

Schulungsblock 4

„Betriebswirtschaftslehre/ Prüfungswesen“

13.11. bis 17.11.2023 / Berlin



Analytische Prüfungshandlungen

Referentin: WP, StB Anja Wollschläger

Analytische Prüfungshandlungen

Begrüßung

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Erfahrungen mit analytischen Prüfungshandlungen?



Wünsche und Erwartungen?

Organisation?

Analytische Prüfungshandlungen

Agenda

Uhrzeit	Thema
14:00 bis 18:00	
14:00	Grundlagen
15:30	Praktische Umsetzung

Analytische Prüfungshandlungen

Agenda und Lernziele

Grundlagen

1. Prüfungssystematik – Warum sind analytische Prüfungshandlungen Teil der Jahresabschlussprüfung?
2. Berufsständische Grundlagen – Warum sind Plausibilisierungen so hilfreich bei der täglichen Arbeit (Prüfungsplanung, -durchführung & -abnahme)?
3. Wesentliche Grundsätze – Was muss beachtet werden bei der Verwendung analytischer Prüfungshandlungen?
4. Prüffelder & Dokumentation – Welche Posten des Jahresabschlusses können am besten mit analytischen Handlungen geprüft werden?

Praktische Umsetzung

1. Beispiele
2. Eigene Anwendung

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 1. Prüfungssystematik

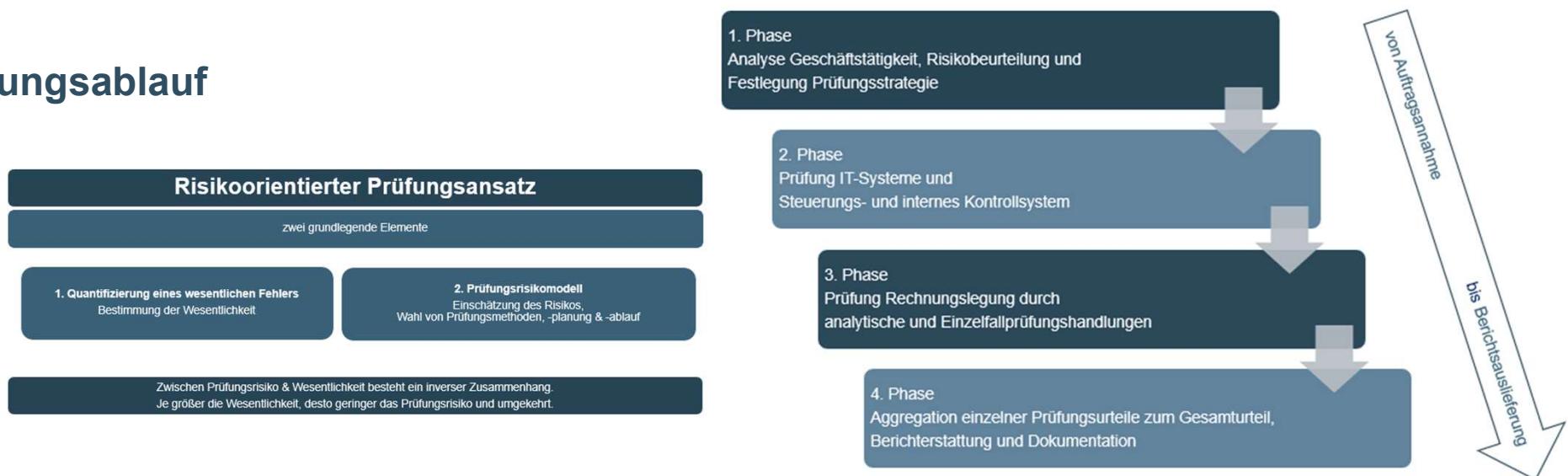
Begriffe

- Analytics, Plausibilisierungen, Plausibilitätsprüfungen...
- (haufe.de) Analytische Prüfungshandlungen sind Plausibilitätsbeurteilungen von Zahlen und Trends

Standards

- IDW PS 312 Analytische Prüfungshandlungen
- ISA (DE) 520 Analytical Procedures/Analytische Prüfungshandlungen

