

Hausverwaltung Pharaon GmbH

Fritz-Meyer-Weg 55 A U/10
 81925 München
 Tel1: 089/956555
 Email: post@pharaon-hv.de

Hausverwaltung Pharaon GmbH, Fritz-Meyer-Weg 55 A U/10, 81925 München Deutschland

Herrn

[REDACTED]
 Fritz-Meyer-Weg 55 A 15/2
 81925 München

Jahresabrechnung 2025

München, den 25.05.2026

für den Zeitraum vom 01.01.2025 - 31.12.2025 (365 Tage)
 Wirtschaftseinheit: WEG Fritz-Meyer-Weg 55, 81925 München

Wohnungs-Nr.: 0170104002

Nummern lt. Teilungserklärung: Wohnung 400 Garage 469 Stellplatz 1003

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Betriebskosten Wohnungen/Gewerbe			
Wasser/Abwasser	3,187/720,406-tsdl.	153.826,47-	680,51-
Wasser/Abwasser Sauna	9,107-tsdl.	8.640,96-	0,00
Wasser/Abwasser Gewerbe ohne Sauna	0/228,959-tsdl.	11.565,32-	0,00
Strom	3,187/958,472-tsdl.	123.742,25-	411,45-
Versicherungen	3,187/958,472-tsdl.	60.193,28-	200,15-
Müll/Straßenreinigung	3,187/958,472-tsdl.	60.928,46-	202,59-
Aufzugsanlage	3,187/958,472-tsdl.	32.179,27-	107,00-
Außenanlagen und Wartungskosten	3,187/958,472-tsdl.	39.899,90-	132,67-
Personalkosten Hausmeister/Reinigung	3,187/958,472-tsdl.	272.273,67-	905,33-
Lfd. Betriebskosten/Verbrauchsmaterial	3,187/958,472-tsdl.	17.177,54-	57,12-
Summe Betriebskosten Whg/Gewerbe		780.427,12-	2.696,82-
Weitere Ausgaben Wohnungen/Gewerbe			
Versicherungsfälle	3,187/958,472-tsdl.	32.305,25-	107,42-
Erhaltungsaufwendungen	3,187/958,472-tsdl.	114.216,84-	379,78-
TOP 4 ETV 2024 Aufzugsanlage	3,187/958,472-tsdl.	171.219,56-	569,32-
TOP 5.2 ETV 2024 Lüftungsanlagen	3,187/958,472-tsdl.	14.825,22-	49,30-
TOP 4.2 b ETV 2025 Sonderumlage	3,187/958,472-tsdl.	16.649,67-	55,36-
TOP 9 ETV 2024 Passagenbeleuchtung	3,187/958,472-tsdl.	17.102,16-	56,87-
TOP 10 ETV 2023 Fluchttüren	3,187/958,472-tsdl.	25.871,25-	86,02-
Sonstige Aufwendungen	3,187/958,472-tsdl.	29.551,95-	98,26-
Verwaltergebühr Grundbeträge	1/466 Einheiten	97.021,20-	208,20-
Verwaltergebühr Anteilbeträge	3,187/958,472-tsdl.	36.834,44-	122,48-

Seite 2 zu Wohnungs-Nr.: 0170104002

Jahresabrechnung 2025

Eigentümer [REDACTED]

