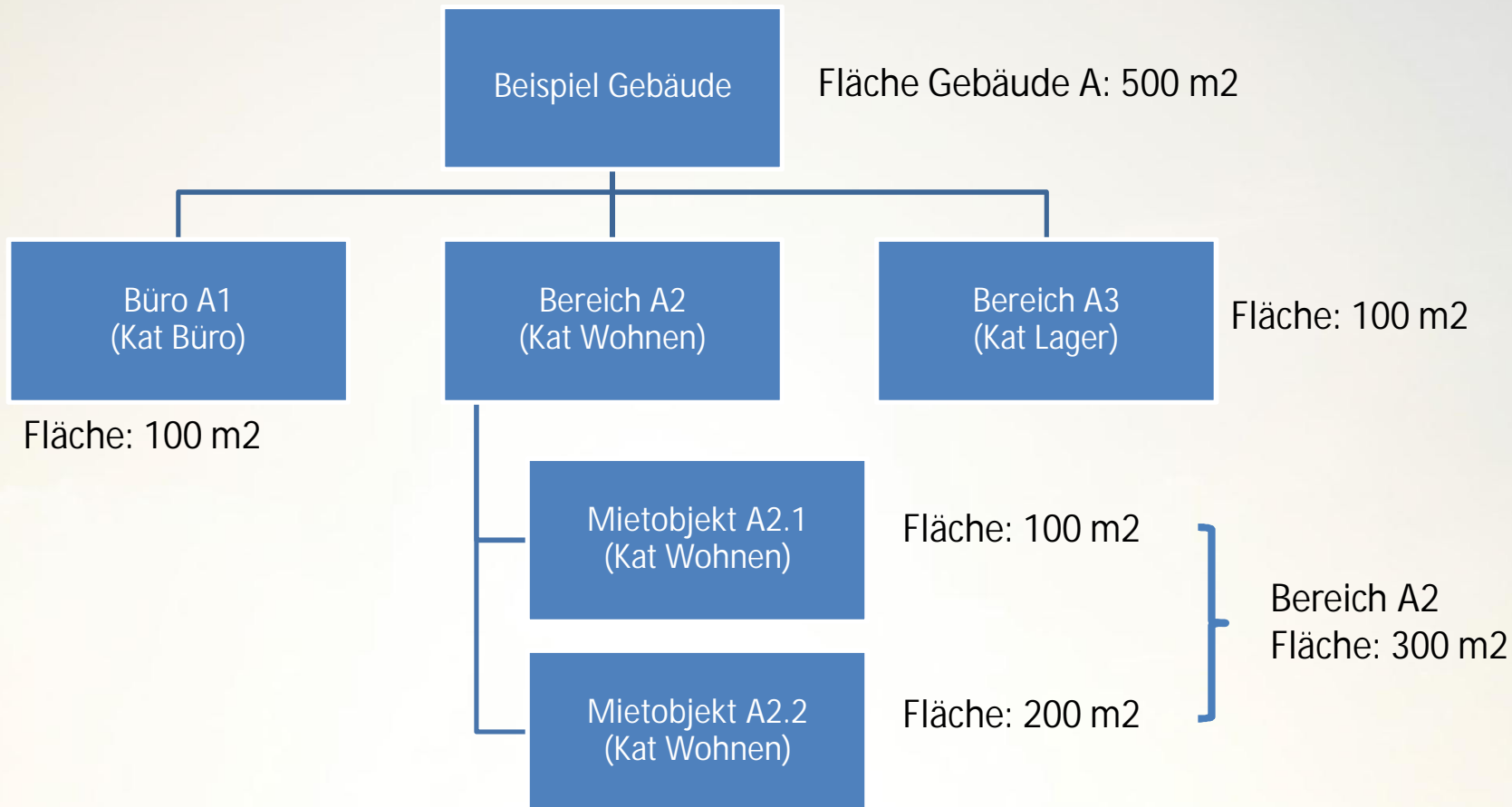




EnaView mit e3m
Die Zukunft der Nebenkostenabrechnung

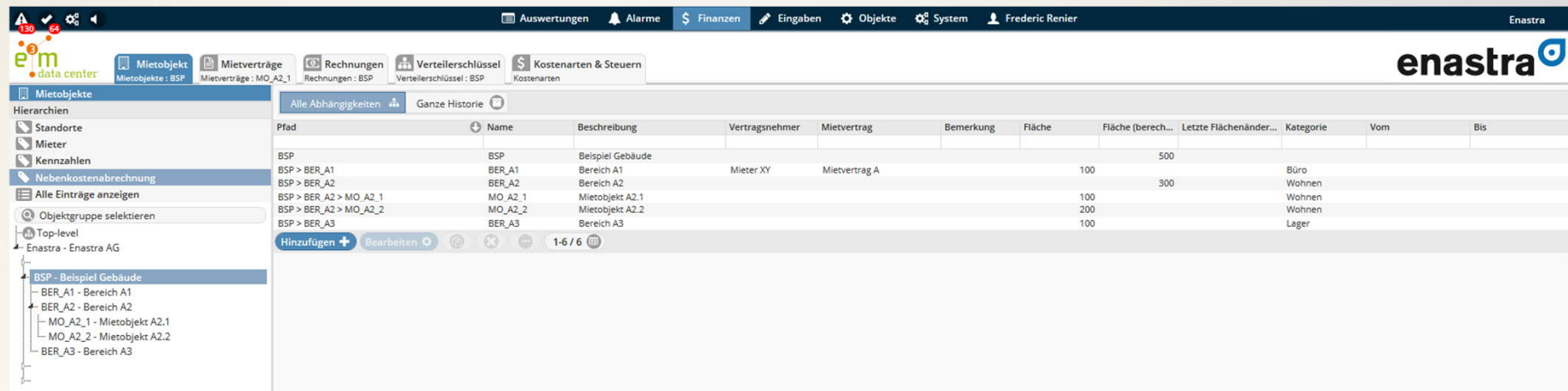


Mietobjektstruktur



Die Mietobjektstruktur kann in beliebig vielen Hierarchie-Stufen angelegt werden. Flächenkategorien (Nutzungen) sind frei definierbar.

Mietobjektstruktur



The screenshot shows the 'Mietobjekt' (Lease Object) configuration screen in the e3m software. The left sidebar shows a hierarchy of objects under 'Enastra - Enastra AG', including 'BSP - Beispiel Gebäude', 'BER_A1 - Bereich A1', 'BER_A2 - Bereich A2', and sub-objects 'MO_A2_1 - Mietobjekt A2.1' and 'MO_A2_2 - Mietobjekt A2.2'. The main table displays the following data:

Pfad	Name	Beschreibung	Vertragsnehmer	Mietvertrag	Bemerkung	Fläche	Fläche (berech...)	Letzte Flächenänder...	Kategorie	Vom	Bis
BSP	BSP	Beispiel Gebäude					500				
BSP > BER_A1	BER_A1	Bereich A1	Mieter XY	Mietvertrag A		100	300		Büro		
BSP > BER_A2	BER_A2	Bereich A2							Wohnen		
BSP > BER_A2 > MO_A2_1	MO_A2_1	Mietobjekt A2.1				100			Wohnen		
BSP > BER_A2 > MO_A2_2	MO_A2_2	Mietobjekt A2.2				200			Wohnen		
BSP > BER_A3	BER_A3	Bereich A3				100			Lager		

Die Mietobjekte werden auf einfache Art und Weise im e3m konfiguriert. Nur die Mietobjekte auf unterster Ebene besitzen Flächen, darüberliegende Objekte werden automatisch berechnet.