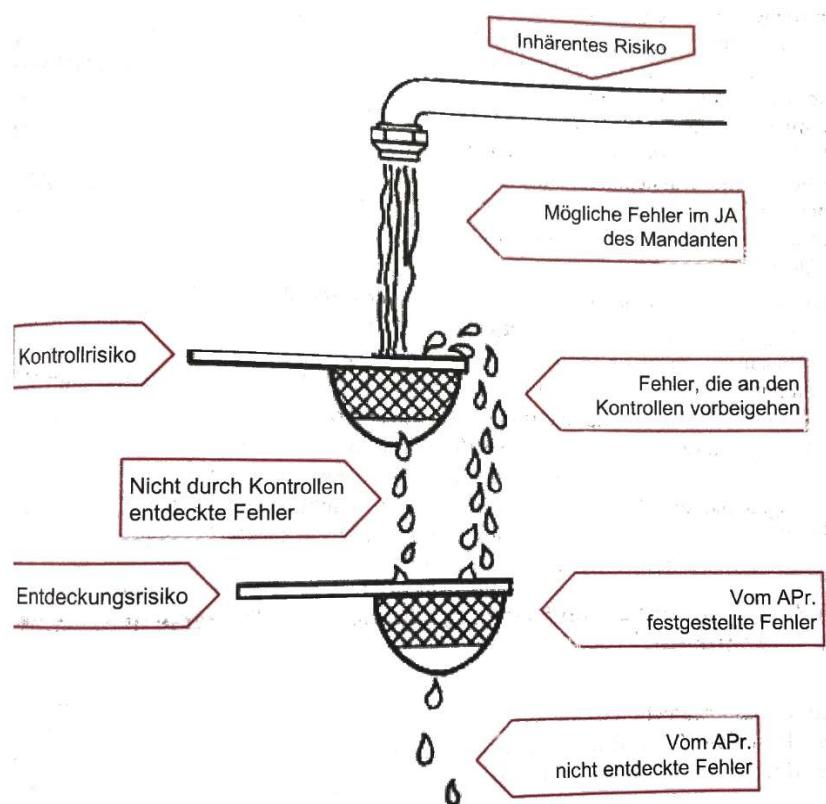
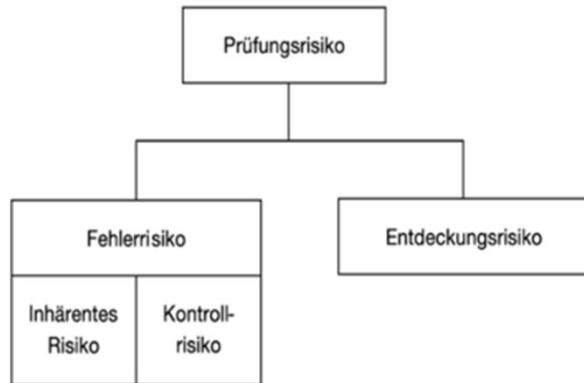
Prüfungsablauf



Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 1. Prüfungssystematik

Risikokomponenten und deren Prüfung(ssstrategie)



Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 1. Prüfungssystematik

Prüfungsstrategie (Prüfungsdurchführung)

		Fehlerrisiko			Inhärentes Risiko								
					Hoch	Mittel	Niedrig						
		Hoch	Hoch	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel						
Kontrollrisiko	Hoch	FUN	ANA	EIN	ERW	FUN	ANA	EIN	ERW	FUN	ANA	EIN	ERW
	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Niedrig	Niedrig	Niedrig	Niedrig	Niedrig	Niedrig
	Niedrig	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel	Niedrig							

- Generieren von **Prüfungssicherheit**
- Risikoorientierten Prüfungsansatz **wirtschaftlich und effektiv** gestalten.

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Berufsständische Grundlagen

IDW Prüfungsstandard: Analytische Prüfungshandlungen (IDW PS 312)

Stand: 13.03.2013

1. Vorbemerkungen (Tz 2)

- Betrifft Abschlussprüfungen, d.h. Prüfungen von Jahres-, Konzern- und Zwischenabschlüssen
- Sowie ggfs. Prüfungen mit einem abweichenden Prüfungsgegenstand oder Prüfungen, die Abschlussprüfungen nach Art und Umfang nicht entsprechen

2. Gegenstand und Umfang analytischer Prüfungshandlungen (Tz 5 ff.)

- **Analytische Prüfungshandlungen** sind Plausibilitätsbeurteilungen von Verhältniszahlen und Trends, durch die Beziehungen von prüfungsrelevanten Daten eines Unternehmens zu anderen Daten aufgezeigt sowie auffällige Abweichungen festgestellt werden.

