

A photograph of a modern building with a glass and metal facade, featuring a grid of windows and balconies.

MICROSOFT DYNAMICS LÖSUNGEN FÜR DAS IMMOBILIENMANAGEMENT

## Jahresabschlussarbeiten

**Art: Ablaufbeschreibung RELion 7**

Zuständig QS/Doku: Sandra Kübrich  
Programmierung: RELion Entwicklung  
mse RELion GmbH

Stand: August 2014



Copyright © 2014 mse RELion GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Dieses Dokument/E-Book dient nur zu Informationszwecken. Die nachfolgend beschriebenen Leistungen stellen den zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments verfügbaren Funktionsumfang der Software dar. Der Funktionsumfang setzt sich aus einzelnen Modul- und User-Lizenzen zusammen, die zum Teil aufeinander aufbauen und neben dem Grundpaket zum Teil optional zur Verfügung stehen. Dieses E-Book ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte sind der mse RELion GmbH vorbehalten. Die Übersetzung, die Vervielfältigung oder die Verbreitung, im Ganzen oder in Teilen ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der mse RELion GmbH gestattet. Die mse RELion GmbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit, für die Fehlerfreiheit, für die Aktualität, für die Kontinuität und für die Eignung dieses E-Books zu dem von dem Verwender vorausgesetzten Zweck. Die Haftung der mse RELion GmbH ist, außer bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit sowie bei Personenschäden, ausgeschlossen. Alle in diesem Werk enthaltenen Namen oder Bezeichnungen können Marken der jeweiligen Rechteinhaber sein, die markenrechtlich geschützt sein können. Die Wiedergabe von Marken in diesem Werk berechtigen nicht zu der Annahme, dass diese frei und von jedermann verwendet werden dürfen. Microsoft, Great Plains, Dynamics NAV, Apertum, Axapta, Attain, Excel und Outlook sind eingetragene Warenzeichen oder Warenzeichen der Microsoft Corporation oder Great Plains in den Vereinigten Staaten und/oder anderen Ländern.

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>EINFÜHRUNG.....</b>                                            | <b>2</b>  |
| <b>VORARBEITEN FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS.....</b>                   | <b>2</b>  |
| <b>Nummernserie auf die kommende Periode erweitern .....</b>      | <b>3</b>  |
| <b>Die Sollstellungsnummernserie .....</b>                        | <b>3</b>  |
| <b>Abschluss eines Geschäftsjahres .....</b>                      | <b>4</b>  |
| <b>BUCHUNGSPERIODEN FESTLEGEN .....</b>                           | <b>6</b>  |
| <b>Vorgehensweise zum Einrichten von Buchungszeiträumen .....</b> | <b>6</b>  |
| <b>NACHBUCHUNGEN .....</b>                                        | <b>8</b>  |
| <b>ERSTELLEN DES JAHRESABSCHLUSSES.....</b>                       | <b>8</b>  |
| <b>Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen.....</b>            | <b>8</b>  |
| <b>Aktivierung der Betriebskosten .....</b>                       | <b>11</b> |
| <b>Skonto rückrechnen .....</b>                                   | <b>11</b> |
| <b>Abgrenzung auf Leistungszeiträume .....</b>                    | <b>13</b> |
| <b>Restposten ausgleichen.....</b>                                | <b>15</b> |
| <b>Konten Nullstellung .....</b>                                  | <b>17</b> |
| <b>AUSDRUCK DES JAHRESABSCHLUSSES .....</b>                       | <b>19</b> |

## Einführung

Zum Ende eines Geschäftsjahres sind Sie aufgrund gesetzlicher Vorgaben dazu verpflichtet einen Jahresabschluss zu erstellen. Selbst wenn Sie von der Buchführungspflicht befreit sind [§4(3) EStG, Ist-Versteuerung], muss zum Jahresende mit der Einnahmen-/Überschussrechnung ein Abschluss erstellt werden. Der Schritt einen Jahresabschluss zu erstellen ist in RELion programmtechnisch nicht unbedingt erforderlich. Allerdings stellen Sie durch diese Maßnahme sicher, dass beispielsweise im Kontenplan nur Posten für offene Jahre angezeigt werden. Der NAV-Standard sieht im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss folgende drei Arbeitsschritte vor:

Abschluss des Geschäftsjahres mit der Jahresabschlussfunktion im Fenster **Buchhaltungsperioden**.

Erstellen eines Jahresabschlusspostens mit der Option **GuV-Konten Nullstellung**.

Buchen des erstellten Abschlusspostens mit der entsprechenden Gegenbuchung auf das Eigenkapitalverrechnungskonto.

Nachdem Ihnen in RELion zusätzlich zu den Konten des Standards noch Objektkonten zur Verfügung stehen, gibt es dort den Report **RE Konten Nullstellung**. Diese Stapelverarbeitung erzeugt die Nullstellung für das jeweilige Objektkonto und gleichzeitig die Nullstellung der betroffenen Posten auf den zugehörigen Sachkonten.

Außerdem stehen Ihnen in RELion die Reports:

**Einzelwertberichtigung Miete**  
**Aktivierung umlagef. Kosten**  
**Abgrenzungsbuchung einstellen**  
**Ausgleich Restbetrag Debitor**  
**Skonto rückrechnen**

zur Erstellung des Jahresabschlusses zur Verfügung.

Diese Reports, ihre Arbeitsweisen und Funktionen werden Ihnen im weiteren Verlauf dieser Ablaufbeschreibung noch genauer erläutert.

### ACHTUNG

Sollten Sie in Ihrer Buchhaltung reine Sachkontobuchungen getätigt haben, erstellen Sie mittels der Stapelverarbeitung **GuV-Konten Nullstellung** des NAV Standards die entsprechenden Abschlussposten. Dieser Report ist in der Online-Hilfe des NAV-Standards beschrieben.

### HINWEIS

Diese Ablaufbeschreibung ist **keine** grundsätzliche Anleitung zur kompletten Erstellung eines Jahresabschlusses.

Im Zuge dieser Ablaufbeschreibung wird Ihnen anhand eines Fallbeispiels ein praxisnaher Standardablauf vorgestellt.

Anschließend werden weitere Funktionen und Varianten des Moduls wie z.B. # etc. näher erläutert.

Detaillierte Erklärungen aller Felder erhalten Sie in der Online-Hilfe des Programms. Diese rufen Sie mit F1 auf.

Grundlage für die Abbildungen in dieser Ablaufbeschreibung ist das deutsche Standard-RELion 7. Aufgrund von Benutzerrechten und umfangreichen Möglichkeiten zur Anpassung, Konfiguration und den Lizenzeinstellungen in Ihrem Unternehmen kann Ihre Benutzeroberfläche in RELion von den Darstellungen in dieser Ablaufbeschreibung abweichen. Falls Sie nicht auf das Standard-RELion zugreifen können und Schwierigkeiten bei der Arbeit im Testmandanten Ihres Unternehmens haben, wenden Sie sich am besten an Ihren Systemadministrator.

Je nach verwendetem Betriebssystem kann die Fensterdarstellung geringfügig abweichen.

## Vorarbeiten für den Jahresabschluss

Um den Jahresabschluss problemlos durchführen zu können, sind in RELion einige Vorarbeiten bzw.

Überprüfungen nötig.

## Nummernserie auf die kommende Periode erweitern

Bei Standardnummernserien mit Jahresbezug ist es am Ende eines Geschäftsjahres sinnvoll, nachdem für die Nummernserie ein Startdatum für die neue Periode vergeben wurde, zu überprüfen, ob die hochgezählten Nummern erweitert werden müssen bzw. gar gekürzt werden können.

Um die Nummernserien zu bearbeiten gehen Sie wie folgt vor:

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **Finanzmanagement / Einrichtung / Verwaltung**. Öffnen Sie die Liste **Nummernserie**.

Wählen Sie in der Zeile der zu bearbeitenden Nummernserie das Auswahlfeld in der Spalte **Startnr.** aus.

Nummernserie ▾

| Code       | Beschreibung                          | Startnr.    | Endnr.      | Letztes Datum verwendet | Letzte Nr. verwendet | Standard...                         | Manuelle Nr.                        | Chronologisch            |
|------------|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|
| ANFR       | Anfragen                              | AN09/00001  |             | 26.06.2014              | AN09/00005           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| ANLAGE     | Anlage ID-Nummer                      | ANL00000... |             | 10.06.2014              | ANL00000071          | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| ANL-BUCHBL | Anlagen Buch.-Blatt                   | AN000000... | AN000009... |                         |                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| ANMIETVERT | Anmietverträge                        | MV000001    |             |                         |                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| AR VH      | Ausgangsrechnung Verwalterhonorar     | AVH00001    |             | 31.01.2008              | AVH00009             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| ARE        | gebuchte Ausgangsrechnungen           | AR09/00001  |             | 27.02.2014              | AR09/00046           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| ARE-ST     | Sorno Ausgangsrechnungen              | ARST10/001  |             |                         |                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| ARG        | gebuchte Ausgangsrechnungs Gutschrift | ARG09/0001  |             | 09.09.2013              | ARG09/0002           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| ARG-ST     | Sorno Ausgangsrechnungs Gutschrift    | ARGS09/001  |             |                         |                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| AUFGABEN   | Aufgaben                              | AU09/00001  |             |                         |                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| BANK       | Bankkonten                            | BANK0001    |             | 24.07.2014              | BANK0025             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| BB         | Buchblätter                           |             |             |                         |                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |
| BB-ALLGBU  | Allgemeine Buchungen                  | AL09/00001  |             | 03.07.2014              | AL09/00040           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> |

Dadurch öffnet sich die **Nr. Serienzeilen**.