Mietvertrag

Mietvertrag A	
Name	Mieter XY
Pauschal	Nein
Optiert	Ja
Verwaltungshonorar	3%

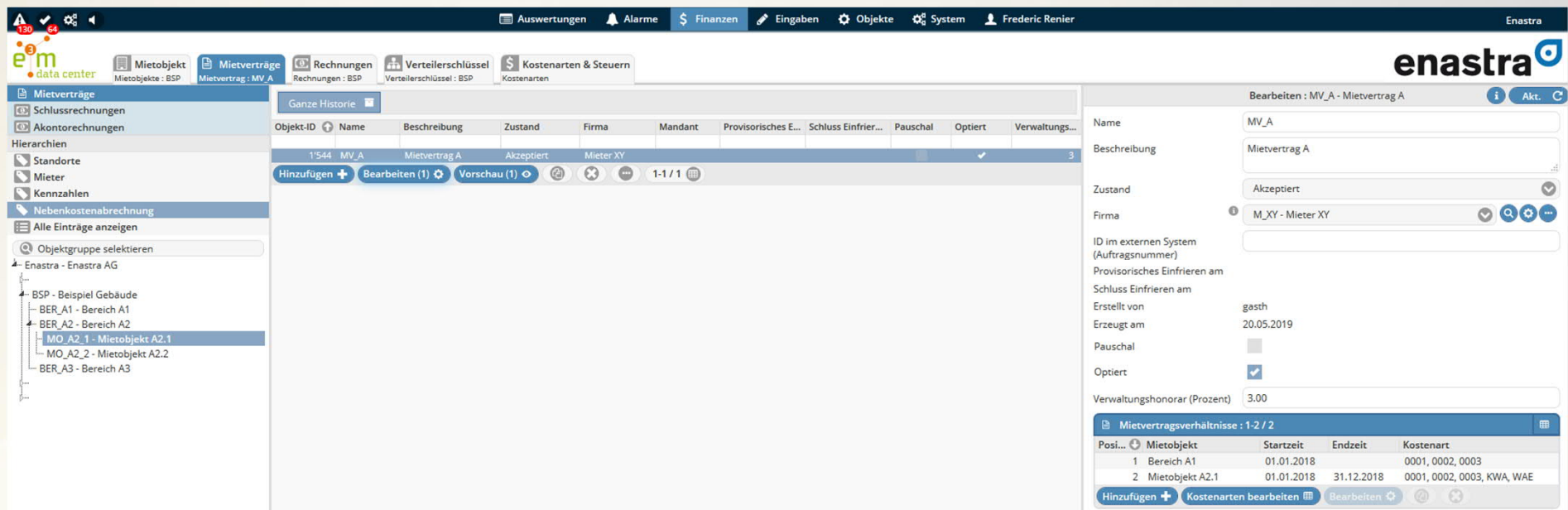
Akonto	
Januar 18	CHF 250.-
Februar 18	CHF 250.-
März 18	CHF 250.-
...	
Dezember 18	CHF 250.-

Mietobjekt 1	
Mietobjekt	A1
Von:	01.01.2018
Bis:	
Kostenart:	KOA_1, KOA_2

Mietobjekt 2	
Mietobjekt	A2.1
Von:	01.01.2018
Bis:	31.12.2018
Kostenart:	KOA_2, KOA_WAE,...

Mietobjekte werden den Mietverträgen zugewiesen. Pro Mietvertragsverhältnis können die zu bezahlenden Kostenarten ausgewählt werden. Vorauszahlungen (Akonto oder Pauschal) werden den Mietverträgen zugewiesen.

Mietvertrag



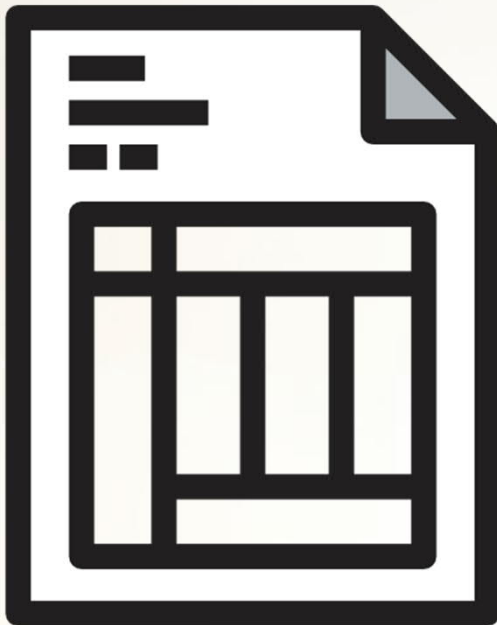
The screenshot displays the e3m software interface for configuring a lease contract (Mietvertrag). The interface is divided into several sections:

- Top Navigation Bar:** Includes icons for Auswertungen, Alarme, Finanzen, Eingaben, Objekte, System, and Frederic Renier. The user name 'Enastra' is visible on the right.
- Left Sidebar:** Contains a navigation tree with categories like Mietverträge, Schlussrechnungen, Akontorechnungen, Hierarchien, Standorte, Mieter, Kennzahlen, Nebenkostenabrechnung, and Alle Einträge anzeigen. A search bar 'Objektgruppe selektieren' is also present.
- Main Content Area:**
 - Top Tabs:** Mietobjekt, Mietverträge (selected), Rechnungen, Verteilerschlüssel, and Kostenarten & Steuern.
 - Table:** A table with columns: Objekt-ID, Name, Beschreibung, Zustand, Firma, Mandant, Provisorisches E..., Schluss Einfrier..., Pauschal, Optiert, and Verwaltungs... The selected row is '1544 MV_A Mietvertrag A Akzeptiert Mieter XY'.
 - Buttons:** Hinzufügen, Bearbeiten (1), Vorschau (1), and other action icons.
- Right Panel (Form):** Titled 'Bearbeiten: MV_A - Mietvertrag A', it contains fields for:
 - Name: MV_A
 - Beschreibung: Mietvertrag A
 - Zustand: Akzeptiert
 - Firma: M_XY - Mieter XY
 - ID im externen System (Auftragsnummer):
 - Provisorisches Einfrieren am:
 - Schluss Einfrieren am:
 - Erstellt von: gasth
 - Erzeugt am: 20.05.2019
 - Pauschal:
 - Optiert:
 - Verwaltungshonorar (Prozent): 3.00
- Bottom Right Table:** Titled 'Mietvertragsverhältnisse: 1-2 / 2', it shows a table of lease periods:

Posi...	Mietobjekt	Startzeit	Endzeit	Kostenart
1	Bereich A1	01.01.2018		0001, 0002, 0003
2	Mietobjekt A2,1	01.01.2018	31.12.2018	0001, 0002, 0003, KWA, WAE

Die notwendigen Konfigurationen für den Mietvertrag sind im e3m denkbar einfach.