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Berufsständische Grundlagen

- Die **Anwendung** analytischer Prüfungshandlungen beruht auf der Erwartung, dass Zusammenhänge zwischen bestimmten Informationen und Daten vorhanden sind und fortbestehen. Von diesen Zusammenhängen kann ausgegangen werden, solange nichts Gegenteiliges bekannt wird.
- Der vorgefundene Zusammenhang dient somit als **Prüfungsnachweis** für die Vollständigkeit, Genauigkeit und Richtigkeit von Daten des Rechnungswesens. Diese Prüfungsnachweise sind für die Abschlussprüfung relevant, soweit sie Aussagen in der Rechnungslegung stützen.
- **Beispielhafte Vergleiche**
 - Informationen aus Vorjahren
 - Erwartungen des Unternehmens oder des Prüfers
 - Branchenspezifische Vergleiche
 - Zusammenhänge von finanziellen Auskünften oder finanziellen mit nicht-finanziellen Informationen

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Berufsständische Grundlagen

- **Beispielhafte Methoden**
 - Einfache Vergleiche
 - Komplexe Analysen, z.B. mathematisch-statistische Verfahren
- **Grenzen**
 - Bedeutsame Risiken auf Aussageebene (Tz 12)
 - Erwartungserfüllung trotz tatsächlicher, wesentlicher Falschaussage (Tz 13)
 - Nicht stetige Bilanzierung (Tz 14)

3. Anwendungsbereich analytischer Prüfungshandlungen (Tz 16)

Der Abschlussprüfer hat analytische Prüfungshandlungen sowohl bei der **Prüfungsplanung** und der **Prüfungsdurchführung** als auch als abschließende **Gesamtdurchsicht** vor Beendigung der Prüfung vorzunehmen.

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Berufsständische Grundlagen

4. Verlässlichkeit analytischer Prüfungshandlungen (Tz 24 ff.)

- Wenn durch analytische Prüfungshandlungen
 - auffällige Schwankungen im Zeitablauf oder
 - Zusammenhänge, die nicht mit anderen einschlägigen Informationen vereinbar sind oder von den vorhergesehenen Zahlen abweichen,
- festgestellt werden, muss der Abschlussprüfer dem nachgehen und versuchen, sachgerechte Erklärungen und angemessene unterstützende Nachweise zu erhalten.
- **Beispielhafte Vorgehensweisen**
 - Befragung der Unternehmensleitung
 - Ergänzende Prüfungshandlungen

5. Übereinstimmung mit ISA (Tz 28)

- IDW PW 312 stimmt mit ISA 520 überein, keine materiellen Abweichungen.

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Berufsständische Grundlagen

International Standard on Auditing ISA [DE] 520 Analytische Prüfungshandlungen

- Haufe.de ISA [DE] 520 (WPg 2021, 628)

ISA [DE] 520: Analytische Prüfungshandlungen	
Anwendungsbereich und Zielsetzung (1, 3)	
ISA [DE] 520 behandelt <ul style="list-style-type: none">die Anwendung analytischer Prüfungshandlungen als aussagebezogene Prüfungshandlungendie Verantwortlichkeit des Abschlussprüfers, in zeitlicher Nähe zum Ende der Abschlussprüfung analytische Prüfungshandlungen durchzuführen, die bei der Ableitung einer Gesamtschlussfolgerung zum Abschluss unterstützen.	Die Ziele des Abschlussprüfers sind <ul style="list-style-type: none">Erlangung relevanter und verlässlicher Prüfungs nachweise bei der Durchführung aussagebezogener analytischer Prüfungshandlungenanalytische Prüfungshandlungen in zeitlicher Nähe zum Ende der Abschlussprüfung zu planen und durchzuführen, die den Abschlussprüfer bei der Ableitung einer Gesamtschlussfolgerung unterstützen, ob der Abschluss mit dem Verständnis des Abschlussprüfers von der Einheit in Einklang steht.
Anwendung analytischer Prüfungshandlungen als Verfahren zur Risikobeurteilung	→ ISA [DE] 315 (Revised)
Aussagebezogene analytische Prüfungshandlungen können Prüfungshandlungen in Reaktion auf beurteilte Risiken sein	→ ISA [DE] 330
Definition (4)	
Analytische Prüfungshandlungen	<ul style="list-style-type: none">Beurteilungen von Finanzinformationen durch die Analyse plausibler Beziehungen zwischen sowohl finanziellen als auch nichtfinanziellen Daten.Außerdem umfassen analytische Prüfungshandlungen die jeweils notwendigen Untersuchungen von identifizierten Schwankungen oder Beziehungen, die nicht mit anderen relevanten Informationen in Einklang stehen oder die um einen erheblichen Betrag von den erwarteten Werten abweichen.