In diesem Fenster haben Sie nun die Option, ein Startdatum anzulegen und Nummern zu erweitern bzw. zu kürzen.

### HINWEIS

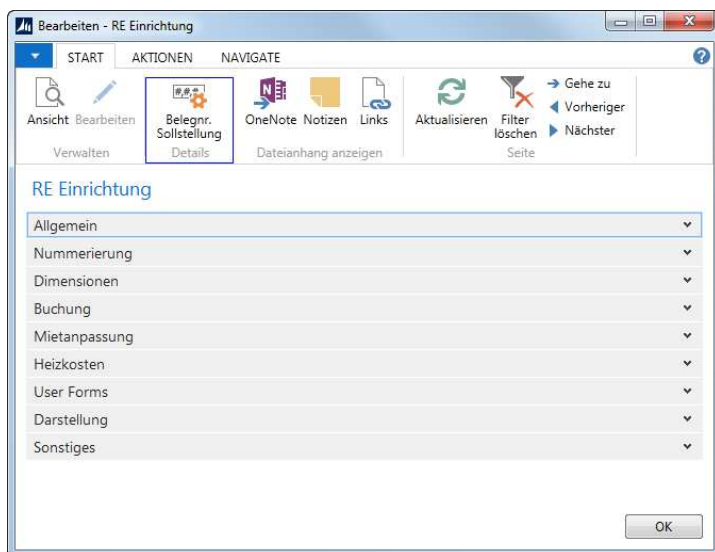
Eventuell tragen Sie für die nächste, noch nicht zu buchende Periode, in den Feldern **Startnr.**, **Endnr.** und **Letzte Nr. verwendet** anstatt einer Nummer beispielsweise Fehler ein, damit das System ggf. auf einen Fehler läuft, wenn ein neues Jahr beginnt. Fehlt

Fehlt diese Zeile, so erkennt das System nicht, dass eine neue Serie beginnen soll.

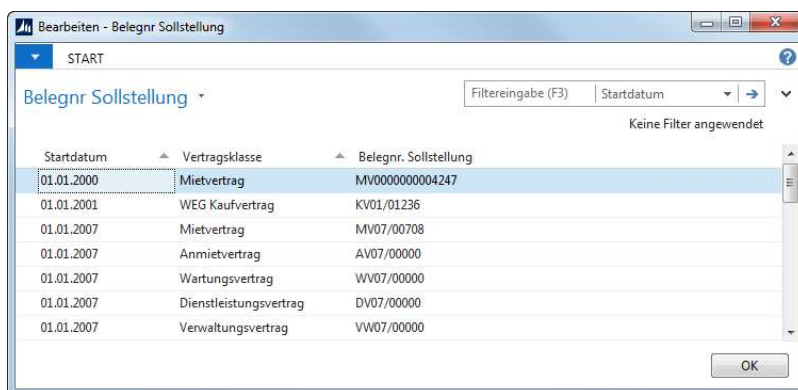
## Die Sollstellungsnummernserie

Auch die für die Sollstellungen vergebene Nummernserie sollte vor dem Erstellen des Jahresabschlusses überprüft werden.

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Einrichtung / Allgemein**.  
Öffnen Sie die **RE Einrichtung**.



Wählen Sie im Menüband in der Registerkarte **Start** im Bereich **Details** die Schaltfläche **Belegnr. Sollstellung** um das gleichnamige Fenster zu öffnen.



Hier prüfen Sie, ob die hochgezählte Nummernserie erweitert werden muss oder gar gekürzt werden kann. Außerdem vergeben Sie pro Vertragsklasse ein neues Startdatum.

#### HINWEIS

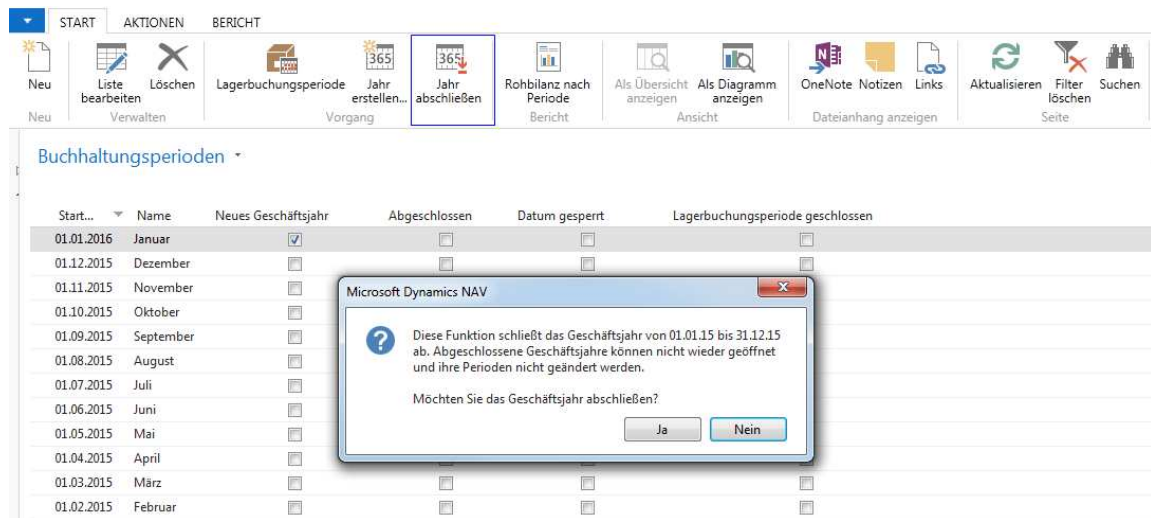
Bitte beachten Sie, dass die Nummernserie immer abhängig vom RELion Arbeitsdatum ist.

### Abschluss eines Geschäftsjahres

Die Generierung von Abschlussposten unter Verwendung des Reports **RE-Konten Nullstellung** setzt aufgrund der Abschlusslogik voraus, dass das Geschäftsjahr im System auch abgeschlossen wurde.

Gehen Sie zum Abschluss eines Geschäftsjahres folgendermaßen vor:

Wählen Sie in Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **Finanzmanagement / Periodische Aktivitäten / Geschäftsjahr**.  
Öffnen Sie die Liste **Buchhaltungsperioden**.



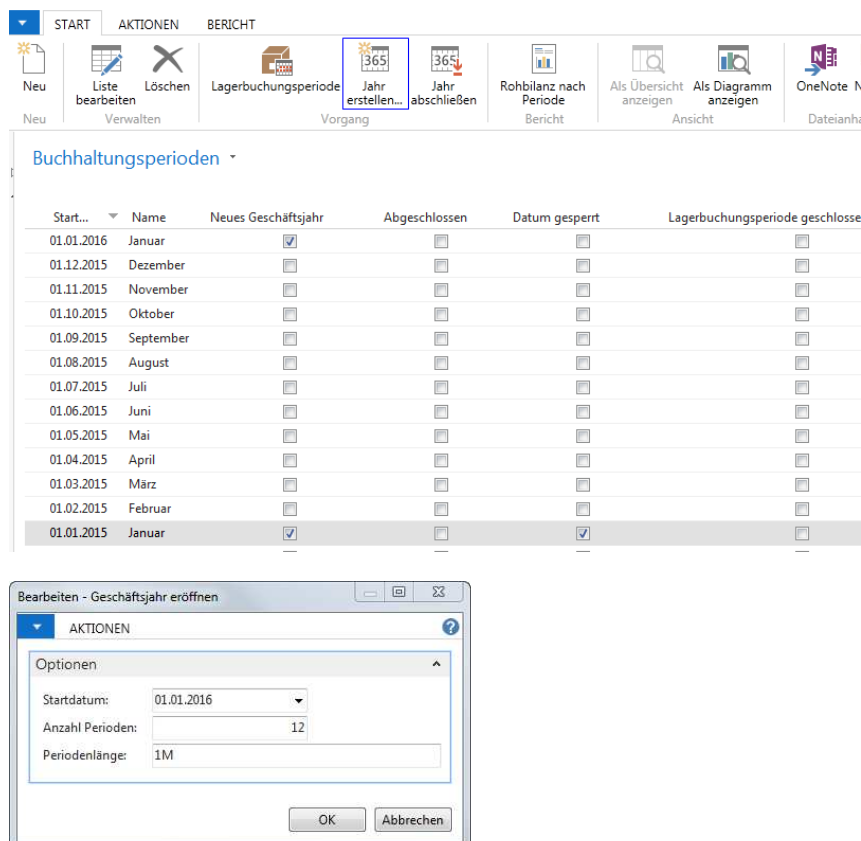
Um ein Geschäftsjahr abzuschließen, klicken Sie im Menüband auf **Jahr abschließen**. Dadurch werden die zum ältesten, offenen Geschäftsjahr gehörenden Buchhaltungsperioden in den Feldern **Abgeschlossen** und **Datum gesperrt** mit einem Haken versehen.

Außerdem aktivieren Sie, um ein nicht standardmäßiges Jahr abzuschließen, das Kontrollkästchen **Neues Geschäftsjahr** der letzten in das abzuschließende Jahr aufzunehmenden Periode.

