

Accountant / Controller

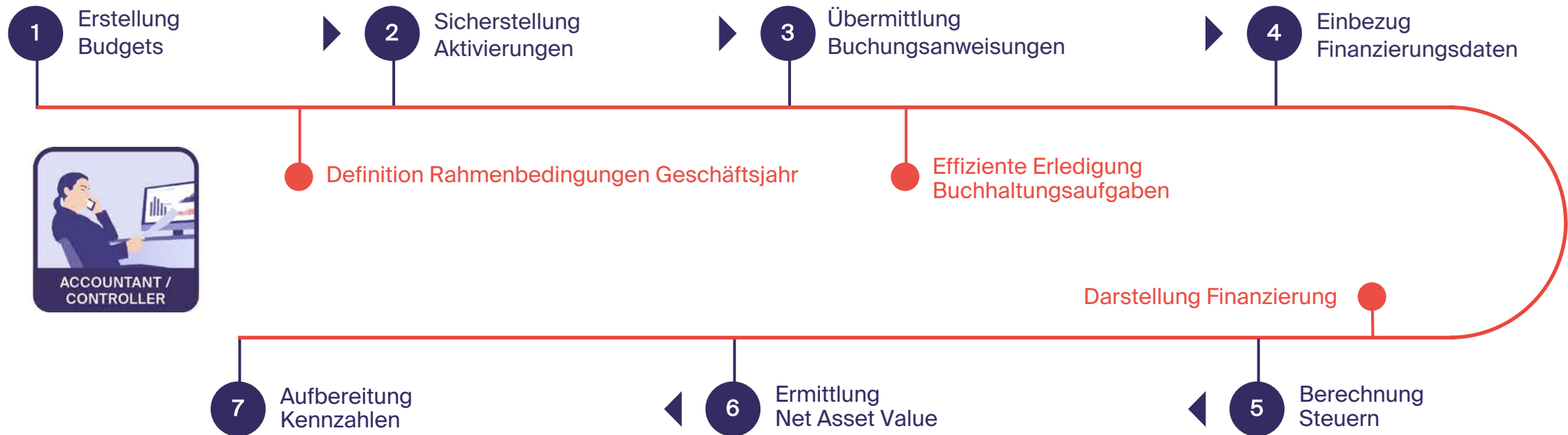


Herausforderungen

- Komplexität der Budgetierung: Zusammenführen aller Daten aus internen und externen Quellen (Bottom-Up-Daten aller Assets, Top-Down-Daten für Portfolio)
- Controlling: Identifikation von Abweichungen und Veranlassung von geeigneten Massnahmen
- Umfassende Berichterstattung: Zeitgerechtes, verlässliches Finanzreporting und Reporting zum Immobilien-Portfolio inkl. Standard-Kennzahlen

Lösungen

- Integriertes Finanz- und Immobilien-Reporting mit stabilen, flexiblen und möglichst automatisierten Datenschnittstellen
- Umfassende Reporting-Funktionalitäten mit automatisierter Berechnung von Standard-Kennzahlen





