i>0,14</i>

Umlagefaktoren

7 Miteigentumsanteile (MEA, Divisor 10.000,00)

VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT
KAPITZKY & OFFIZIER mbH
gez. Kapitzky-Herbst

Geschäftsführung:
Eva-Maria Kapitzky-Herbst
Dr. Maximilian Offizier

Bismarckstr. 97–98
Hof links, 5. OG
10625 Berlin

AG Bln - Charlottenburg
HRB 91776
UStId-Nr. DE 234516034

Kommunikation
Tel. 030 - 8847060
Fax. 030 - 88470609

Internet und E-Mail
www.vkp-berlin.de
info@vkp-berlin.de



Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

VKP-Bismarckstr. 97/98, 10625 Berlin

Firma
Enterra Vier GmbH & Co. KG
Neue Hochstr. 18 Hofgebäude
13347 Berlin

Berlin, den 11.04.2024
Objekt 00131
Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße 16
D-10785 Berlin
Eigentümrnr. 0200652
Whg-Lage: VH, 1. OG rechts

4. Bescheinigung i.S.d. §35a EStG für die Abrechnung vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

Abrechnungsjahr = 365 Tage

Ihr Abrechnungszeitraum vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 entspricht 365 Tagen.

Kostenart	Kosten	VTS Bezeichnung	VTS	Ihr Anteil	Ihr Betrag
-----------	--------	-----------------	-----	------------	------------

Umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

2	Schneebeseitigung	879,88	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	64,58
2	Hauswart	2.357,65	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	173,05
2	Hausreinigung	6.896,83	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	506,23
2	Gartenpflege	930,49	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	68,30
2	AufzugBetriebskosten	404,60	Fahrstuhlanteile	6.417,00	734,00	46,28
2	sonst. Betriebskosten	499,80	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	36,69
3	Wartung RWA	227,29	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	16,68
3	Schornsteinfeger	1.088,78	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	79,92
3	Wartung RWM Treppe	74,61	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	5,48
3	AufzugBetriebskosten	884,26	Fahrstuhlanteile	6.417,00	734,00	101,14
Gesamt		14.244,19				1.098,35

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 2	11.969,25	895,13
Summe zu 3	2.274,94	203,22

Nicht umlagefähige haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen

3	allg. Instandhaltung	2.710,29	Miteigentumsanteile	10.000,00	734,00	198,94
Gesamt		2.710,29				198,94

Summen	Gesamt	Anteil
Summe zu 3	2.710,29	198,94

2 §35a EStG Abs. 2 Haushaltsnahe Dienstleistungen
3 §35a EStG Abs. 3 Handwerkerleistungen

Erläuterungen zu den Bemessungsgrundlagen

(7)	Miteigentumsanteile	(MEA)	10.000,00
(21)	Fahrstuhlanteile	(F/MEA)	6.417,00

Die ausgewiesenen Beträge sind vorbehaltlich der Anerkennung durch das Finanzamt dargestellt.

VKP VERWALTUNGSGESELLSCHAFT
KAPITZKY & OFFIZIER mbH
gez. Kapitzky-Herbst

Diese Auswertung wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



Sie erreichen uns telefonisch
Mo. & Fr. 9.00 – 12.00 Uhr
Mi. 13.30 – 16.30 Uhr
Termin nach Vereinbarung

Geschäftsführung:
Eva-Maria Kapitzky-Herbst
Dr. Maximilian Offizier

Bismarckstr. 97–98
Hof links, 5. OG
10625 Berlin

AG Bln - Charlottenburg
HRB 91776
UStId-Nr. DE 234516034

Kommunikation
Tel. 030 - 8847060
Fax. 030 - 88470609

Internet und E-Mail
www.vkp-berlin.de
info@vkp-berlin.de