### ACHTUNG

Wenn ein Geschäftsjahr einmal abgeschlossen ist, kann dies nicht mehr rückgängig gemacht werden. Das bedeutet, die Haken können von Ihnen nicht mehr entfernt werden. Auch ist es Ihnen nicht mehr möglich, in abgeschlossen Perioden deren Dauer zu ändern.

Ein neues Geschäftsjahr wird über **Jahr erstellen** eingerichtet.



### HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass Ihnen auch nach dem Abschluss eines Geschäftsjahres die Möglichkeit gegeben ist Buchungen in diesem Zeitraum vorzunehmen. Diese Buchungsposten werden dann in der Tabelle Sachposten als **Nachbuchung** gekennzeichnet. Auf diese wird im weiteren Verlauf noch genauer eingegangen.

## Buchungsperioden festlegen

Um sicherzustellen, dass Buchungen nur in einem von Ihnen bestimmten Zeitraum vorgenommen werden dürfen, bietet RELion verschiedene Möglichkeiten.

Generell ist die Priorität der Buchungszeiträume folgendermaßen geregelt:

**Benutzer Einrichtung** kommt vor der **Finanzbuchhaltung Einrichtung** und diese kommt vor der **Objektkarte Mieter / Eigentümer**. Allerdings prüft RELion auch immer die „Datumsschnittmenge“ der drei Buchungszeiträume ab. Dies ist so zu verstehen:

Ein Praktikant ist für sieben Monate in der Buchhaltung tätig und es sind diese Zeiträume eingetragen:

**Benutzer Einrichtung:** 01.01.2011 – 31.07.2011 (tatsächliche Tätigkeit im Bereich der Fibu)

**Finanzbuchhaltung Einrichtung:** 01.01.2011 – 31.12.2011 (generell das Geschäftsjahr)

**Objektkarte Mieter / Eigentümer:** 01.07.2011 – 31.12.2011 (Verwaltungsbeginn ist erst zum 01.07.2011)

Dadurch ergibt sich die Konstellation, dass der Praktikant das Objekt nur im Monat Juli buchen kann und darf. Der Übergang des Objektes ist erst zum 01.07.2011 und am 31.07.2011 endet seine Buchungserlaubnis in der **Benutzer Einrichtung**. Der Zeitraum in der Fibu würde nur dann eine Rolle spielen wenn in der **Benutzer Einrichtung** kein Zeitraum eingerichtet wäre. Jedoch muss natürlich auch in der Fibu für den Monat Juli die Buchungserlaubnis eingetragen sein. Dies ist in diesem Fall ja durch das Geschäftsjahr gegeben.

## Vorgehensweise zum Einrichten von Buchungszeiträumen

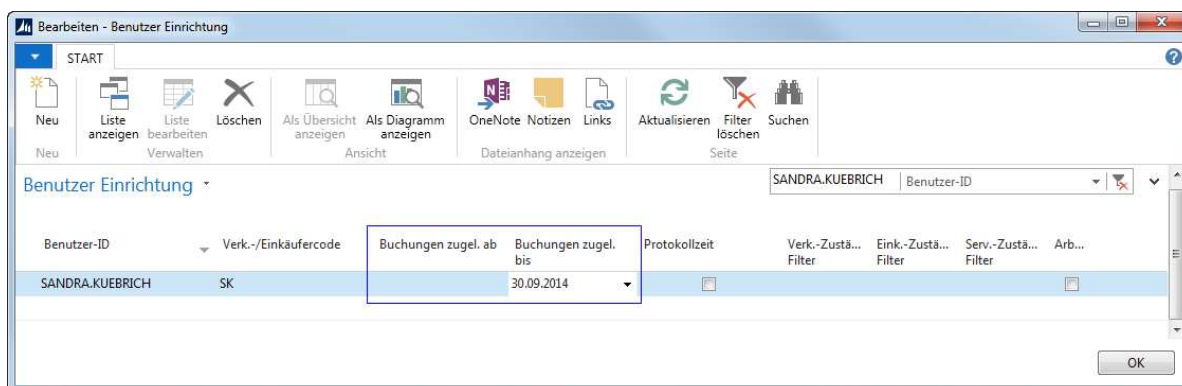
Zum Begrenzen der Buchungszeiträume gehen Sie bitte wie folgt vor:

### Benutzer Einrichtung

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **Verwaltung / Anwendung Einrichtung / Benutzer**.

Öffnen Sie die Liste **Benutzer Einrichtung**.

Legen Sie in den Spalten **Buchungen zugul. ab** und **Buchungen zugul. bis** die Buchungszeiträume fest.



## Finanzbuchhaltung Einrichtung

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **Finanzmanagement/ Einrichtung/ Verwaltung**.  
Öffnen Sie die **Finanzbuchhaltung Einrichtung**.

Im Inforegister **Allgemein** geben Sie in den Feldern **Buchungen zugl. ab** und **Buchungen zugl. bis** ein Datum ein, um Anfang und Ende der Buchhaltungsperiode zu kennzeichnen.

## Einrichtung Objektkarte Mieter / Eigentümer

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Mietverwaltung bzw. WEG-Verwaltung**.  
Aus der Liste **Objekte** suchen Sie das gewünschte Objekt aus und öffnen die Karte **RE Objekt**.

Im Inforegister **Buchung** haben Sie die Möglichkeit in den Feldern **Buchungen zugl. ab** und **Buchungen zugl. bis** den Zeitraum festzulegen, in welchem das Objekt gebucht werden darf.

## HINWEIS

In der **WEG – Verwaltung** sind im Fenster **Objektkarte Eigentümer** die Felder **Buchungen zugl. ab** und **Buchungen zugl. bis** ebenfalls im Register **Buchung** vorhanden.

## Nachbuchungen

Falls Sie in RELion nach dem Abschluss eines Geschäftsjahres doch noch Buchungsvorgänge für diesen Zeitraum erfassen und verbuchen müssen ist dies natürlich möglich.

Sie erfassen den jeweiligen Geschäftsvorfall auf gewohnte Art und Weise und buchen ihn anschließend in das abgeschlossene Geschäftsjahr.

Die Posten werden wie üblich auf die jeweiligen Konten gebucht und dabei aufgrund des abgeschlossenen Geschäftsjahres in der Tabelle Sachposten als Nachbuchung gekennzeichnet.

Info zu dieser Seite: Bearbeiten - Sachposten - 801001 Gartenpfl., Außenanlage Garage

AKTIONEN

Info zu dieser Seite: Bearbeiten - Sachposten - 801001 Gartenpfl., Außenanlage ...

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| Lfd. Nr. Sollstellung (5052450):          |           |
| Lfd. Nr. Zuständigkeitseinheit (5052325): | 0         |
| Menge (42):                               | 0         |
| Mitgliedsnr. (5052501):                   |           |
| Mitgliedszahlungsart (5052503):           |           |
| MwSt.-Betrag (43):                        | 28,84     |
| MwSt.-Geschäftsbuchungsgruppe (64):       | OBJEKT    |
| MwSt.-Produktbuchungsgruppe (65):         | MWST19    |
| Nachbuchung (30):                         | Ja        |
| Nachtragsnr. (5052552):                   |           |
| Nicht anrechenbare VorSt. (5052261):      | 0         |
| Nicht in Abrechnung (5052303):            | Nein      |
| Nummernserie (59):                        | BB-ALLGBU |
| Objektgruppennr. (5052263):               |           |
| Objektkonto Nr. (5052254):                | 801001    |
| Objektkonto Temp (5052480):               |           |

## Erstellen des Jahresabschlusses

Nachdem Sie nun alle notwendigen Vorarbeiten für den Abschluss vorgenommen haben. Beginnen Sie nun mit der Erstellung Ihrer Bilanz bzw. Einnahmen- / Überschussrechnung.

## Einzelwertberichtigung auf Mietforderungen

Einzelwertberichtigungen werden am Jahresende vorgenommen, um Forderungen neu zu bewerten. Dabei werden bereits erkannte aber auch absehbare Ausfallrisiken wie z. B. eine drohende Insolvenz bei den einzelnen Forderungen in Ihrer Bilanz berücksichtigt.

Um bei Ihren Mietbeständen die im Rahmen des zu erstellenden Jahresabschlusses anstehenden Korrekturen durchzuführen, bietet RELion Ihnen den Report **Einzelwertberichtigung Miete**.

Grundlage für die Einzelwertberichtigung ist die Höhe der Miete zum Bilanzstichtag (in der Regel der 31.12) in der Relation zum monatlichen Mietsoll. Das bedeutet, je höher die Mietschulden im Verhältnis zur Monatsmiete sind, desto geringer die Wahrscheinlichkeit das Geld noch tatsächlich zu erhalten. Daher wird eine Wertberichtigung der Forderungen notwendig.

Bevor Sie allerdings mit der EWB beginnen können, müssen Sie noch hinterlegen, wie und auf welche Konten die Berichtigung berechnet werden soll.

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion/Einrichtung/Buchhaltung**. Öffnen Sie die **Einzelwertberichtigung Miete**.

Es öffnet sich die Liste **Global – Einzelwertberichtigung Miete**.

| Monatsmieten | %-Satz Wertberichtigung |
|--------------|-------------------------|
| 3            | 25,00                   |
| 6            | 50,00                   |
| 9            | 75,00                   |
| 12           | 100,00                  |

In den Spalten **Monatsmieten** und **%-Satz Wertberichtigung erfassen** legen Sie fest, ab wievielen Mieten mit welchem Prozentsatz die Wertberichtigung errechnet werden soll.