für den Zeitraum vom 01.01.2025 - 31.12.2025

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Weitere Ausgaben Wohnungen/Gewerbe			
Schrankenanlage	3,187/958,472-tsdl.	9.271,78-	30,83-
Neuanschaffungen	3,187/958,472-tsdl.	15.248,79-	50,70-
Kapitalertragsteuer	3,187/958,472-tsdl.	5.929,26-	19,72-
Solidaritätszuschlag	3,187/958,472-tsdl.	326,10-	1,08-
Summe weitere Ausgaben Whg/Gewerbe		586.373,47-	1.835,34-
Einnahmen Wohnungen/Gewerbe			
Sonstige Einnahmen	3,187/958,472-tsdl.	38.540,36+	128,15+
Einnahmen Schrankenanlage	3,187/958,472-tsdl.	15.224,85+	50,62+
Einnahmen Versicherungsfälle	3,187/958,472-tsdl.	40.752,63+	135,51+
Zinserträge	3,187/958,472-tsdl.	23.717,04+	78,86+
Summe Einnahmen Wohnungen/Gewerbe		118.234,88+	393,14+
Betriebskosten Garagen			
Wasser/Abwasser	0,116/41,528-tsdl.	8.867,37-	24,77-
Strom	0,116/41,528-tsdl.	5.361,42-	14,98-
Versicherungen	0,116/41,528-tsdl.	2.608,01-	7,28-
Müll/Straßenreinigung	0,116/41,528-tsdl.	2.639,87-	7,37-
Aufzugsanlage	0,116/41,528-tsdl.	1.394,24-	3,89-
Außenanlagen und Wartungskosten	0,116/41,528-tsdl.	1.728,75-	4,83-
Personalkosten Hausmeister/Reinigung	0,116/41,528-tsdl.	11.796,88-	32,95-
Lfd. Betriebskosten/Verbrauchsmaterial	0,116/41,528-tsdl.	744,26-	2,08-
Summe Betriebskosten Garage		35.140,80-	98,15-
Weitere Ausgaben Garage			
Versicherungsfälle	0,116/41,528-tsdl.	1.399,70-	3,91-
Erhaltungsaufwendungen	0,116/41,528-tsdl.	4.948,71-	13,82-
TOP 4 ETV 2024 Aufzugsanlage	0,116/41,528-tsdl.	7.418,48-	20,72-
TOP 4.2 b ETV 2025 Sonderumlage	0,116/41,528-tsdl.	721,38-	2,02-
TOP 5.2 ETV 2024 Lüftungsanlagen	0,116/41,528-tsdl.	642,34-	1,79-
TOP 9 ETV 2024 Passagenbeleuchtung	0,116/41,528-tsdl.	740,99-	2,07-
TOP 10 ETV 2023 Fluchttüren	0,116/41,528-tsdl.	1.120,93-	3,13-
Sonstige Aufwendungen	0,116/41,528-tsdl.	1.280,45-	3,58-
Verwaltergebühr Grundbeträge	1/358 Garagen	14.863,30-	41,52-
Verwaltergebühr Anteilbeträge	0,116/41,528-tsdl.	1.595,94-	4,46-

Seite 3 zu Wohnungs-Nr.: 0170104002

Jahresabrechnung 2025

Eigentümer XXXXXXXXXX

für den Zeitraum vom 01.01.2025 - 31.12.2025

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Weitere Ausgaben Garage			
Schrankenanlage	0,116/41,528-tsdl.	401,72-	1,12-
Neuanschaffungen	0,116/41,528-tsdl.	660,69-	1,85-
Kapitalertragsteuer	0,116/41,528-tsdl.	256,90-	0,72-
Solidaritätszuschlag	0,116/41,528-tsdl.	14,13-	0,04-
Summe weitere Ausgaben Garage		<u>36.065,66-</u>	<u>100,75-</u>
Einnahmen Garagen			
Sonstige Einnahmen	0,116/41,528-tsdl.	1.669,85+	4,66+
Einnahmen Schrankenanlage	0,116/41,528-tsdl.	659,65+	1,84+
Einnahmen Versicherungsfälle	0,116/41,528-tsdl.	1.765,70+	4,93+
Zinserträge	0,116/41,528-tsdl.	1.027,59+	2,87+
Summe Einnahmen Garage		<u>5.122,79+</u>	<u>14,30+</u>
Periodenfremde Ausgaben			
Ausschüttung Jahresergebnis 2024	Vorjahr	<u>101.163,25-</u>	
Summe periodenfremde Ausgaben		<u>101.163,25-</u>	
Periodenfremde Einnahmen			
Zahlung auf Wirtschaftsplan 2024	Vorjahr	72.391,92+	
Überzahlung Wirtschaftsplan 2025	Vorjahr	<u>946,56+</u>	
Summe periodenfremde Einnahmen		<u>73.338,48+</u>	