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Berufsständische Grundlagen

Aussagebezogene analytische Prüfungshandlungen (5)

Bei der Planung und Durchführung aussagebezogener analytischer Prüfungshandlungen ist:

- die Eignung bestimmter aussagebezogener analytischer Prüfungshandlungen für gegebene Aussagen festzulegen
- die Verlässlichkeit der Daten zu beurteilen
- eine Erwartung zu erfassten Beträgen oder Kennzahlen zu entwickeln und zu beurteilen, ob die Erwartung ausreichend genau für die Identifizierung einer falschen Darstellung ist
- ein vertretbarer Differenzbetrag zwischen den erfassten Beträgen und den erwarteten Werten festzulegen

Analytische Prüfungshandlungen zur Unterstützung bei der Ableitung einer übergreifenden Schlussfolgerung (6)

Ziel	Ableitung einer Gesamtschlussfolgerung, ob der Abschluss mit dem Verständnis des Abschlussprüfers von der Einheit in Einklang steht
Zeitpunkt	In zeitlicher Nähe zum Ende der Abschlussprüfung
Feststellungen	<p>Die Ergebnisse dieser analytischen Prüfungshandlungen können ein bisher nicht erkanntes Risiko wesentlicher falscher Darstellungen aufzeigen</p> <p>Anpassung der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen und Modifikation der weiteren geplanten Prüfungshandlungen (→ ISA [DE] 315 (Revised))</p>

Untersuchung der Ergebnisse analytischer Prüfungshandlungen (7)

Werden Schwankungen oder Beziehungen identifiziert, die nicht mit anderen relevanten Informationen in Einklang stehen oder die um einen erheblichen Betrag von den erwarteten Werten abweichen, sind diese Abweichungen zu untersuchen:

- Durchführung von Befragungen des Managements **und** Erlangung relevanter Prüfungsnachweise für die Antworten des Managements
- Durchführung anderer Prüfungshandlungen, die unter den gegebenen Umständen notwendig sind

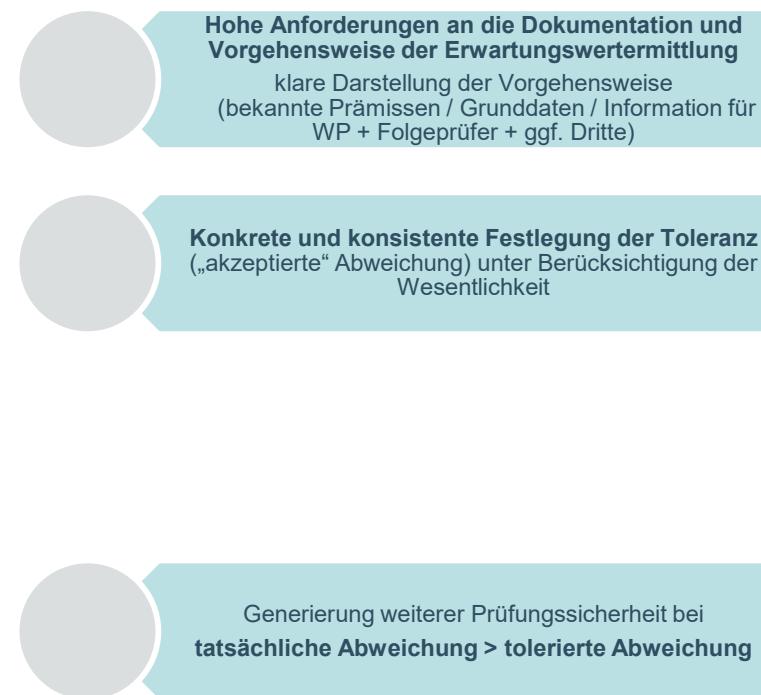
Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Wesentliche Grundsätze