1 Erstellung Budgets

Budget ab 04.09.2023 09:41:24 (In Bearbeitung) 2023

Suchen... Zurücksetzen Filter zurücksetzen Ansicht hinzufügen

	Referenz	Budget LS	Simulation von Eigentumseinheiten	Abgrenzung AM	Budget AM	Budget AC	Budget Bestand	Abgrenz. Wachstum	Budget gesamt
▼ Aktiven	1	8000	8000		8000		8000		8000
▼ Flüssige Mittel	2	4000	4000		4000		4000		4000
▼ Postcheckkonto	3	2000	2000		2000		2000		2000
Konto 11111	4	2000	2000		2000		2000		2000
Bauland	8	2000	2000		2000		2000		2000
Angefangene Bauten	9	2000	2000		2000		2000		2000
▼ Passiven	12	2000	2000		2000		2000		2000
Bankschulden	13								
Vorschüsse IG	15								
Rückstellungen	17	2000	2000		2000		2000		2000
Gesetzliche Kapitalreserven	18								
▼ Aufwand	19	2000	2000		2000	500	2500	200	2700
Hypothekarzinsen	20	2000	2000		2000		2000		2000
Baurechtzinsen	21								
▼ Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	22								
Ord. Unterhalt Gebäude	23								
Ausserordentlicher Unterhalt	24								
▼ Ertrag	25	10000	10000	300000	310000	1500	311500	3000	314500
Erträge Bankguthaben	27	10000	10000		10000		10000		10000
▼ Mietzinseinnahmen	28								
Mietzinseinnahmen Soll	29								
Leerstände	30								
Andere Erträge	31			300000	300000		300000		300000
▼ Nicht realisierte Kapitalgewinne	32								
Nicht realisierte Kapitalgewinne	33								
Nettoertrag	-	8000	8000	300000	308000	1000	309000	2800	311800

Geändert 04.09.2023 09:41:24
 zuletzt editiert von Will Smith

Liegenschafts-Budgets konsolidieren und um Positionen auf Portfolioebene ergänzen, mit eigenen und standardisierten Kontenplänen.

Ihre Vorteile

- Unmittelbare Konsolidierung der Liegenschafts-Budgets
- Direkte und transparente Herleitung des Portfolio-Budgets

Ergebnis: Definition Rahmenbedingungen Geschäftsjahr





2 Sicherstellung Aktivierungen

PFRN	Name	WE-ID	Adresse	PLZ	Ort	Land	AM	Beschriftungsfr.	Quelle	Betrag
		115	Albisriedenstrasse	8001	Zürich	Schweiz			Einzelbuchung	5002
		115	Albisriedenstrasse	8001	Zürich	Schweiz			Einzelbuchung	5002
129	Test ABC	100	Albisriedenstrasse	8001	Zürich	Schweiz		Livit AG	Manuell	test
129	Test ABC	116	Albisriedenstrasse	8001	Zürich	Schweiz			Einzelbuchung	ext2
129	Test ABC	102	Albisriedenstrasse	8001	Zürich	Schweiz	Wieslaw Kubask		Manuell	123
129	Test ABC	1144	Eichacherstrasse 1.	8904	Aesch	Schweiz		Livit AG	Einzelbuchung	propertyUnit ext1
129	Test ABC	1144	Eichacherstrasse 1.	8904	Aesch	Schweiz		Livit AG	Einzelbuchung	propertyUnit ext1
129	Test ABC	1144	Eichacherstrasse 1.	8904	Aesch	Schweiz		Livit AG	Einzelbuchung	propertyUnit ext1
129	Test ABC	1144	Eichacherstrasse 1.	8904	Aesch	Schweiz		Livit AG	Einzelbuchung	propertyUnit ext1
129	Test ABC	1144	Eichacherstrasse 1.	8904	Aesch	Schweiz		Livit AG	Einzelbuchung	propertyUnit ext1
129	Test ABC	1144	Eichacherstrasse 1.	8904	Aesch	Schweiz		Livit AG	Einzelbuchung	propertyUnit ext1
129	Test ABC	107	test line 1						Manuell	asdf
220	lal ref	1059							Manuell	123456
220	lal ref	1056	Staubstrasse						Import	receipt1
220	lal ref	1058	Grebelacker						Import	receipt2
220	lal ref	1058	Grebelacker					2000	Import	receipt1
220	lal ref	1058	Grebelacker						Import	receipt2
220	lal ref	1056	Staubstrasse						Import	receipt1
220	lal ref	1058	Grebelacker						Import	receipt2
220	lal ref	1056	Staubstrasse						Import	receipt1
220	lal ref	1058	Grebelacker						Import	receipt2
220	lal ref	1056	Staubstrasse						Import	receipt1
220	lal ref	1058	Grebelacker						Import	receipt2
220	lal ref	1056	Staubstrasse						Import	receipt1
220	lal ref	1058	Grebelacker						Import	receipt2
220	lal ref	1059							Manuell	1231231
220	lal ref	1012	Rue des Saars 10	2000	Neuchâtel	Schweiz			Einzelbuchung	demo-0001
220	lal ref	1168	Pitatusstrasse 18	6003	Luzern	Schweiz			Manuell	1234

Verbuchung von Aktivierungen anhand Informationen aus Bauprojekten.