Seite 4 zu Wohnungs-Nr.: 0170104002

Jahresabrechnung 2025

Eigentümer : XXXXXXXXXX

für den Zeitraum vom 01.01.2025 - 31.12.2025

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
Erhaltungsrücklage Zuführung			
Zuführung Wohnungen/Gewerbe	3,303/1000,000-tsdl.		759,69-
Summe Erhaltungsrücklage Zuführung			759,69-
Erhaltungsrücklage Entnahme			
Entnahme Wohnungen/Gewerbe	3,303/1000,000-tsdl.		789,22+
Summe Erhaltungsrücklage Entnahme			789,22+
Rückstellung TOP 3.2 ETV 2024			
TOP 3.2 ETV 2024 Sonderumlage	3,303/1000,000-tsdl.		6.711,70-
Summe Rückstellung TOP 3.2 ETV 2024			6.711,70-
Ergebniszusammenstellung			
Summe Betriebskosten Whg/Gewerbe		780.427,12-	2.696,82-
Summe weitere Ausgaben Whg/Gewerbe		586.373,47-	1.835,34-
Summe Einnahmen Whg/Gewerbe		118.234,88+	393,14+
Summe Betriebskosten Garage		35.140,80-	98,15-
Summe weitere Ausgaben Garage		36.065,66-	100,75-
Summe Einnahmen Garage		5.122,79+	14,30+
Summe periodenfremde Ausgaben		101.163,25-	
Summe Erhaltungsrücklage Zuführungen			759,69-
Summe Erhaltungsrücklage Entnahmen			789,22+
Summe Rückstellung TOP 3.2 ETV 2024			6.711,70-
Saldo aus Ausgaben/Einnahmen		1.415.812,63-	11.005,79-
Vorschüsse			
Gezahlte Vorschüsse		2.871.457,61+	
Vorschüsse lt. WP			11.295,70+
Abrechnungsspitze		1.455.644,98+	289,91+
Rückstände/Überzahlungen			5.911,70-
Jahresergebnis			5.621,79-

Seite 5 zu Wohnungs-Nr.: 0170104002

Jahresabrechnung 2025

Eigentümer: [REDACTED]

für den Zeitraum vom 01.01.2025 - 31.12.2025

	Verteiler-Schlüssel	Insgesamt EUR	Ihr Anteil EUR
NACHWEIS § 35 a EStG 2025			
<u>Haushaltsnahe Beschäftigungen</u>			
§ 35 a EStG			
Ihr Anteil	3,303/1000,000-tsdl.	360.128,19+	1.189,50+
Summe		360.128,19+	1.189,50+
<u>Haushaltsnahe Dienstleistungen</u>			
§ 35 a EStG			
Ihr Anteil	3,303/1000,000-tsdl.	80.264,82+	265,11+
Summe		80.264,82+	265,11+
<u>Handwerkerleistungen</u>			
§ 35 a EStG			
Ihr Anteil	3,303/1000,000-tsdl.	153.204,11+	506,03+
Summe		153.204,11+	506,03+

Bestandsentwicklung Soll-Erhaltungsrücklage:

	01.01.2025	Zugang	Abgang	Zinsen	KEST	SolZ	31.12.2025
Verteilerschlüssel: 3,303/1000,000-tsdl.							
G:	1.657.807,19	230.000,00	- 238.940,93	0,00	- 0,00	- 0,00	1.648.866,26
A:	5.475,74	759,69	- 789,22	0,00	- 0,00	- 0,00	5.446,21
(G=Gesamt, A=Ihr Anteil)							

Seite 6 zu Wohnungs-Nr.: 0170104002

Jahresabrechnung 2025

Eigentümer : [REDACTED]

für den Zeitraum vom 01.01.2025 - 31.12.2025

Bestandsentwicklung Soll-Rückstellung Sonderumlage TOP 3.2 ETV 2024:

01.01.2025	Zugang	Abgang	Zinsen	KEST	SolZ	31.12.2025
Verteilerschlüssel: 3,303/1000,000-tsdl.						
G: 2.032.000,00	2.032.000,00	- 0,00	0,00	- 0,00	- 0,00	4.064.000,00
A: 6.711,70	6.711,70	- 0,00	0,00	- 0,00	- 0,00	13.423,40
(G=Gesamt, A=Ihr Anteil)						

Die Sonderumlagen für TOP 3.2 ETV 2024 wurden noch nicht vollständig einbezahlt.