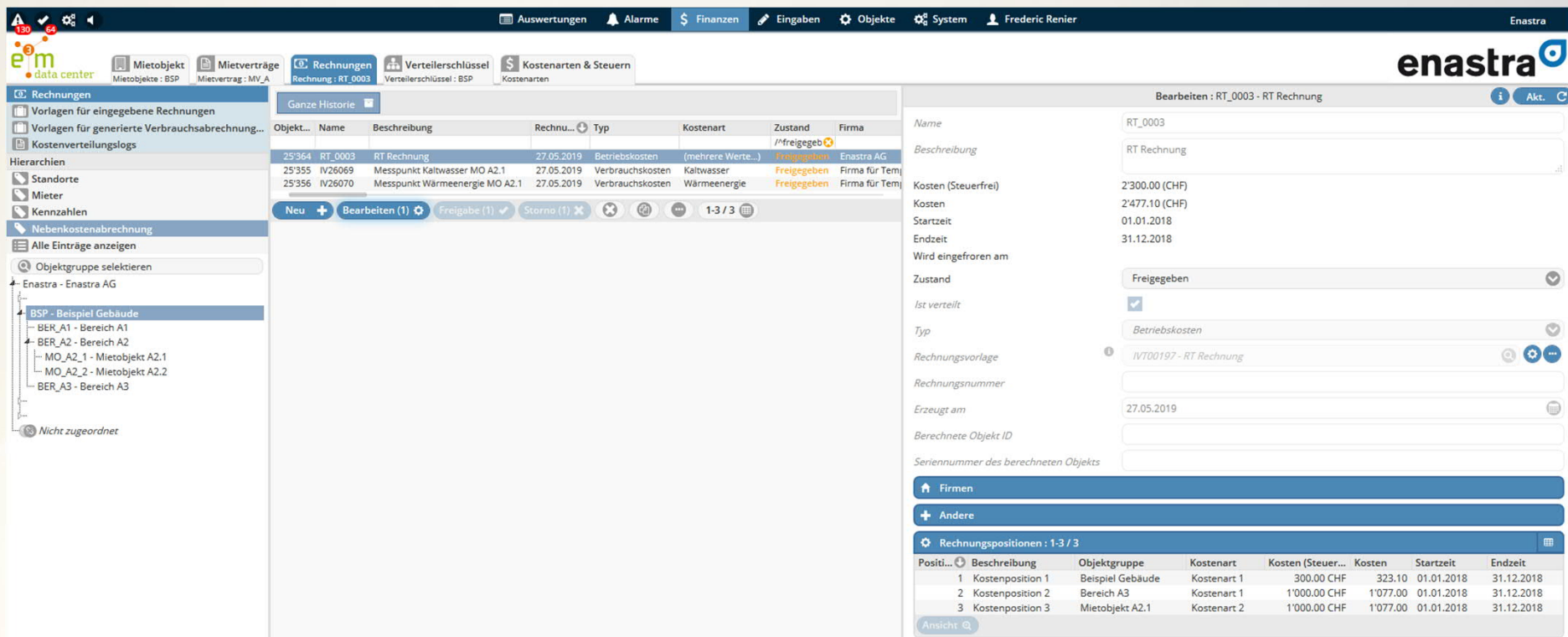
Rechnungsmanagement - Betriebskosten



Position	Beschreibung	Kostenart	Mietobjekt
1	Betriebskosten 1	KOA_1	Gebäude RT
2	Betriebskosten 2	KOA_1	Bereich A3
3	Betriebskosten 3	KOA_2	MO A2.1

Betriebskosten-Rechnungen können mit mehreren Positionen erstellt werden. Jede Position kann eine Kostenart haben und einem Mietobjekt zugewiesen werden.

Rechnungsmanagement - Betriebskosten



Rechnungen

Objekt...	Name	Beschreibung	Rechnu...	Typ	Kostenart	Zustand	Firma
25'364	RT_0003	RT Rechnung	27.05.2019	Betriebskosten	(mehrere Werte...)	Freigegeben	Enastra AG
25'355	IV26069	Messpunkt Kaltwasser MO A2.1	27.05.2019	Verbrauchskosten	Kaltwasser	Freigegeben	Firma für Tem...
25'356	IV26070	Messpunkt Wärmeenergie MO A2.1	27.05.2019	Verbrauchskosten	Wärmeenergie	Freigegeben	Firma für Tem...

Bearbeiten : RT_0003 - RT Rechnung

Name: RT_0003
 Beschreibung: RT Rechnung
 Kosten (Steuerfrei): 2'300.00 (CHF)
 Kosten: 2'477.10 (CHF)
 Startzeit: 01.01.2018
 Endzeit: 31.12.2018
 Wird eingefroren am:
 Zustand: Freigegeben
 Ist verteilt:
 Typ: Betriebskosten
 Rechnungsvorlage: IVT00197 - RT Rechnung
 Rechnungsnummer:
 Erzeugt am: 27.05.2019
 Berechnete Objekt ID:
 Seriennummer des berechneten Objekts:

Rechnungspositionen : 1-3 / 3

Positi...	Beschreibung	Objektgruppe	Kostenart	Kosten (Steuer...	Kosten	Startzeit	Endzeit
1	Kostenposition 1	Beispiel Gebäude	Kostenart 1	300.00 CHF	323.10	01.01.2018	31.12.2018
2	Kostenposition 2	Bereich A3	Kostenart 1	1'000.00 CHF	1'077.00	01.01.2018	31.12.2018
3	Kostenposition 3	Mietobjekt A2.1	Kostenart 2	1'000.00 CHF	1'077.00	01.01.2018	31.12.2018

Ist eine Rechnungsposition auf das Gebäude oder einen Bereich gebucht, werden die Kosten mit einem entsprechenden Schlüssel auf die untergeordneten Mietobjekte verteilt.