Vorgehensweise



Beobachtungsbereiche



Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Prüffelder und Dokumentation

Prüffelder bei Wohnungsunternehmen

- **Grundsatz**
 - I.d.R. Posten der GuV oder deren Teilbereiche
 - In Ausnahmefällen auch Posten der Bilanz
- **Empfehlenswerte Prüffelder**
 - Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung – Sollmieten
 - Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit
 - Aufwendungen für Hausbewirtschaftung – Betriebskosten (aktuelle Kostensteigerungen sind zu antizipieren)
 - Personalaufwand – Löhne und Gehälter, ergänzend soziale Abgaben
 - Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen
 - sonstige betriebliche Aufwendungen, ggfs. einzelne Teilbereiche
 - Zinsen und ähnliche Aufwendungen – Dauerfinanzierungsmittel
 - Sonstige Steuern – Grundsteuer, Kfz-Steuer

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Prüffelder und Dokumentation

Dokumentation in Audit Template

Der Abschlussprüfer hat analytische Prüfungshandlungen sowohl bei der **Prüfungsplanung** und der **Prüfungsdurchführung** als auch als abschließende **Gesamtdurchsicht** vor Beendigung der Prüfung vorzunehmen.

- **Prüfungsplanung**

- Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung
- 524_1. Analytische Prüfungshandlungen – Mehrjahresvergleich

Konto	Vorläufige Wesentlichkeit			Finale Wesentlichkeit			Notiz
	Bericht 21	Bericht 20	%Abw	Bericht 19	%Abw	Bericht 18	%Abw
Für den Abschluss als Ganzes		401.000				401.000	
Toleranzwesentlichkeit		300.750				300.750	
Nichtaufgriffsgrenze		12.030				12.030	
984200 Einst. in gesetzl. Rücklage	60.000,00	125.000,00	-52,00	68.200,00	83,28	34.400,00	98,26
984500 Einst. in d. Bauern.-Rücklage	0,00	0,00	0,00	152.985,12	-100,00	48.643,88	214,50
984600 Einst.in sonst.Rücklagen	478.393,17	1.061.498,88	-54,93	400.000,00	165,37	200.000,00	100,00
3.100.800.240.100 Einstellungen in I	538.393,17	1.186.498,88	-54,62	621.185,12	91,01	283.043,88	119,47
9100 Immaterielle Anlagewerte	4.618,33	2.499,00	84,81	3.332,00	-25,00	64,03	5103,81
1.100.100.020 Entgeltlich erworben:	4.618,33	2.499,00	84,81	3.332,00	-25,00	64,03	5.103,81

- 524.RET Analytische Durchsicht Bilanz/GuV (Abweichungsanalyse)

Anleitung
Dieses Dokument dient der Dokumentation der analytischen Durchsicht der Jahresabschlussposten im Rahmen der Risikobeurteilung.

Analyse der Veränderungen in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

- Nach HGB sortiert
 Nach Abweichung (absteigend nach Absolut-Betrag) sortiert
 Nach Abweichung (absteigend nach %-Betrag) sortiert

AKTIVA	31.12.2021	31.12.2020	Abweichung		WES	Bemerkungen
	TEUR	TEUR	TEUR	%		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.068,3	23.629,5	438,8	1,9	<input checked="" type="checkbox"/>	
Bauvorbereitungskosten	123,9	55,0	68,9	125,3	<input type="checkbox"/>	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77,7	28,5	49,2	172,6	<input type="checkbox"/>	
Unfertige Leistungen	156,0	147,8	8,2	5,5	<input type="checkbox"/>	
Forderungen aus Vermietung	13,5	7,2	6,3	87,5	<input type="checkbox"/>	

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Prüffelder und Dokumentation

- **Prüfungsdurchführung**

- Prüfungshandlungen – Wohnungswirtschaft
 - z.B. Grundstücke und Bautätigkeit im Anlagevermögen
 - 6020.PP Grundstücke und Bautätigkeit im Anlagevermögen

ANALYTISCHE PRÜFUNGSHANDLUNGEN (AUSSAGEBEZOGEN)