Wie die Berichtigung errechnet wird ist je nach inhaltlichem Ansatz unterschiedlich, wie im Screenshot zu sehen ist zum Beispiel eine Berechnung in mehreren Stufen möglich, gemessen an der Größe des relativen Mietrückstandes.

Die Berechnung der EWB würde dann mit folgenden Werten berechnet werden:

- unter 3 Monatsmieten: keine Korrektur
- > 3 Monatsmieten: 25% Wertberichtigung
- > 6 Monatsmieten: 50% Wertberichtigung
- > 9 Monatsmieten: 75% Wertberichtigung
- > 12 Monatsmieten: 100% Wertberichtigung

Werden mehr als drei Monate rückständige Miete ermittelt, bucht die Stapelverarbeitung die Beträge der Einzelwertberichtigung vom Sachkonto EWB an das Konto Zuführung EWB.

#### HINWEIS

Die Wertberichtigungsbuchungen erfolgen ausschließlich auf den Sachposten und nicht auf den Debitorenposten. Letztere bleiben unverändert, da die Forderung an sich natürlich bestehen bleibt. Allerdings wird die entsprechende Einheitennr./Historie in den Feldern **Bezug auf Einheitennr.** und **Bezug auf Einheitenhistorie** gespeichert, um die Buchungen später auswerten zu können.

Wird im Folgejahr erneut eine EWB durchgeführt, zeigt der Report alle bis dahin rückständigen Mieten der Einheit an und erkennt welche davon bereits der EWB zugeführt wurden. Daraufhin wird nur noch die Differenz an die EWB zugeführt. Sollte im Vergleich zum Folgejahr die rückständige Miete mittlerweile eingegangen sein, erkennt die Stapelverarbeitung auch das und bucht den eingegangenen Betrag als Auflösung. Somit wird das EWB Konto wieder ausgeglichen.

Um die EWB ordnungsgemäß durchführen zu können hinterlegen Sie im Fenster **RE Einrichtung** im Inforegister **Sonstiges** folgende drei Konten:

- Konot EWB [auf Forderungen] (Bilanzkonto)
- Konto Zuführung [von Einzelwertberichtigungen] (GuV-Konto, Aufwand)
- Konto Auflösung [von Einzelwertberichtigungen] (GuV-Konto, Ertrag)

### ACHTUNG

Bitte achten Sie darauf, dass die drei hinterlegten Konten während eines Geschäftsjahres nicht geändert werden, da alte Werte ansonsten nicht mehr gefunden und somit auch nicht mehr aufgelöst werden können.

Nun können Sie mit Hilfe der Stapelverarbeitung die jährliche EWB durchführen.

Um diese zu starten gehen Sie folgendermaßen vor:

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Periodische Aktivitäten / Abschlussbuchungen**.

Öffnen Sie den Report **Einzelwertberichtigung Miete**.

Füllen Sie die Felder im Inforegister **Optionen** sowie ggf. auch im Inforegister **RE Objekt** und starten Sie den Report über Vorschau bzw. Drucken.

Report: 5052439 Einzelwertberichtigung Miete  
Mandant: RELion\_Sandra\_Kuebrich  
Filter:  
Stichtag: 31.12.13

Optionen:  
Buch.Blatt erstellen [Ja]

24. Juli 2014  
Benutzer: SANDRA.KUEBRICH  
Seite: 1

| Eigentümer / Mieter                             | Objektnr. | Nr. | Historie | Vertragspartner            | Vertragsbeginn | Vertragsende | mtl. Soll | Saldo per Stichtag | Anzahl Monatsmieten | %-Satz | EWB aktuell | EWB alt  | Zufluss   | Auflösung |
|-------------------------------------------------|-----------|-----|----------|----------------------------|----------------|--------------|-----------|--------------------|---------------------|--------|-------------|----------|-----------|-----------|
| Objekt SK-0002: Wiesenweg 30, 88343 Königsbrunn |           |     |          |                            |                |              |           |                    |                     |        |             |          |           |           |
| Mieter                                          | SK-0002   | 001 | 01       | Hannah Herzprung           | 15.10.2012     |              | 700,00    | 8.541,46           | 12,20               | 100,00 | 8.541,46    | 2.170,73 | 6.370,72  |           |
| Mieter                                          | SK-0002   | 002 | 00       | Helga und Hektor Heilmeier | 01.10.2012     |              | 500,00    | 2.000,00           | 4,00                | 25,00  | 500,00      | 1.750,00 |           | 1.250,00  |
| Mieter                                          | SK-0002   | 003 | 00       | Maximilian Kaiser          | 01.10.2012     |              | 580,00    | 9.055,80           | 15,61               | 100,00 | 9.055,80    | 2.497,90 | 6.557,90  |           |
| Mieter                                          | SK-0002   | 004 | 00       | Noah Neidlinger            | 01.01.2013     |              | 900,00    | 10.198,00          | 11,33               | 75,00  | 7.649,25    | 1.199,75 | 6.449,50  |           |
| Summe                                           |           |     |          |                            |                |              |           | 29.796,25          |                     |        | 25.748,50   | 7.818,38 | 19.378,12 | 1.250,00  |
| Gesamtsumme                                     |           |     |          |                            |                |              |           | 29.796,25          |                     |        | 25.748,50   | 7.818,38 | 19.378,12 | 1.250,00  |

Der in der Stapelverarbeitung errechnete EWB Zufluss von € 19.378,12 sowie die Auflösung von € 1.250,00 werden entsprechend ins Buch.-Blatt gestellt und können von dort gebucht werden.

START AKTIONEN NAVIGATE

Verwalten: Löschen, Buchen, Buchen und drucken, Posten ausgleichen..., Vorgang: Standard Buch.-Blatt abrufen..., Als Standard Buch.-Blatt speichern..., Abstimmen, Abstimmen Bank, Dimensionen, Seite: Aktualisieren, Suchen

## RE Buchen allgemein

Buch.-Blattname: SK Objekt Beschreibung: MV Wies...  
Buch.-Blatt-Summe Debitor: 0,00 Bank Name:

| Eigentümer / Mieter | Objektnr. | Buchungsdatum | Belegart | Belegnr.     | Objektkonto Nr. | Kontoart  | Kontonr. | Gegenkontoart | Gegenkontonr. | Beschreibung         | Betrag    |
|---------------------|-----------|---------------|----------|--------------|-----------------|-----------|----------|---------------|---------------|----------------------|-----------|
| Mieter              | SK-0002   | 31.12.2013    |          | EWB 31.12.13 | 855000          | Sachkonto | 855000   | Sachkonto     | 209201        | Zuführung EWB 311213 | 6.370,72  |
| Mieter              | SK-0002   | 31.12.2013    |          | EWB 31.12.14 | 667500          | Sachkonto | 667500   | Sachkonto     | 209201        | Auflösung EWB 311213 | -1.250,00 |
| Mieter              | SK-0002   | 31.12.2013    |          | EWB 31.12.15 | 855000          | Sachkonto | 855000   | Sachkonto     | 209201        | Zuführung EWB 311213 | 6.557,90  |
| Mieter              | SK-0002   | 31.12.2013    |          | EWB 31.12.16 | 855000          | Sachkonto | 855000   | Sachkonto     | 209201        | Zuführung EWB 311213 | 6.449,50  |

## Aktivierung der Betriebskosten

Hierzu steht Ihnen, aufgrund der umfangreichen Erläuterungen zum Thema, eine eigene Dokumentation zur Verfügung.

## Skonto rückrechnen

In Microsoft Dynamics NAV wird Skonto mit der Zahlung auf ein separates Skonto-Konto gebucht. Für die Betriebskostenabrechnung ist es jedoch notwendig, den Skontobetrag auf das jeweilige Aufwandskonto zurück zu buchen. Das gebuchte Aufwandskonto muss der **RE Kontogruppe Kosten** bzw. **Kosten/Zahlung** angehören.

### HINWEIS

Belege mit unterschiedlichen MwSt.-Sätzen in einer Rechnung können nicht verarbeitet werden.

Beispiel für einen Kreditorenposten, der mit Skonto gezahlt wurde:

Bearbeiten - Kreditorenposten - 00017 - Hausmeisterservice Fix

START AKTIONEN NAVIGATE

Kreditorenposten

Filtereingeabe (F3) Objekt...