Darstellung des Bankkontos:

Girokonto 171468

Anfangsbestand 01.01.2025	106.135,98 +
Kasse	1.357,75 +
Betriebskosten Whg/Gewerbe	780.427,12 -
Weitere Ausgaben Whg/Gewerbe	586.373,47 -
Einnahmen Wohnung/Gewerbe	118.234,88 +
Betriebskosten Garagen	35.140,80 -
Weitere Ausgaben Garagen	36.065,66 -
Einnahmen Garagen	5.122,79 +
Gezahlte Vorschüsse	2.871.457,61 +
Umsatz Sparkonto	1.568.218,24 -
Abrechnung Vorjahr	100.552,77 -
Periodenfremde Zahlungen	72.726,92 +
Endbestand 31.12.2025	68.257,87 +

Darstellung der Bank- und Anlagekonten:

Kasse

Anfangsbestand 01.01.2025	3.058,65 +
Zugang	47.652,54 +
Abgang	49.010,29 -
Zinsen	0,00
KEST	0,00
SolZ	0,00
Endbestand 31.12.2025	1.700,90 +

Hausverwaltung Pharaon GmbH

Fritz-Meyer-Weg 55 A U/10
 81925 München
 Tel1: 089/956555
 Email: post@pharaon-hv.de

Seite 7 zu Wohnungs-Nr.: 0170104002

Jahresabrechnung 2025

Eigentümer : [REDACTED]

für den Zeitraum vom 01.01.2025 - 31.12.2025

Sparkonto 4100171468

Anfangsbestand 01.01.2025	3.155.035,23 +
Zugang	1.650.000,00 +
Abgang	100.000,00 -
Zinsen	24.744,63 +
KESSt	6.186,16 -
SolZ	340,23 -
Endbestand 31.12.2025	<u><u>4.723.253,47 +</u></u>

Zahlungen für die Zeit vom 01.01.2025 - 31.12.2025

		EUR - Soll	EUR - Ist
Wohnlast 01/2025	01.01.2025	390,00 -	390,00 +
Wohnlast 02/2025	01.02.2025	390,00 -	390,00 +
Wohnlast 03/2025	01.03.2025	390,00 -	390,00 +
Wohnlast 04/2025	01.04.2025	390,00 -	390,00 +
Wohnlast 05/2025	01.05.2025	390,00 -	390,00 +
Wohnlast 06/2025	01.06.2025	390,00 -	390,00 +
Wohnlast 07/2025	01.07.2025	390,00 -	390,00 +
Wohnlast 08/2025	01.08.2025	382,00 -	382,00 +
Diff. Wirtsch.plan.	01.08.2025	56,00 +	56,00 -
Wohnlast 09/2025	01.09.2025	382,00 -	382,00 +
Wohnlast 10/2025	01.10.2025	382,00 -	382,00 +
Sonderumlage 2025	06.10.2025	6.711,70 -	6.711,70 +
Retoure	07.10.2025		6.711,70 -
Wohnlast 11/2025	01.11.2025	382,00 -	382,00 +
Überweisung	03.11.2025		400,00 +
Wohnlast 12/2025	01.12.2025	382,00 -	382,00 +
Überweisung	16.12.2025		400,00 +
		<u>11.295,70 -</u>	<u>5.384,00 +</u>
Rückstand/Überzahlung:		<u><u>5.911,70 -</u></u>	

Die Jahresabrechnung aus dem vorherigen Wirtschaftsjahr über EUR 303,55 wurde ausgeglichen.