Rechnungsmanagement - Verbrauchskosten

Energiemessung
(kWh,m3)



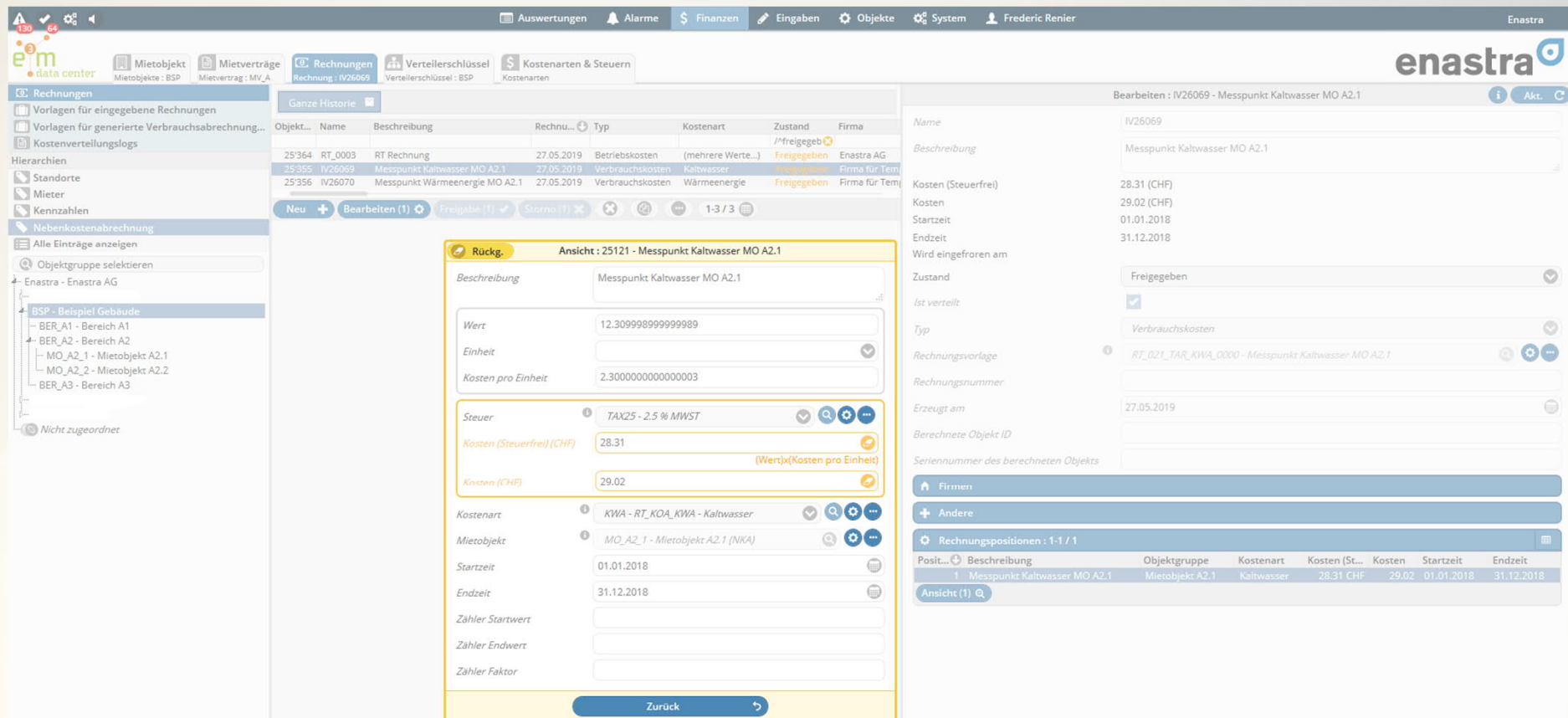
Tarife (Rp/kWh,
CHF/m3)



Beschreibung	Kostenart	Mietobjekt
Messpunkt 1	KOA_WAE	MO A2.1

Mit einem Tarifmodell können Rechnungen für Energie- und Wasserkosten anhand der effektiv gemessenen Energie- oder Wassermengen verursachergerecht verteilt werden.