Ergebnisse anzeigen:  
Wenn Kreditorennr. ist 00017  
Und ObjektNr. ist SK-0002  
Filter hinzufügen

| Eigentümer / Mieter | Objektnr. | Buchungsdatum | Belegart | Belegnr.   | Objektkonto | Kreditoren... | Beschreibung                    | Ursprungsbetrag | Betrag | Restbetrag | Fälligkeitsd... | O. | Lfd. Nr. | Urspr. Skonto möglich | Skontodatum | RE | Zahlungsinfo... | Externe Belegnummer |
|---------------------|-----------|---------------|----------|------------|-------------|---------------|---------------------------------|-----------------|--------|------------|-----------------|----|----------|-----------------------|-------------|----|-----------------|---------------------|
| Mieter              | SK-0002   | 03.07.2014    | Rechnung | AL09/00040 | 800900      | 00017         | Ungezieltebekämpfung            | 565,25          | 565,25 | 0,00       | 17.07.2014      |    | 42744    | -11,31                | 11.07.2014  | ÜB |                 | RE01-14             |
| Mieter              | SK-0002   | 04.07.2014    | Zahlung  | DSK0900063 | 800900      | 00017         | Zahlung von Rechnung AL09/00... | 553,94          | 565,25 | 0,00       | 04.07.2014      |    | 42745    | 0,00                  |             |    |                 | RE01-14             |

OK

Im Feld **Ursprungsbetrag** wird der ursprüngliche Zahlungsbetrag an den Kreditor angezeigt. Im Feld **Betrag** wird der Wert der Zahlung angezeigt, mit dem die Rechnung ausgeglichen wurde. Ansicht der gebuchten Sachposten dieser Zahlung mit der berücksichtigten Skontobuchung:

Ansicht - Sachposten - 274900 Bankverrechnung (LEV, UEB)

START AKTIONEN NAVIGATE

Sachposten

Filtereingabe (F3) Eigentümer / Mieter Filter: DSK0900063 • 04.07.14

| Eigentümer / Mieter | Objektnr. | Buchungs... | Belegart | Belegnr.   | Zuständigkeitseinh... | Objektkonto Nr. | Sachkonto... | Sachkontoname                 | Beschreibung                    | Betrag  | Gegenkonto... | Geschäfts... | MwSt.-Ge... | Produktb... | MwSt.-Pr... |
|---------------------|-----------|-------------|----------|------------|-----------------------|-----------------|--------------|-------------------------------|---------------------------------|---------|---------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| Mieter              | SK-0002   | 04.07.2014  | Zahlung  | DSK0900063 | DEGEWO                | 442000          | 442000       | Verb.a.a.Lieferung u.Leistung | Zahlung von Rechnung AL09/00040 | 565,25  | Bankkonto     |              |             |             |             |
| Mieter              | SK-0002   | 04.07.2014  | Zahlung  | DSK0900063 | DEGEWO                | 258119          | 258119       | Ford. aus Vorsteuer 19%       | Zahlung von Rechnung AL09/00040 | -1,81   | Sachkonto     |              |             |             |             |
| Mieter              | SK-0002   | 04.07.2014  | Zahlung  | DSK0900063 | DEGEWO                | 877500          | 877500       | Skonto Aufwendungen           | Zahlung von Rechnung AL09/00040 | -9,50   | Sachkonto     | ST.PFLICHT   | ST.PFLICHT  | MWST19      | MWST19      |
| Mieter              | SK-0002   | 04.07.2014  | Zahlung  | DSK0900063 | DEGEWO                | 274900          | 274900       | Bankverrechnung (LEV, UEB)    | Santander Consumer Bank         | -553,94 | Sachkonto     |              |             |             |             |

Schließen

Nun kann der Report **Skonto rückrechnen** verwendet werden.

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Periodische Aktivitäten / Abschlussbuchungen**.  
Öffnen Sie die Aufgabe **Skonto rückrechnen**.

Tragen Sie die entsprechenden Informationen ein. Nähere Informationen zu den einzelnen Feldern entnehmen Sie bitte der Onlinehilfe.

Bearbeiten - Skonto rückrechnen

AKTIONEN

Optionen

Nicht anrechenb. VSt. prüfen: ☒

Skontoauswahl: Buchungsgruppen

Skontokonto (bei Manuell):

Buch.Datumsauswahl: Zahlungsdatum

Buchungsdatum (bei Manuell):

Datum Von: 03.07.2014

Datum Bis: 04.07.2014

Buchblatt befüllen, Posten aktualisieren: ☒

Buchblatt Vorlagenname: IM\_ALLGBU

Buchblatt Name: SK-0002

Buchungstext: Skontorückbuchung BK 07/14

Original Belegnr. verwenden: ☒

Original Buchungstext verwenden: ☐

Drucken... Vorschau Abbrechen

Nach Eingabe Ihrer Informationen starten Sie den Report mit Vorschau um sich die betreffende Umbuchung anzeigen zu lassen:

Report: 5052455 Skonto rückrechnen  
Mandant: RELion\_Sandra\_Kuebrich

3. Juli 2014  
Benutzer: SANDRA.KUEBRICH  
Seite: 1

|                       |                 |                    |               |                    |    |  |  |  |
|-----------------------|-----------------|--------------------|---------------|--------------------|----|--|--|--|
| Skontoauswahl         | Buchungsgruppen | Ausw.Buchungsdatum | Zahlungsdatum |                    |    |  |  |  |
| N.a. Vorsteuer prüfen | Ja              | Datum Von          | 03.07.14      | Buchblatt befüllen | Ja |  |  |  |
|                       |                 | Datum Bis          | 04.07.14      | Originalbelegnr.   | Ja |  |  |  |

|                       |          |                |               |                                 |         |                 |           |             |
|-----------------------|----------|----------------|---------------|---------------------------------|---------|-----------------|-----------|-------------|
| Skonto-Konto:         | 877500   |                |               |                                 |         |                 |           |             |
|                       | Lfd. Nr. | Buchungs datum | B el Belegnr. | Beschreibung                    | Betrag  | Umbuch.- Betrag | Objektnr. | RE Kontonr. |
| Sachpo. (Skonto)      | 42747    | 04.07.14       | Za DSK0900063 | Zahlung von Rechnung AL09/00040 | -9,50   |                 | SK-0002   | 877500      |
|                       |          |                |               | Brutto                          | -11,31  |                 |           |             |
| Det.Kred.Po. (Skonto) | 867      | 04.07.14       | Za DSK0900063 | Skonto                          | 11,31   |                 |           |             |
| Kred.po. (Rechnung)   | 42744    | 03.07.14       | Re AL09/00040 |                                 | -565,25 |                 |           |             |
| Sachpo. (Kosten)      | 42742    | 03.07.14       | AL09/00040    | 800900                          | 475,00  | -11,31          | SK-0002   | 800900      |
|                       |          |                |               | Netto (Buch.Blatt)              | 9,50    |                 |           |             |

|               |        |        |
|---------------|--------|--------|
| Summe Netto:  | -9,50  | 9,50   |
| Summe Brutto: | -11,31 | -11,31 |

Wenn Sie das Feld **Buchblatt befüllen, Posten aktualisieren** angehakt haben, so werden die Buch.-Blatt Zeilen automatisch gefüllt und können dort gebucht werden.

Gebuchte Posten der Skontokorrektur:

## Abgrenzung auf Leistungszeiträume

Eine Abgrenzung von Leistungszeiträumen ist immer dann vorzunehmen, wenn in Ihrer Buchführung Posten vorhanden sind, die nur teilweise für eine Buchungsperiode (im Falle des Jahresabschlusses natürlich das Geschäftsjahr) bestimmt sind. Wenn beispielsweise eine Versicherung eine Laufzeit vom 01.07.2013 bis zum 30.06.2014 hat, so ist sie im Rahmen des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 abzugrenzen. Mit dieser „Buchungskorrektur“ stellen Sie sicher, dass die Versicherung jeweils auf die richtige Buchungsperiode aufgeteilt wird.

Die Stapelverarbeitung für die Abgrenzung starten Sie wie folgt:

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Periodische Aktivitäten / Abschlussbuchungen**.  
Öffnen Sie die Stapelverarbeitung **Abgrenzungsbuchung einstellen**.

Im nachfolgenden Beispiel werden Abgrenzungsbuchungen zum 31.12.2013 durchgeführt:

Bearbeiten - Abgrenzungsbuchung einstellen

**AKTIONEN**

Optionen

Buch.-Blattvorlage: IM\_ALLGBU  
 Buch.-Blattname: STANDARD  
 Nr.Serie Belegnr.: BB-ALLGBU  
 Buchungsbeschreibung: ARA 31.12.13  
 Abgrenzungsdatum: 31.12.2013  
 Abgrenzungskonto: 291000  
 Buch.-Blatt erstellen: ☒

ACHTUNG!!! Dieser Report speichert an den zugrundeliegenden Sachposten keine Informationen über bereits gebildete Abgrenzungsbuchungen.  
 Dies bedeutet, dass evtl. identische Abgrenzungsbuchungen mehrfach erstellt werden könnten, sollten Sie denn Bericht wiederholt starten. Bitte beachten Sie dies bei der Einstellung Ihrer Filter vor dem Start des Reports.  
 Weitere Informationen finden Sie in der Online-Hilfe.