3.	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT Vergleichen Sie die Entwicklung der Sachanlagen zum Vorjahr / zu den Vorjahren und erklären Sie wesentliche Veränderungen anhand vorhandener Erkenntnisse/Informationen/Unterlagen (z. B. Investitionsplan, Protokolle, Verträge etc). Klären Sie auch das Ausbleiben erwarteter Veränderungen.	VEG	Fertiggestellt ohne Beanstandungen
4.	UNGEWÖHNLICHE POSTEN Sehen Sie die Hauptbuchkonten des Sachanlagevermögens sowie die Anlagenbuchhaltung auf ungewöhnliche Posten durch. Ungewöhnliche Posten liegen nicht vor.	VEG	Fertiggestellt ohne Beanstandungen

- Auf Prüffeldebne, somit genauer als 524 (4 Schritte-Ansatz)
- hier kann mehr subsumiert werden

Analytische Prüfungshandlungen

Grundlagen - 2. Prüffelder und Dokumentation

- **Gesamtdurchsicht**
 - Audit Memo
 - MEMO.PA 7 Abschließende Prüfungshandlungen

ABSCHLUSS DER PRÜFUNG

9. Analytische Durchsicht

Fertiggestellt ohne Beanstandungen



- Abschluss der Prüfung
- 1000-1. Analytische Durchsicht

Code	Kennzahl	Typ	Ist aktuell	Standard aktuell	Typ	Prior1-Actual
▼ LIQUIDITÄTSKENNZAHLEN						
L1	Current Ratio	A	2,03		A	2,93
L2	Working Capital	A	801.297,99		A	1.135.873,84

- Gesamtfazit, ggfs. unterstützt durch Berichtskennzahlen – und kritik

Analytische Prüfungshandlungen

Praktische Umsetzung - 1. Beispiel

Die Sollmieten des Berichtsjahrs belaufen sich auf T€ 56.200 (Vorjahr: T€ 53.900).
Ergebnis der Prüfung: „Sollmieten sind plausibel.“

historische Daten		2022	2021	2020	2019	2018
Sollmieten vor Erlösschmälerung	in T€		53.900	52.000	50.150	48.500
Veränderung zum Vorjahr	in %		3,65%	3,69%	3,40%	
3-Jahresdurchschnitt	in %			3,58%		

bekannte Sondereffekte (objektbezogen)

1. erstmalige Vermietung ab 01.07.2022 (Neubau)	240
2. wirtschaftlicher Abgang zum 30.11.2022 (Verkauf)	-100
	140

Analytische Prüfungshandlungen

Praktische Umsetzung - 1. Beispiel

1. Erwartungswert

historische Daten		2022	2021	2020	2019	2018
Sollmieten vor Erlösschmälerung	in T€		53.900	52.000	50.150	48.500
Veränderung zum Vorjahr	in %		3,65%	3,69%	3,40%	
3-Jahresdurchschnitt	in %			3,58%		
Erwartungswert						
Sollmieten vor Erlösschmälerung		55.830 (= 53.900 * 1,0358)				
bekannte Sondereffekte (objektbezogen)						
1. erstmalige Vermietung ab 01.07.2022 (Neubau)		240				
2. wirtschaftlicher Abgang zum 30.11.2022 (Verkauf)		-100				
		140				
Erwartungswert final		55.970				

2. tolerierte Abweichung

Nichtaufgriffsgrenze (+/-)	300
Toleranzbereich	55.670 Min 56.270 Max

3. tatsächliche Abweichung

Sollmieten vor Erlösschmälerung, WODIS	56.200
Delta	230

4. Prüfungsfazit

Tatsächliche Abweichung < Tolerierte Abweichung	ja
bedeutsames Risiko?	nein
Bilanzierungsstetigkeit gegeben?	ja
weitere Prüfungshandlungen notwendig	nein

Analytische Prüfungshandlungen

Praktische Umsetzung - 2. Beispiel

Personalaufwand - Löhne & Gehälter

historische Daten		2022	2021
Löhne & Gehälter	in T€		400
§ 267 V HGB : Mitarbeiteranzahl	in Person	12	11
Veränderung zum Vorjahr	in Person	9,09%	
bekannte Sondereffekte			
1. Tarifsteigerung von 2,9 % ab 01.12.2021 p.a.		12	
2. Einstellung zum 01.12.2022 mit 3 T€ p.M.		3	
		<hr/>	
		15	