Ihre Vorteile

- Sicherheit betreffend korrekte, konsistente Datengrundlage (Beträge, Zeitpunkt, inhaltliche Begründung)
- Direkte und effiziente Abstimmung mit Bauprojektleitern





3 Übermittlung Buchungsanweisungen

ID	Referenznr.	Typ	Datum	Betrag	Fonds	Haben-Port...	Haben-Wirt...	Haben-Bau...	Haben-Konto	Bezeichnung	SoH-Portf
1757	0924603	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	0.01	430	430	1492	157-1492-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1758	0920401	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	71000.42	430	430	1453	157-1453-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1759	0914614	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	2454.64	430	430	1395	157-1395-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1760	0924403	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	11895.82	430	430	1490	157-1490-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1761	0919303	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	37843.29	430	430	1442	157-1442-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1762	0918701	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	0.02	430	430	1436	157-1436-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1763	0912711	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	0.00	430	430	1376	157-1376-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1764	0922706	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	0.01	430	430	1473	157-1473-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1765	0916505	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	0.02	430	430	1414	157-1414-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1766	0925504	Unterhaltsanteil laufe...	31.12.2022	0.02	430	430	1501	157-1501-1..	10600	Laufende Sanierungen	
1942		Gebäudeversicherung...	30.09.2022	8358538.00	430	430	1393		90010	Versicherungswert H..	
1943		Marktwert	30.09.2022	15270000.00	430	430	1393		90310	Verkehrswert Haben	
1944		Verpfändete Schuldr...	30.09.2022	7000000.00	430	430	1393		90110	Pfandbestellungen z...	
1945		Sicherungsübereignu...	30.09.2022	7000000.00	430	430	1393		90210	Sicherungsübereignu...	
1946		Gebäudeversicherung...	30.09.2022	13297000.00	430	430	1351		90010	Versicherungswert H..	
1947		Marktwert	30.09.2022	20590000.00	430	430	1351		90310	Verkehrswert Haben	
1948		Gebäudeversicherung...	30.09.2022	9125000.00	430	430	1355		90010	Versicherungswert H..	
1949		Marktwert	30.09.2022	16730000.00	430	430	1355		90310	Verkehrswert Haben	
1950		Gebäudeversicherung...	30.09.2022	3663000.00	430	430	1477		90010	Versicherungswert H..	
1951		Marktwert	30.09.2022	3001600.00	430	430	1477		90310	Verkehrswert Haben	
				4042038910.24							

Abschluss-relevante Werte aufbereiten (Marktwerte, Fremdfinanzierung, Unterhaltsanteile der Bauprojekte und mehr).