Sachposten

Ergebnisse anzeigen:

☒ Wenn Eigentümer / Mieter ist Mieter  
☒ Und Objektkonto Nr. ist 8\*  
☒ Und Zuständigkeitseinheit ist Geben Sie einen Wert ein.  
☒ Und Objektnr. ist Geben Sie einen Wert ein.  
☒ Und Buchungsdatum ist Geben Sie einen Wert ein.  
☒ Filter hinzufügen

Drucken... Vorschau Abbrechen

Über Vorschau bzw. Drucken starten Sie den Report und erzeugen damit automatisch im ausgewählten Buch.-Blatt die Abgrenzungsbuchungen, sowie die nachfolgende Auswertung:

Report: 505 24 35 Abgrenzungsbuchung einstellen Optionen: 4. August 2014  
 Mandant: RELion\_Sandra\_Kuebrich Benutzer: SANDRA.KUEBRICH  
 Filter: Eigentümer / Mieter: Mieter, Objektkonto Nr.: 8\* Seite: 1  
 Abgrenzungsdatum: 31.12.13

| Objektnr.            | Objektkonto Nr. | Buchungs Datum | Belegart | Belegnr.    | Beschreibung   | Betrag   | Abgrenzungs- Betrag | Leistungszeitraum von | bis        |
|----------------------|-----------------|----------------|----------|-------------|----------------|----------|---------------------|-----------------------|------------|
| SK-0001              | 801300          | 01.07.2013     | Zahlung  | ZGL06       | Sach-u.        | 1.008,40 | 500,06              | 01.07.2013            | 30.06.2014 |
| Summe Objekt:SK-0001 |                 |                |          |             |                | 1.008,40 | 500,06              |                       |            |
| SK-0002              | 800502          | 01.11.2013     | Rechnung | 201 200027  | Winterdienst 6 | 504,20   | 334,28              | 01.11.2013            | 30.04.2014 |
| SK-0002              | 801300          | 01.07.2013     | Rechnung | REI 848547  | Sach-u.        | 1.200,00 | 595,07              | 01.07.2013            | 30.06.2014 |
| SK-0002              | 801300          | 01.07.2013     | Rechnung | REI 848548  | Sach-u.        | 12,00    | 5,95                | 01.07.2013            | 30.06.2014 |
| SK-0002              | 851300          | 01.07.2013     | Rechnung | AL 09/00042 | Versicherungen | 1.200,00 | 595,07              | 01.07.2013            | 30.06.2014 |
| Summe Objekt:SK-0002 |                 |                |          |             |                | 2.916,20 | 1.530,37            |                       |            |
| Summe Gesamt:        |                 |                |          |             |                | 3.924,60 | 2.030,43            |                       |            |

Bearbeiten - RE Buchen allgemein - STANDARD - Standard Buch.-Blatt

START AKTIONEN NAVIGATE

Löschen Buchen Buchen und drucken Posten ausgleichen... Standard Buch.-Blatt abrufen... Als Standard Buch.-Blatt speichern... Abstimmen Abstimmen Bank Dimensionen Aktualisieren Suchen

Verwalten Vorgang Seite

RE Buchen allgemein

Filtereingeabe (F3) Eigentümer / Mieter Keine Filter angewendet

Buch.-Blattname: STANDARD Objekt Beschreibung: MV Wiesenweg 30

Buch.-Blatt-Summe Debitoren: 0,00 Bank Name:

| Eigentümer / Mieter | Objektnr. | Buchungsdatum | Belegart | Belegnr.   | Objektkonto Nr. | Kontoart  | Kontonr. | Gegenkontoart | Gegenkontonr. | Beschreibung                          | Betrag  |
|---------------------|-----------|---------------|----------|------------|-----------------|-----------|----------|---------------|---------------|---------------------------------------|---------|
| Mieter              | SK-0001   | 31.12.2013    |          | AL09/00050 | 801300          | Sachkonto | 801300   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:41664 Vom:01.07.13 | -500,06 |
| Mieter              | SK-0001   | 01.01.2014    |          | AL09/00051 | 801300          | Sachkonto | 801300   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:41664 Vom:01.07.13 | 500,06  |
| Mieter              | SK-0002   | 31.12.2013    |          | AL09/00052 | 800502          | Sachkonto | 800502   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:41256 Vom:01.11.13 | -334,28 |
| Mieter              | SK-0002   | 01.01.2014    |          | AL09/00053 | 800502          | Sachkonto | 800502   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:41256 Vom:01.11.13 | 334,28  |
| Mieter              | SK-0002   | 31.12.2013    |          | AL09/00054 | 801300          | Sachkonto | 801300   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:41667 Vom:01.07.13 | -595,07 |
| Mieter              | SK-0002   | 01.01.2014    |          | AL09/00055 | 801300          | Sachkonto | 801300   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:41667 Vom:01.07.13 | 595,07  |
| Mieter              | SK-0002   | 31.12.2013    |          | AL09/00056 | 801300          | Sachkonto | 801300   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:41669 Vom:01.07.13 | -5,95   |
| Mieter              | SK-0002   | 01.01.2014    |          | AL09/00057 | 801300          | Sachkonto | 801300   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:41669 Vom:01.07.13 | 5,95    |
| Mieter              | SK-0002   | 31.12.2013    |          | AL09/00058 | 851300          | Sachkonto | 851300   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:42822 Vom:01.07.13 | -595,07 |
| Mieter              | SK-0002   | 01.01.2014    |          | AL09/00059 | 851300          | Sachkonto | 851300   | Sachkonto     | 291000        | ARA 31_12_13 LfdNr:42822 Vom:01.07.13 | 595,07  |

Name Beschreibung 2 LZ:01.07.13..30.06.14 Betrag:1.200 Lastschriftmandat Nein Vertragsende Konto Name Versicherungen

Miete Nebenkost. Sonstige Gesamt MwSt Saldo

0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

OK

Wenn Sie die Buchungssätze anschließend überprüft und mit **Buchen** gebucht haben, ist die Abgrenzung für diese beiden Objekte im Leistungszeitraum 2013 abgeschlossen.

### ACHTUNG

RELion speichert an den zugrundeliegenden Sachposten keinerlei Informationen über bereits gebildete Abgrenzungsbuchungen. Dies hat zur Folge, dass eventuell identische Abrechnungsbuchungen mehrfach erstellt werden könnten, sollte der Report wiederholt gestartet werden. Das ist bei der Auswahl der Filter vor dem Start des Reports zu beachten. Sollten aufgrund unzureichender Eingrenzung der Filter Abgrenzungsbuchungen, die bereits zu einem früheren Zeitpunkt erstellt oder gar schon gebucht worden sind, ins Buch.-Blatt eingestellt werden, so sind diese manuell aus dem Buch.-Blatt zu löschen, um Mehrfachbuchungen zu vermeiden.

## Restposten ausgleichen

Um Debitoren mit einem geringen Restsaldo zum Jahresende auszugleichen, gibt es in RELion den Report **Ausgleich Restbetrag Debitor**.

Um diese Stapelverarbeitung aufzurufen gehen Sie folgendermaßen vor:

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Periodische Aktivitäten / Sonstige**.

Öffnen Sie die Aufgabe **Ausgleich Restbetrag Debitor**.

Bearbeiten - Ausgleich Restbetrag Debitor

**AKTIONEN**

Optionen

Ausgleichsart: Positiv

Max. Auszugleichender Betrag: 60,00

Buch.-Blatt-Zeilen erstellen: ☒

Buch.-Blatt-Vorlagenname: IM\_ALLGBU

Buch.-Blatt-Name: STANDARD

Ursachencode:

Belegnr.: BB-ALLGBU

Buchungsdatum (wenn Leer vom Posten): 31.12.2014

Ausgleichskonto: 259300

Debitorenposten

Ergebnisse anzeigen:

☒ Wenn Eigentümer / Mieter ist Mieter

☒ Und Objektnr. ist OBJ00018

☒ Und Einheitennr. ist 040

☒ Und Einheitenhistorie ist 01

+ Filter hinzufügen

Summenberechnung einschränken auf:

+ Filter hinzufügen

Drucken... Vorschau Abbrechen

Füllen Sie die Felder und Filter wie gewünscht und starten Sie den Report mit Vorschau oder Drucken. Wenn Sie den Haken im Feld Buch.-Blatt-Zeilen erstellen gesetzt haben werden die Ausgleichsbuchungen gleichzeitig in das ausgewählte Buch.-Blatt gestellt und können dort von Ihnen abschließend gebucht werden.

Liste 5052502 **Ausgleich Restbetrag Debitor**  
 Immobilienverwaltung Südbayern GmbH & CoKG Hofackerstraße 86001 Augsburg

25.07.2014 09:43:43  
 Benutzer SANDRA.KUEBRIC  
 Seite 1  
 Beträge in EUR

**Filter:**  
 Eigentümer / Mieter Mieter  
 Objektnr. OBJ00018  
 Einheitennr. 040  
 Einheitenhistorie 01

**Optionen:**  
 Ausgleichsart Positiv  
 Max. Auszugleichender Betrag 60,00  
 Ausgleichskonto 259300

| Lfd. Nr. | Buchungs datum | Belegnr.   | Beschreibung       | Debitorennr. | Eigentümer / Mieter | Objektnr. | Einheiten | Ursprungs betrag | Restbetrag (MW) | Ausgleichs betrag | Ausgleichs-ID |
|----------|----------------|------------|--------------------|--------------|---------------------|-----------|-----------|------------------|-----------------|-------------------|---------------|
| 40418    | 20.03.2014     | MG09/00104 | Mahnung MA09/00396 | 00154        | Mieter              | OBJ00018  | 040/01    | 5,00             | 5,00            | 0,00              | Positiv       |
| 42093    | 11.06.2014     | MG09/00219 | Mahnung MA09/00511 | 00154        | Mieter              | OBJ00018  | 040/01    | 34,91            | 34,91           | 0,00              | Positiv       |
| 42319    | 31.07.2014     | MG09/00323 | Mahnung MA09/00615 | 00154        | Mieter              | OBJ00018  | 040/01    | 20,00            | 20,00           | 0,00              | Positiv       |

Bearbeiten - RE Buchen allgemein - STANDARD - Standard Buch.-Blatt

START AKTIONEN NAVIGATE

Löschen Buchen Buchen und drucken Posten ausgleichen... Standard Buch.-Blatt abrufen... Als Standard Buch.-Blatt speichern... Abstimmen Abstimmen Bank Dimensionen Aktualisieren Suchen

Verwalten Vorgang Seite

RE Buchen allgemein Filtereingabe (F3) Eigentümer / Mieter Keine Filter angewendet