Rechnungsmanagement - Verbrauchskosten



The screenshot shows the enastra software interface for managing bills and costs. The main window displays a table of calculation items (Rechnungen) with columns for object name, description, date, type, cost type, status, and company. A detailed view for 'Messpunkt Kaltwasser MO A2.1' is shown, including fields for value, unit, cost per unit, tax, and total costs. The right sidebar shows the calculation details, including the cost type 'Verbrauchskosten' and the start/end dates.

Objekt...	Name	Beschreibung	Rechnu...	Typ	Kostenart	Zustand	Firma
25'364	RT_0003	RT Rechnung	27.05.2019	Betriebskosten	(mehrere Werte...)	Freigegeben	Enastra AG
25'355	IV26069	Messpunkt Kaltwasser MO A2.1	27.05.2019	Verbrauchskosten	Kaltwasser	Freigegeben	Firma für Tem...
25'356	IV26070	Messpunkt Wärmeenergie MO A2.1	27.05.2019	Verbrauchskosten	Wärmeenergie	Freigegeben	Firma für Tem...

Posit...	Beschreibung	Objektgruppe	Kostenart	Kosten (St...	Kosten	Startzeit	Endzeit
1	Messpunkt Kaltwasser MO A2.1	Mietobjekt A2.1	Kaltwasser	28.31 CHF	29.02	01.01.2018	31.12.2018

Gleich wie die Betriebskosten können die Verbrauchskosten verursachergerecht auf die Mietobjekte gebucht werden.

Reporting


Kostendetails 01.01.2018 - 31.12.2018			
Mietobjekt:	Beispiel Gebäude		
Abrechnungsperiode:	01.01.2018 - 31.12.2018		
enastra			
Betriebskosten	Kosten	Kosten inkl. MWST	
0001 - Kostenart 1	1'300.00 CHF	1'400.10 CHF	
Firma: Enastra AG	1'300.00 CHF	1'400.10 CHF	

Rechnungen vom 01.01.2018 - 31.12.2018			
enastra			
Abrechnungsperiode: 01.01.2018 - 31.12.2018			
BSP - Beispiel Gebäude			
Rechnung: RT Rechnung (RT_0003)	Verteilt	Kosten	Kosten inkl. MWST
1 - Kostenposition 1 (01.01.2018 - 31.12.2018)		3'200.00 CHF	3'477.10 CHF
2 - Kostenposition 2 (01.01.2018 - 31.12.2018)			
0002 - Kostenart 2			
Firma: Enastra AG			
RT_0003 - RT Rechnung			
1 - Kostenposition 1			
2 - Kostenposition 2			
3 - Kostenposition 3			
MO_A2_1 - Mietobjekt A2.1			
IV26069 - Messpunkt Kaltwasser MO A2.1			
IV26070 - Messpunkt Wärmeenergie MO A2.1			

Dokumentation Verteilschlüssel				
enastra				
Mietobjekt:	Beispiel Gebäude			
Abrechnungsperiode:	01.01.2018 - 31.12.2018			
Kostenart	Name Schlüssel	Modus	Von	Bis
	Basisobjekt			
	Unterobjekte	Fläche	Kategorie	Wert
0001 - Kostenart 1				
	Schlüssel 2 für Kostenart 1	Flächengewichtet		
	Bereich A2	300.00 m²	01.01.2000	-
	Mietobjekt A2.1	100.00 m²	Wohnen	1.00
	Mietobjekt A2.2	200.00 m²	Wohnen	2.00
	Schlüssel 1 für KOA_1	Linear		
	Beispiel Gebäude	500.00 m²	01.01.2000	-
	Bereich A1	100.00 m²	Büro	1.00
	Bereich A2	300.00 m²	Wohnen	1.00
	Bereich A3	100.00 m²	Lager	1.00

Auf Knopfdruck können eine Fülle von Prüfberichten und Reporte in verschiedenen Detaillierungen erstellt werden.

