

Schulungsblock 3

Prüfungswesen/Rechnungswesen

4.12.2023 bis 8.12.2023 in Berlin



Thema: Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- Aufgaben -

Referent: WP/StB Ulrich Bispink
VdW Rheinland Westfalen
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- 1. Ermittlung der Fristigkeiten (Jahr 2023)

Posten	Ausweis	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	T€	T€	T€	T€
Wohnbauten	1.100			
unfertige Bauten (UV)	60			
unfertige Leistungen (Bk/Hk)	80			
Ford. und sonstige VG	40			
Flüssige Mittel	160			
RAP	10			
	1.450			

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- 1. Ermittlung der Fristigkeiten (Jahr 2023)

Posten	Ausweis	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
	T€	T€	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	200			
Gewinnrücklagen	250			
Jahresüberschuss	80			
Pensions-Rst	70			
sonstige Rst	90			
Verb. Kreditinstitute	580			
erh. Anzahlungen	100			
übrige Verb.	80			
	1.450			

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- 2. Erstellung der Strukturbilanz

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen					
Wohnbauten			1.040	75,6	
Umlaufvermögen/RAP					
langfristig					
Ford. und sonstige VG			10	0,7	
RAP			15	1,1	
			25	1,8	
mittelfristig					
unfertige Bauten (UV)			100	7,3	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- 2. Erstellung der Strukturbilanz

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Umlaufvermögen/RAP					
kurzfristig					
unfertige Leistungen (Bk/Hk)			70	5,1	
Ford. und sonstige VG			30	2,2	
Flüssige Mittel			110	8,0	
			210	15,3	
Gesamtvermögen/Bilanzsumme			1.375	100,0	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- 2. Erstellung der Strukturbilanz

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital					
langfristig					
Gezeichnetes Kapital			200	14,6	
Gewinnrücklagen			210	15,3	
Jahresüberschuss (ohne Gewinnausschüttung)			40	2,9	
	450	32,8			
kurzfristig					
Gewinnausschüttung			30	2,2	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- 2. Erstellung der Strukturbilanz

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Fremdkapital					
langfristig					
Pensions-Rst			50	3,6	
Verb. Kreditinstitute			550	40,0	
			600	43,6	
mittelfristig					
erh. Anzahlungen (Bauträgerbereich)			40	2,9	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

2. Vermögenslage

2.4 Beispiel zur Strukturbilanz

- 2. Erstellung der Strukturbilanz

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	
Fremdkapital					
kurzfristig					
sonstige Rst			70	5,1	
erh. Anzahlungen (Bk/Hk)			80	5,8	
übrige Verb.			105	7,6	
			255	18,5	
Gesamtkapital/Bilanzsumme			1.375	100,0	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
2. Vermögenslage
2.5 Kommentierung im Prüfungsbericht

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
2. Vermögenslage
2.5 Kommentierung im Prüfungsbericht

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
2. Vermögenslage
2.6 Kennzahlen

- Sachanlagenintensität (%) =
- (langfristige) Eigenkapitalquote (%) =
- (langfristige) Fremdkapitalquote (Darlehen) (%) =
- Mietenmultiplikator (x-fache) =

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
3. Finanzlage
3.3 Beispiel zum Liquiditätsstatus

	31.12.2023 T€
langfristiger Bereich	
Vermögenswerte	
Finanzierungsmittel	
Überdeckung	
mittelfristiger Bereich	
Vermögenswerte	
Finanzierungsmittel	
Kostenvorlage	
Saldo mittel- und langfristiger Bereich (Unterdeckung)	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
3. Finanzlage
3.3 Beispiel zum Liquiditätsstatus

	31.12.2023 T€
kurzfristiger Bereich	
Finanzmittelbestand	
übrige Vermögenswerte	
kurzfristige Verbindlichkeiten	
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
3. Finanzlage
3.6 Kennzahlen