Buch.-Blattname: STANDARD Objekt Beschreibung: MV Reiherhof 1  
Buch.-Blatt-Summe Debitoren: -59,91 Bank Name:

| Eigentümer / Mieter | Objektnr. | Buchungsdatum | B... | Belegnr.   | Objektkonto Nr. | Kontoart | Kontonr.  | Gegenkontoart | Gegenkontonr. | Beschreibung    | Betrag |
|---------------------|-----------|---------------|------|------------|-----------------|----------|-----------|---------------|---------------|-----------------|--------|
| Mieter              | OB/J00018 | 31.12.2014    | G... | AL09/00045 | Debitor         | 00154    | Sachkonto | 259300        |               | Ausgleichskonto | -5,00  |
| Mieter              | OB/J00018 | 31.12.2014    | G... | AL09/00046 | Debitor         | 00154    | Sachkonto | 259300        |               | Ausgleichskonto | -34,91 |
| Mieter              | OB/J00018 | 31.12.2014    | G... | AL09/00047 | Debitor         | 00154    | Sachkonto | 259300        |               | Ausgleichskonto | -20,00 |

Name Valerie Vega Beschreibung 2 Lastschriftmandat Nein Vertragsende Konto Name

| Name   | Beschreibung 2 | Lastschriftmandat | Vertragsende | Konto Name |
|--------|----------------|-------------------|--------------|------------|
| Miete  | Nebenkost.     | Sonstige          | Gesamt       | MwSt       |
| 358,00 | 0,00           | 0,00              | 358,00       | 0,00       |
|        |                |                   |              | Saldo      |
|        |                |                   |              | 59,91      |

OK

## Konten Nullstellung

Bei der Erstellung eines Jahresabschlusses ist es notwendig, dass die Salden der GuV-Konten auf ein Konto in der Bilanz umgebucht werden. Das bezeichnet man als sogenannte Konto Nullstellung. Mit der Stapelverarbeitung **RE Konten Nullstellung** führen Sie in RELion diesen Schritt durch und erstellen Zeilen in einem Buch.-Blatt, welches Sie dann buchen können.

Bevor Sie die GuV-Konten Nullstellung durchführen prüfen Sie bitte, ob im Kontenplan alle Konten die in der Umbuchung berücksichtigt werden müssen, korrekt als GuV-Konten ausgewiesen sind.

Der Report **RE Konten Nullstellung** kann mehrmals verwendet werden. Sie können im vorigen Geschäftsjahr buchen, selbst wenn die Nullstellung bereits vorgenommen wurde, sofern Sie die Stapelverarbeitung erneut ausführen.

### ACHTUNG

Voraussetzung für die Objektkonten Nullstellung ist ein abgeschlossenes Geschäftsjahr, ein angelegter Abrechnungskreis in den Objekten und eine in der Einrichtung hinterlegte Abrechnungsart.

### HINWEIS

In RELion wird die Konten Nullstellung immer zum Ultimodatum am Ende eines Geschäftsjahres vorgenommen. Das Ultimodatum ist ein fiktives Datum zwischen dem letzten Tag des alten und dem ersten Tag des neuen Geschäftsjahres. Es ist zu erkennen durch das U vor dem Datum, z.B. U31.12.12.

Dies geschieht aus dem Grund, da ansonsten am 31.12 in den Konten keine Salden mehr vorhanden wären. Deswegen immer die Buchung zum Ultimodatum 31.12, damit bleibt das Geschäftsjahr an sich von der Nullstellung unberührt.

Um den Report **RE Konten Nullstellung** zu starten, gehen Sie wie folgt vor:

Wählen Sie im Navigationsbereich **Abteilungen** die Navigationsoption **RELion / Periodische Aktivitäten / Jährliche Arbeiten**.

Öffnen Sie die Stapelverarbeitung **RE Konten Nullstellung**.

Bearbeiten - RE-Konten Nullstellung

**AKTIONEN**

Optionen

Von-Datum: 01.01.2013  
 Bis-Datum: 31.12.2013  
 Fibu Buch.-Blattvorlage: ALLGEMEIN  
 Fibu Buch.-Blattname: STANDARD  
 Belegnr.: NULLST.2013-01  
 Konto Saldo vortrag Soll: 982000  
 Konto Saldo vortrag Haben: 982000  
 Buchungsbeschreibung: GuV-Konten Nullstellung 2013  
 Gruppierung n. Abrechnungsarten: ☒  
 Saldo vortr.Kto. aus Abrech.art verwenden: ☐  
 Gruppierung n. Abrechnungskreisen: ☒  
**Nullstellung nach**  
 Dimensionen: 35A-ESTG  
 Dieser Report bucht nur Nullstellungen für Objekt Konten  
 deren Sachkonto im Feld [GuV/Bilanz] den Eintrag "GuV" hat!

RE Objekt

Ergebnisse anzeigen:  
 ✗ Wenn Eigentümer / Mieter ist Mieter  
 ✗ Und Nr. ist sk-0002  
 ✗ Und Mandats Zuständigkeitseinheit ist Geben Sie einen Wert ein.  
 + Filter hinzufügen  
 Summenberechnung einschränken auf:  
 + Filter hinzufügen

Drucken... Vorschau Abbrechen

Füllen Sie die Felder und Filter und starten Sie den Report mit Vorschau oder Drucken. Sie erzeugen damit das Nullstellungsprotokoll und die Buch.-Blatt-Zeilen, welche abschließend manuell gebucht werden müssen:

Report: **5052321 RE-Konten Nullstellung** Optionen: 25. Juli 2014  
 Mandant: RELion\_Sandra\_Kuebrich Gruppierung n. Abrechnungsarten [Ja] Benutzer: SANDRA.KUEBRICH  
 Gruppierung n. Abrechnungskreisen [Ja] Seite: 1  
 Datumsintervall 01.01.13..U31.12.13

|                           |                                           |                                        |          |
|---------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|----------|
| Fibu Buch.-Blattvorlage   | ALLGEMEIN                                 | Gruppierung nach Abrechnungsarten      | True     |
| Fibu Buch.-Blattname      | STANDARD                                  | Saldo vortragskonto aus Abrechnungsart | False    |
| Konto Saldo vortrag Soll  | 982000                                    | Gruppierung nach Abrechnungskreisen    | True     |
| Konto Saldo vortrag Haben | 982000                                    | Geldfluss Nullstellen                  | False    |
| Buchungsbeschreibung      | GuV-Konten Nullstellung 2013              | Nullstellung nach                      |          |
|                           |                                           | Dimensionen                            | 35A-ESTG |
| Objektfilter:             | Eigentümer / Mieter: Mieter, Nr.: SK-0002 |                                        |          |

## HINWEIS

Bitte beachten Sie, dass Ihnen beim Erstellen der RE-Konten-Nullstellung im Protokoll nur etwas angezeigt wird, wenn in der Verarbeitung Fehler auftreten. Ansonsten bleibt der Bericht leer.

Bearbeiten - RE Buchen allgemein - STANDARD - Standard Buch.-Blatt

START AKTIONEN NAVIGATE

Verwalten: Löschen, Buchen, Buchen und drucken, Posten ausgleichen..., Vorgang: Standard Buch.-Blatt abrufen..., Als Standard Buch.-Blatt speichern..., Abstimmen, Abstimmen Bank, Dimensionen, Aktualisieren, Suchen

RE Buchen allgemein

Filtereingabe (F3) Eigentümer / Mieter Keine Filter angewendet

Buch.-Blattname: STANDARD Objekt Beschreibung: MV Wiesenweg 30

Buch.-Blatt-Summe Debitoren: 0,00 Bank Name:

| Eigentümer / Mieter | Objektnr. | Buchungsdatum | Belegart | Belegnr.       | Objektkonto Nr. | Kontoart  | Kontonr. | Gegenkontoart | Gegenkontonr. | Beschreibung            | Betrag  |
|---------------------|-----------|---------------|----------|----------------|-----------------|-----------|----------|---------------|---------------|-------------------------|---------|
| Mieter              | SK-0002   | U31.12.2013   |          | NULLST.2013-01 | 851300          | Sachkonto | 851300   | Sachkonto     |               | Versicherungen          | -604,93 |
| Mieter              | SK-0002   | U31.12.2013   |          | NULLST.2013-01 | 982000          | Sachkonto | 982000   | Sachkonto     |               | GuV-Konten Nullstell... | 604,93  |

Name Beschreibung 2 Lastschriftmandat Vertragsende Konto Name Jahresüberschuß /-fehlbetrag

Miete Nebenkost. Sonstige Gesamt MwSt Saldo

0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

OK

### ACHTUNG

Wichtig ist auch, dass Sie immer erst die **RE-Konten-Nullstellung** durchführen müssen, bevor Sie im Finanzmanagement Ihre Sachkonten-Nullstellung starten.

## Ausdruck des Jahresabschlusses

Wenn Sie schließlich alle, für eine korrekte Erstellung eines Jahresabschlusses nötigen Arbeiten erledigt haben, können Sie die Bilanz bzw. Einnahmen-/Überschussrechnung zum Ausdruck bringen.

Dafür muss allerdings im Rahmen eines Kontenschemas eine entsprechende Bilanz und GuV Rechnung angelegt werden.

Nachfolgend noch ein Beispiel, wie Ihre Bilanz aussehen könnte:

### Kontenschema

RELion\_Oliver\_Pomp

Periode 01.01.10..31.12.10

Geschäftsjahr Start 01.01.10

Kontenschema BILANZ Bilanz

Spaltenlayout BILANZ

Analyseansicht POMP Obj-Nr, Obj-Gruppe, Gewerk, Kostenst

5. September 2011

Seite 1

daniel.Meiershofer

Alle Beträge sind in EUR.