Analytische Prüfungshandlungen

Praktische Umsetzung - 2. Beispiel

1. Erwartungswert

		2022	2021	
	in T€			
historische Daten				
Löhne & Gehälter		400		
§ 267 V HGB : Mitarbeiteranzahl	in Person	12	11	
Veränderung zum Vorjahr	in Person	9,09%		
Erwartungswert				
Löhne & Gehälter VJ		400		
- Korrektur 1 Mo Tarifsteigerung		-1 (= 53.900 * 1,0358)	33 T€ entsprechen 1 Mo rd.	
bekannte Sondereffekte			32 T€ bei / 1,029	
1. Tarifsteigerung von 2,9 % ab 01.11.2021		12 (= (400-1)*0,029)		
2. Einstellung zum 01.12.2022 mit 3 T€ p.a.		3	für 12 Mo indexiert	
		15		
Erwartungswert final		414		

2. tolerierte Abweichung

3% geprüftes VJ, max. anteilige NAG (= 20)	12
Toleranzbereich	402 Min
	426 Max

3. tatsächliche Abweichung

Löhne & Gehälter, WODIS	428
Delta	14

4. Prüfungsfazit

Tatsächliche Abweichung < Tolerierte Abweichung	nein	nein 2	
bedeutsames Risiko?	ja		
Bilanzierungsstetigkeit gegeben?		ja	2 gFB
weitere Prüfungshandlungen notwendig			520 €
1. Gespräch Personalabteilung		05.02.2023 erfolgt	6 Mo
		* Einstellung von geringfügig Beschäftigten	520
Check: Erwartungswert korrigiert		* 2 Personen ab 01.07.2022	0,52
2. weitere Prüfungshandlungen		414	
Einsicht Verträge Neueinstellungen		06.02.2023 erfolgt, keine Beanstandungen	
Prüfung CutOff Neueinstellungen + Höhe		06.02.2023 erfolgt, keine Beanstandungen	

Analytische Prüfungshandlungen

Praktische Umsetzung - 3. Beispiel

Vergleich von finanziellen Daten (Aufwand) mit nicht-finanziellen Informationen (qm)

historische Daten		2022	2021	2020
Hebesatz	in %	430	430	410
Veränderung zum Vorjahr		0,00%	4,88%	
Grundsteuer, Veränderung zum VJ	in %	0,58%		
Eigentum Grundbesitz, Veränderung zum VJ	in %	0,53%		

Analytische Prüfungshandlungen

Praktische Umsetzung - 3. Beispiel

1. Erwartungswert

historische Daten		2022	2021	2020
Hebesatz	in %	430	430	410
Veränderung zum Vorjahr		0,00%	4,88%	
Grundsteuer, Veränderung zum VJ	in %	0,58%		
Eigentum Grundbesitz, Veränderung zum VJ	in %	0,53%		
Erwartungswert				
Grundsteuer, Veränderung zum VJ Eigentum	in %	0,53%		
bekannte Sondereffekte		0,00%		
Erwartungswert final		0,53%		

2. tolerierte Abweichung

xxx = 0,02 % Anstieg GrSt	0,05%
---------------------------	--------------

3. tatsächliche Abweichung

Grundsteuer, Veränderung zum VJ Eigentum	0,58%
Delta	0,05%

4. Prüfungsfazit

Tatsächliche Abweichung < Tolerierte Abweichung	ja 0
bedeutsames Risiko?	nein
Bilanzierungsstetigkeit gegeben?	ja
weitere Prüfungshandlungen notwendig	nein

Analytische Prüfungshandlungen

Praktische Umsetzung - 4. Beispiel

Praxisteil in Gruppenarbeit

Zinsen und ähnliche Aufwendungen – Dauerfinanzierungsmittel

historische Daten		2022	2021	2020
Verbindlichkeiten KI	in T€	29.082	28.565	30.550
Zinsen aus Verbindlichkeiten KI	in T€		520	

Analytische Prüfungshandlungen

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Wieviel können Sie im Alltag umsetzen?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Anja Wollschläger

0211 16998 90

0173 2337 506

a.wollschlaeger@vdw-rw.de