Ihr Vorteil

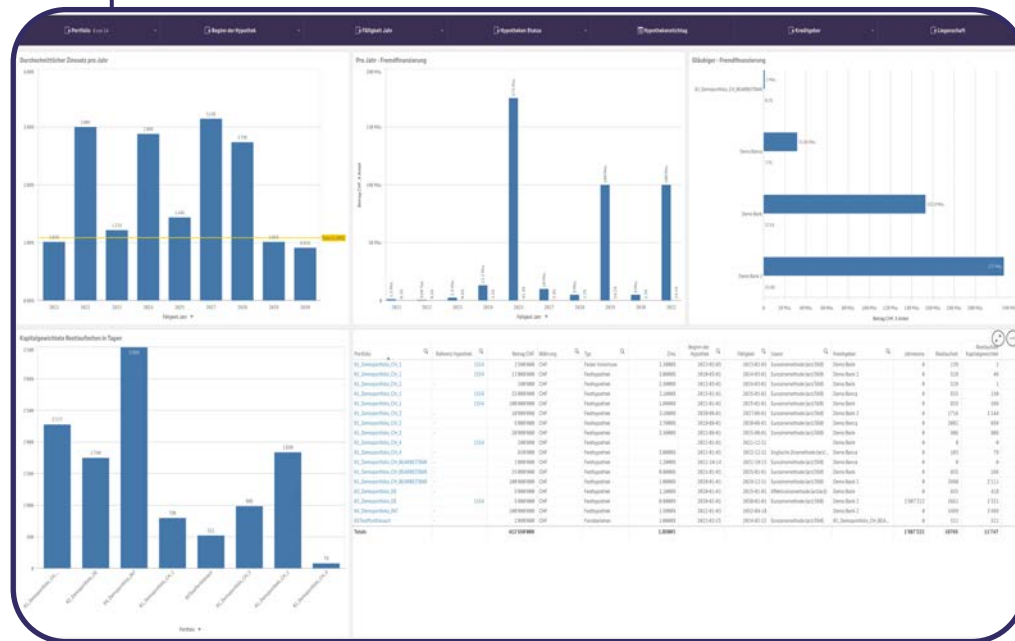
- Effiziente Aufbereitung der für die Abschlussbuchungen relevanten Werte

Ergebnis: Effiziente Erledigung Buchhaltungsaufgaben





4 Einbezug Finanzdaten



Führen aller Kredite, Hypotheken und Darlehen inkl. Konditionen sowie Verknüpfung mit Schuldbriefen.

Ihre Vorteile

- Transparenz zur Finanzierungssituation
- Direkte Identifikation von Risiken und Potenzialen

Ergebnis: Darstellung Finanzierung



Erstellung integrierter Finanzberichte



5 Berechnung Steuern (Intern / Behörden)

Liegenschaft	Wirtschaftsreihe	Wert VJ	Δ Marktwert	Δ Marktwert zu Buc...	Referenzwerte	Steuerwert	Abschreibung	Abschreibungsatz	Abschreibungen bez...	Buchwert an Bilanz...	Liquidationsbesteuerung	Veränderungen NAV	Status
520		7782000	-2782000	-23443758	90500000	150000000	3.00 %	23443757.55	28443757.55	-2781945.00	Offen		
521		1968000	3032000	1192038	78000000	82000000	3.00 %	114000.00	3807961.90	2917499.63	Offen		
522		1778000	3222000	-6640627	45000000	50000000			11640627.40	3222000.00	Offen		
523		2000000	-1500000	-1038433	12000000	80000000	3.00 %	1038432.80	6038432.80	-1500000.00	Offen		
524		1480000	3520000	-31624541	50000000	150000000	1.50 %	31624540.80	3624540.80	3520000.00	Offen		
525		1693000	-1183000	-1410559	10000000	50000000	3.00 %	1410558.70	1910558.70	-1183000.00	Offen		
526		7872000	-7872000	-7610733	48000000	50000000	1.50 %	7610733.38	81170733.38	-7720000.00	Offen		
527		1476000	3524000	5000000	65000000	50000000			0.00	3524000.00	Offen		
528		9800000	-4800000	5000000	90000000	80000000			0.00	-4800000.00	Offen		

Liegenschaftssteuern und latente Steuern berechnen, Steuererklärung / Steuerauscheidung, MWST, Anlagespiegel.