Kontenschemazeile: Datumsfilter: 01.01.10..31.12.10, Budgetfilter: STANDARD

| Rubriken     | Beschreibung                                       | laufende Periode | Periode Vorjahr  | Abweichung Betrag | Abweichung % |
|--------------|----------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|--------------|
| <b>B100</b>  | <b>A K T I V A</b>                                 |                  |                  |                   |              |
| <b>B1080</b> | <b>A. Anlagevermögen</b>                           |                  |                  |                   |              |
| <b>B1100</b> | <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände- Hallo</b> |                  |                  |                   |              |
|              | 1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte u. ähnl  | 43.740,00        | 43.740,00        |                   |              |
| <b>B1120</b> | und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten u      | 43.740,00        | 43.740,00        |                   |              |
| <b>B1160</b> | <b>Summe immaterielle Vermögensgegenstände</b>     | <b>43.740,00</b> | <b>43.740,00</b> |                   |              |

|              |                                                      |                      |                      |                   |               |
|--------------|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|---------------|
| <b>B1180</b> | <b>II. Sachanlagen</b>                               |                      |                      |                   |               |
| B1200        | 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit W      | 27.019.407,54        | 27.019.407,54        |                   |               |
| B1210        | 2. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Ge     | 750.000,00           | 750.000,00           |                   |               |
| B1220        | 3. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte ohne       |                      |                      |                   |               |
| B1230        | 4. Bauten auf fremden Grundstücken                   | 60.500,00            | 60.500,00            |                   |               |
| B1240        | 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaussta     | 43.976,34            | 43.976,34            |                   |               |
| B1250        | 6. Anlagen im Bau                                    | 798.612,00           | 798.612,00           |                   |               |
| <b>B1260</b> | <b>III. Finanzanlagen</b>                            |                      |                      |                   |               |
| B1300        | 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                | 119.498,66           | 148.234,03           | -28.735,37        | -19,39        |
| B1310        | 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen            |                      |                      |                   |               |
| B1320        | 3. Beteiligungen                                     |                      |                      |                   |               |
| B1330        | 4. Ausleihungen an Unternehmen mit Beteiligungsv     |                      |                      |                   |               |
| B1340        | 5. Wertpapiere des Anlagevermögens                   |                      |                      |                   |               |
| B1350        | 6. Sonstige Ausleihungen                             |                      |                      |                   |               |
| B1360        | 7. Andere Finanzanlagen                              |                      |                      |                   |               |
| <b>B1370</b> | <b>Summe Finanzanlagen</b>                           | <b>119.498,66</b>    | <b>148.234,03</b>    | <b>-28.735,37</b> | <b>-19,39</b> |
| <b>B1375</b> | <b>Summe Anlagevermögen</b>                          | <b>28.835.734,54</b> | <b>28.864.469,91</b> | <b>-28.735,37</b> | <b>-0,10</b>  |
| <b>B1410</b> | <b>B. Umlaufvermögen</b>                             |                      |                      |                   |               |
| <b>B1430</b> | <b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und ande</b> |                      |                      |                   |               |
| B1450        | 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte oh      |                      |                      |                   |               |
| B1460        | 2. Bauvorbereitungskosten                            |                      |                      |                   |               |
| B1480        | 3. Unfertige Leistungen                              | 993.210,29           | 993.210,29           |                   |               |
| <b>B1499</b> | <b>Summe Grundstücke und Vorräte</b>                 | <b>993.210,29</b>    | <b>993.210,29</b>    |                   |               |
| <b>B1510</b> | <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenst</b> |                      |                      |                   |               |
| B1530        | 1. Forderungen aus Vermietung                        | 3.507.803,65         | 3.132.251,96         | 375.551,69        | 11,99         |
| B1540        | 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken          |                      |                      |                   |               |
| B1550        | 3. Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligung     |                      |                      |                   |               |
| B1560        | Davon gegenüber verbundene Unternehmen               |                      |                      |                   |               |
| B1580        | 4. sonstige Vermögensgegenstände                     | 892,52               | 892,52               |                   |               |
| <b>B1599</b> | <b>Summe Forderungen u. sonst. Vermögensgegenst</b>  | <b>3.508.696,17</b>  | <b>3.133.144,48</b>  | <b>375.551,69</b> | <b>11,99</b>  |
|              | <b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>      |                      |                      |                   |               |
| B1660        | 1. Schecks, Kassenbestand, Bankguthaben              | 5.988.166,31         | 5.884.345,85         | 123.820,46        | 2,11          |
| <b>B1680</b> | <b>Summe Umlaufvermögen</b>                          | <b>10.833.450,03</b> | <b>10.332.540,02</b> | <b>500.910,01</b> | <b>4,85</b>   |
| <b>B1690</b> | <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                 |                      |                      |                   |               |
| B1695        | 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten                 |                      |                      |                   |               |
| <b>B1990</b> | <b>SUMME AKTIVA</b>                                  | <b>39.669.184,57</b> | <b>39.197.009,93</b> | <b>472.174,64</b> | <b>1,20</b>   |

|              |                                                    |                      |                      |                      |              |
|--------------|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| <b>B2000</b> | <b>P A S S I V A</b>                               |                      |                      |                      |              |
| <b>B2020</b> | <b>A. Eigenkapital</b>                             |                      |                      |                      |              |
| <b>B2050</b> | <b>I. Geschäftsguthaben</b>                        |                      |                      |                      |              |
| B2055        | 1. Stammkapital                                    |                      |                      |                      |              |
| B2060        | 2. Geschäftsguthaben                               | 3.495,79             | 3.495,79             |                      |              |
| B2070        | 3. Ausstehende Einlagen                            |                      |                      |                      |              |
| <b>B2090</b> | <b>Summe Geschäftsguthaben</b>                     | <b>3.495,79</b>      | <b>3.495,79</b>      |                      |              |
| <b>B2100</b> | <b>II. Ergebnisrücklagen</b>                       |                      |                      |                      |              |
| B2110        | 1. Gesetzliche Rücklagen                           |                      |                      |                      |              |
| B2120        | 2. Bauerneuerungsrücklagen                         | 500.000,00           | 500.000,00           |                      |              |
| B2130        | 3. Andere Ergebnisrücklagen                        | 697.421,26           | 697.421,26           |                      |              |
| <b>B2190</b> | <b>Summe Ergebnisrücklagen</b>                     | <b>1.197.421,26</b>  | <b>1.197.421,26</b>  |                      |              |
| <b>B2200</b> | <b>III. Bilanzverlust/Bilanzgewinn</b>             |                      |                      |                      |              |
| B2210        | 1. Gewinnvortrag                                   |                      |                      |                      |              |
| B2240        | 2. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag               | -367.258,21          | -1.922.242,21        | 1.554.984,00         | -80,89       |
| B2250        | 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen              | 630.000,00           | 630.000,00           |                      |              |
| <b>B2290</b> | <b>Summe Bilanzverlust/Bilanzgewinn</b>            | <b>997.258,21</b>    | <b>2.552.242,21</b>  | <b>-1.554.984,00</b> | <b>60,93</b> |
| <b>B2300</b> | <b>Summe Eigenkapital</b>                          | <b>2.198.175,26</b>  | <b>3.753.159,26</b>  | <b>-1.554.984,00</b> | <b>41,43</b> |
| <b>B2310</b> | <b>B. Rückstellungen</b>                           |                      |                      |                      |              |
|              | 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche       |                      |                      |                      |              |
| B2320        | Verpflichtungen                                    | 178.963,12           | 178.963,12           |                      |              |
| B2330        | 2. Steuerrückstellungen                            | 15.798,00            | 15.798,00            |                      |              |
| B2340        | 3. Rückstellungen für Instandhaltung               | 225.310,00           | 225.310,00           |                      |              |
| B2350        | 4. sonstige Rückstellungen                         |                      |                      |                      |              |
| <b>B2390</b> | <b>Summe Rückstellungen</b>                        | <b>420.071,12</b>    | <b>420.071,12</b>    |                      |              |
| <b>B2400</b> | <b>C. Verbindlichkeiten</b>                        |                      |                      |                      |              |
| B2410        | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten    | 20.870.107,53        | 20.870.107,53        |                      |              |
| B2420        | 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgeber |                      | 307,02               | -307,02              | 100,00       |
| B2430        | 3. erhaltene Anzahlungen                           |                      |                      |                      |              |
| B2440        | 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                | 5.270.460,11         | 5.082.938,29         | 187.521,82           | -3,69        |
| B2490        | 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen |                      |                      |                      |              |
|              | davon gegenüber verbundenen                        |                      |                      |                      |              |
| B2510        | Unternehmen                                        |                      |                      |                      |              |
| B2530        | 5. sonstige Verbindlichkeiten                      | 844.753,74           | 804.418,89           | 40.334,85            | -5,01        |
| <b>B2550</b> | <b>Summe Verbindlichkeiten</b>                     | <b>26.985.321,38</b> | <b>26.757.771,73</b> | <b>227.549,65</b>    | <b>-0,85</b> |
| <b>B2560</b> | <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>               |                      |                      |                      |              |
| B2565        | Passive Rechnungsabgrenzung                        |                      |                      |                      |              |
| <b>2990</b>  | <b>S U M M E P A S S I V A</b>                     | <b>29.603.567,76</b> | <b>30.931.002,11</b> | <b>-1.327.434,35</b> | <b>4,29</b>  |