Reporting Heizkosten

Heiz- und Betriebskostenabrechnung			
Mieter/in:	Mieter XY		
Mietobjekt:	Beispiel Gebäude		
Mietvertrag:	Mietvertrag A		
Abrechnungsperiode:	01.01.2018 - 31.12.2018		
Heizkosten (Energie- und Wasserkosten)			
		Verbrauch	Kosten pro Einheit
			Kosten
Kaltwasser			
			28.31 CHF
Mietobjekt A2.1			
			28.31 CHF
	1 - Messpunkt Kaltwasser MO A2.1 (01.01.2018 - 31.12.2018)	12.31 m3	2.30 CHF/m3
			28.31 CHF
Wärmeenergie			
			150.42 CHF
Mietobjekt A2.1			
			150.42 CHF
	1 - Messpunkt Wärmeenergie MO A2.1 (01.01.2018 - 31.12.2018)	1'504.20 kWh	0.10 CHF/kWh
			150.42 CHF
		Total Heizkosten exkl. MWST	
			178.73 CHF


Mit dem e3m werden evidente Energiedaten transparent mit dem Tarif auf dem Abrechnungsbogen dargestellt.

Reporting Betriebskosten

Betriebskosten	Kosten
0001 - Kostenart 1 (Ihr Anteil: 9 %)	120.00 CHF
<u>Bereich A1</u>	100.00 CHF
<u>Firma: Enastra AG</u>	100.00 CHF
Rechnung: RT Rechnung (RT_0003)	100.00 CHF
1 - Kostenposition 1 (01.01.2018 - 31.12.2018) (Ihr Anteil: 8 %)	100.00 CHF
<u>Mietobjekt A2.1</u>	20.00 CHF
<u>Firma: Enastra AG</u>	20.00 CHF
Rechnung: RT Rechnung (RT_0003)	20.00 CHF
1 - Kostenposition 1 (01.01.2018 - 31.12.2018) (Ihr Anteil: 2 %)	20.00 CHF
0002 - Kostenart 2 (Ihr Anteil: 100 %)	1'000.00 CHF
<u>Mietobjekt A2.1</u>	1'000.00 CHF
<u>Firma: Enastra AG</u>	1'000.00 CHF
Rechnung: RT Rechnung (RT_0003)	1'000.00 CHF
3 - Kostenposition 3 (01.01.2018 - 31.12.2018) (Ihr Anteil: 100 %)	1'000.00 CHF
Total Betriebskosten exkl. MWST	1'120.00 CHF

Verschiedenste Detaillierungsgrade sind auch auf dem Abrechnungsbogen wählbar. Im Beispiel werden die Betriebskosten pro Kostenart aufgezeigt.

Reporting Heiz- und Betriebskosten

Heiz- und Betriebskostenabrechnung		
Mieter/in:	Mieter XY	
Mietobjekt:	Beispiel Gebäude	
Mietvertrag:	Mietvertrag A	
Abrechnungsperiode:	01.01.2018 - 31.12.2018	
enastra 		
Heizkosten (Energie- und Wasserkosten)		
	Verbrauch	Kosten pro Einheit
		Kosten
Kaltwasser		28.31 CHF
Wärmeenergie		150.42 CHF
	Total Heizkosten exkl. MWST	178.73 CHF
Betriebskosten		
		Kosten
0001 - Kostenart 1		120.00 CHF
0002 - Kostenart 2		1'000.00 CHF
	Total Betriebskosten exkl. MWST	1'120.00 CHF
Total Heiz- und Betriebskosten		1'298.73 CHF
Verwaltungshonorar auf Heiz- und Betriebskosten (3 %)		38.96 CHF
Zwischensumme		1'337.70 CHF
Abzüglich geleisteter Akontozahlungen		3'000.00 CHF
Abrechnungsergebnis		-1'662.30 CHF
Ausgangssteuer auf Abrechnungsergebnis		-128.00 CHF
Ihre Gutschrift für die Abrechnungsperiode inkl. MWST		1'790.30 CHF

Nach der Berücksichtigung der Akontozahlungen und Ausgangssteuer (im Beispiel ein optiertes Objekt) entsteht das Schlusstotal. Entweder eine Gutschrift oder Nachzahlung.

Transparenz. Evidenz. Kompetenz.

Enastra AG
Andreasstrasse 5
CH-8050 Zürich
Tel 044 797 25 55
Mail info@enastra.ch