Ihr Vorteil

- Effiziente Aufbereitung aller Steuerwerte





6 Ermittlung Net Asset Value

wüest dimensions - Business Intelligence by Wüest Partner

Berechnung Liquidationsbesteuerung 31.12.2020

IG Immobilien AG
 Liegenschaft: Rue Example 3, Lausanne
 Strasse Rue Example 3
 Ort (Kanton) 1001 Lausanne (VD)
 Erwerbsdatum 31.12.2009

Berechnung steuerbarer Gewinn

Steuwert		CHF	70'350'000
Verkehrswert		CHF	76'450'000
J. Anlagekosten		CHF	75'519'788
J. Aufgelaufener, aktivierbarer Teil ffd. San.		CHF	0
Gewinn		CHF	930'212
J. Verkaufskommission		CHF	1'529'000
J. Handänderungssteuer	Total 1.00	2.00% des Verkehrswert	CHF 0
J. Handänderungsspesen		0.00% des Verkehrswert	CHF 382'250
J. Impôt complémentaire (max. 15 Jahre)	14 Jahr(e)	0.50% des Verkehrswert	CHF 1'477'350
Steuerbarer Gewinn		CHF	496'312

Berechnung steuerpflichtiger Betrag

Steuerbarer Gewinn		CHF	496'312
+ Abschreibungen		CHF	6'883'000
+ Rückstellungen		CHF	0
Zwischentotal		CHF	7'379'312

Einfache Steuer	3.33%	maximal	CHF	211'275	
J. Staatssteuer	156.00%	von	CHF	211'275	CHF 329'588
J. Gemeindesteuer	78.50%	von	CHF	211'275	CHF 165'851
J. Direkte Bundessteuer	8.50%	von	CHF	6'344'583	CHF 539'290
Steuerbarer Gewinn auf kantonaler Ebene			CHF		6'344'583

Simulation und Reporting des Net Asset Value (NAV).

Ihr Vorteil

- Effiziente und transparente Herleitung des Net Asset Value





7 Aufbereitung Kennzahlen

Datum ↓	Gesamtfondsvermögen	Nettofondsver...	Aktienkapital	Stückelung	Wert	Inventarwert je Anteil	Ausschüttung
31.12.2022	10534004038	7022669359	3511334679	100000	13694205250	136942	
31.12.2021	3872776767	2581851178	1290925589	100000	5034609797	50346	
31.12.2020	3470710793	2313807195	1156903598	100000	4511924030	45119	
31.12.2019	3462201201	2308134134	1154067067	100000	4500861561	45009	
31.12.2018	3190286435	2126864290	1063432145	100000	4147385365	41474	
31.12.2017	2449312367	1632874911	816437456	100000	3184106076	31841	
31.12.2016	2158819965	1439213310	719606655	100000	2806465955	28065	
31.12.2015	2096769753	1397846502	698923251	100000	2725800679	27258	
31.12.2014	1864404701	1242936467	621468234	100000	2423726111	24237	
31.12.2013	1839369866	1226246577	613123289	100000	2391180825	23912	
31.12.2012	1772101317	1181400878	590700439	100000	2303731712	23037	
31.12.2011	1694881304	1129787536	564893768	100000	2203085895	22031	
31.12.2010	1616670514	1077780343	538890172	100000	2101671969	21017	
31.12.2009	1601268600	1067512400	533756200	100000	2081649180	20816	
31.12.2008	1498334594	998889729	499444965	100000	1947834972	19478	
31.12.2007	1373046384	915364256	457682128	100000	1784960300	17850	
31.12.2006	1290729639	860486426	430243213	100000	1677948531	16779	
31.12.2005	1280960570	853993713	426966957	100000	1665287740	16653	
31.12.2004	1219557811	813038541	406519270	100000	1585425154	15854	
31.12.2003	1143920776	762613850	381306925	100000	1487097008	14871	
31.12.2002	1136834000	757889333	378944667	100000	1477884200	14779	
31.12.2001	1122015698	748010465	374005233	100000	1458620407	14586	

Grundlagen für Berechnung der AMAS- und KGAST-Kennzahlen aufbereiten sowie historische Werte hinterlegen.

Ihre Vorteile

- Effiziente und transparente Herleitung
- Volle Durchgängigkeit von operativen Ergebnissen und Kennzahlen bis zu etablierten Kennzahlen auf Portfoliostufe