- Cashflow =
- verfügbarer Cashflow =
- Stichtagsliquidität =

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.3 Beispiel zur tabellarischen Übersicht

GuV-Posten	Ausweis 2023 T€	Betriebs- ergebnis T€	Finanz- ergebnis T€	Neutrales Ergebnis T€	Ertrag- steuern T€
Umsatzerlöse	215				
BVÄ	-30				
sbE	100				
Aufw. Hbw	50				
Aufw. Verkaufsgrdst.	5				
Personalaufwand	25				
Abschreibungen	50				
sbA	30				
Zinsaufwendungen	35				
sonst. Steuern	10				
Jahresergebnis	80				

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.3 Beispiel zur tabellarischen Übersicht

GuV-Posten	Ausweis 2022 T€	Betriebs- ergebnis T€	Finanz- ergebnis T€	Neutrales Ergebnis T€	Ertrag- steuern T€
Umsatzerlöse	175	175			
BVÄ	20	20			
sbE	85	70		15	
Aufw. Hbw	50	50			
Aufw. Verkaufsgrdst.	30	30			
Personalaufwand	20	20			
Abschreibungen	45	45			
sbA	25	25			
Zinsaufwendungen	30	30			
sonst. Steuern	10	10			
Jahresergebnis	70	55	0	15	0

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.3 Beispiel zur tabellarischen Übersicht

	2023	2022	Veränderung
UE Hbw (einschl. BVÄ)		195	
UE Verkauf von Grundstücken		0	
BVÄ		0	
andere betriebliche Erträge		70	
Betriebsleistung		265	
Aufwand Hbw		50	
Aufwand Verkaufsgrundstücke		30	
Personalaufwand		20	
Abschreibungen		45	
andere betriebliche Aufwendungen		25	
Zinsaufwendungen		30	
gewinnunabhängige Steuern		10	
Aufwendungen für die Betriebsleistung		210	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.3 Beispiel zur tabellarischen Übersicht

	2023	2022	Veränderung
Betriebsergebnis		55	
Beteiligungs- und Finanzergebnis		0	
Neutrales Ergebnis		15	
Ertragsteuern		0	
Jahresüberschuss		70	

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
4. Ertragslage
4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen
4.4.5 Beispiel zur Verteilung von Personal- und Sachkosten

- Verteilung der bisher unverteilten Kosten auf die einzelnen Leistungsbereiche

Leistungsbereich	Direktzurechnung T€	BAB-Verteilung T€	insgesamt T€
Hbw			
Verwaltung			
Instandhaltung			
Betriebskosten			
Bauträger			

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen

4.4.5 Beispiel zur Verteilung von Personal- und Sachkosten

- Ermittlung der Verwaltungskosten je bewirtschaftete Einheit

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen

4.4.5 Beispiel zur Verteilung von Personal- und Sachkosten

- Ermittlung der Verwaltungskosten je bewirtschaftete Einheit

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.4 Analyse des BE nach Leistungsbereichen

4.4.6 Aufgabe zur Deckungsbeitragsrechnung II

- DB I:

GuV	T€	Hbw	Bauträger	Personal- und Sachkosten	Finanz-/ Neutrales Ergebnis T€
Umsatzerlöse	215				
BVÄ	-30				
sbE	100				
Aufw. Hbw	50				
Aufw. Verkaufsgrdst.	5				
Personalaufwand	25				
Abschreibungen	50				
sbA	30				
Zinsaufwand	35				
sonst. Steuern	10				
JÜS	80				

- Verteilung der Personal- und Sachkosten:

Leistungsbereich	T€
Hbw	
Bauträger	

- DB II:

Leistungs- bereich	Hbw T€	Bauträger T€	Summe T€
DB I			
Kostenverteilung			
DB II			

B. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

4. Ertragslage

4.5 Kennzahlen

- Gesamtkapitalrentabilität =
- Eigenkapitalrentabilität =