



Ausgangslage

Kein Forecast & umständlich: Umsetzung des IFRS 16 Leasingstandards mit SAP RE-FX

Als eines der bedeutendsten, mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland bewirtschaftet die GWG-Gruppe bundesweit rund 16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Für 1.300 Wohnungen besteht ein Pachtvertrag, bei dem das Immobilienunternehmen als Leasingnehmer und Leasinggeber fungiert. Da das Unternehmen als Tochter der R+V Versicherungsgruppe nach US-GAAP/IFRS bilanziert, musste sich mit der verpflichtenden Umsetzung des neuen Bilanzierungsstandards IFRS 16 ab Januar 2019 auch nach Möglichkeiten umgesehen werden, die bestehenden Leasingverträge zu verwalten, neu zu bewerten und zu bilanzieren. Das bereits eingesetzte und für das Leasingvertragsmanagement genutzte SAP ERP bot zwar mit seinem Modul RE-FX eine Nachrüstung in Sachen IFRS 16, doch war die Handhabung nicht intuitiv und die Struktur sehr starr. Darüber hinaus konnten keine fiktiven Leasingverträge angelegt werden und ein Forecast bzw. verschiedene Szenarios in der Finanzplanung waren damit nicht möglich.

Projekt & Lösungsszenario

SX DataFactory bietet einfache Bedienung, Flexibilität & Zukunftssicherheit

Da die GWG-Gruppe bereits die CP-Connectivity Express SAP-Schnittstelle von Saxess Software für die Finanzplanung mit Corporate Planner nutzte, wurde man auch auf SX DataFactory und deren Eignung für ein flexibles Leasingvertragsmanagement nach IFRS 16 aufmerksam. In Kombination mit einer guten Partnerschaft zur BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft war mit Saxess Software der optimale Lösungsumsetzer gefunden, der eine Lösung mit viel Bedienungskomfort und Zukunftssicherheit anbieten konnte.

Neben Immobilienleasing mussten bei der GWG-Gruppe auch KFZ-Leasing sowie IT-Leasingverträge berücksichtigt werden. Ferner spielen die Faktoren Erbbaurecht, Anmietung der eigenen Büros und die Anmietung von Wohnimmobilien zur Weitervermietung eine Rolle. Die zu konzipierende Lösung hatte folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Alle Verträge in Leasing/Nicht-Leasing entsprechend dem IFRS 16-Standard unterscheiden
- Alle Leasingverträge entsprechend dem IFRS 16-Standard nach Bilanzierung oder Nicht-Bilanzierung unterscheiden
- Bei zu bilanzierenden Leasingverträgen die Aufteilung der Rate in Finanzdienstleistung, Zinsen und Betriebskosten ausgeben
- Bei zu bilanzierenden Leasingverträgen die Barwertberechnung der Finanzdienstleistung ausgeben
- Übernahme der Vertragsdetails der in SAP ERP RE-FX gepflegten Leasingverträge
- Erfassung fiktiver Verträge & Anpassung des Zahlungsstroms bestehender Verträge
- Berücksichtigung von Änderungen von Vertragsdetails (z.B. Ausübung einer Kaufoption) auf Historie der berechneten Werte
- Manuelle Buchung des Ergebnisses in SAP ERP

Die Herausforderung bestand hier darin, vor der Lösungskonzeption mit den Wirtschaftsprüfern von BDO und E&Y zu klären, ob Subleases nach IFRS 16 bilanzierungspflichtig sind und wie die Forderungen daraus berechnet werden.

Das Projekt begann im Herbst 2018 und konnte nach einer Dauer von 5 Monaten zur festgelegten Deadline des 1. Quartalsabschlusses 2019 abgeschlossen werden. SX DataFactory bietet hier:

- Automatisierte Integration der IFRS 16-relevanten Verträge aus SAP ERP RE-FX
- Pro Gesellschaft berechtigungsgesteuerte, separat pflegbare Erfassungsmasken & Berechnungslogiken für SAP-Verträge & manuelle Verträge
- IFRS 16 Zahlungsstrom mit Anpassungsmöglichkeiten, wenn auch Finanzstrom in SAP generiert wird
- Pflege von realen oder fiktiven Verträgen, die nicht in SAP vorhanden sind

„SX DataFactory ist als Lösung für das Leasingvertragsmanagement nach IFRS 16 aber auch darüber hinaus flexibel anpassbar sowie einsetzbar und dabei auch für nicht IT-affine Kollegen leichter bedienbar. Wir freuen uns, einen sicheren und adäquaten Ersatz für unsere Excel-Listen mit einer zentralen und standardisierten Datenbasis für das Controlling gefunden zu haben.“



Birgit Martin, Bereichsleiterin
Controlling/IT/Organisation/
Risikomanagement der
GWG-Gruppe

„Trotz geringer fachlicher Erfahrung mit dem neuen Bilanzierungsstandard IFRS 16 Leases hat Saxess Software uns mit großem Einsatz und innerhalb der vereinbarten Projektlaufzeit ein flexibles IFRS-16-Tool konzipiert. Toll ist, dass wir dieses Tool auch für weitere Anwendungsfälle nutzen können. Dabei erlebten wir Saxess Software aufmerksam, lernbereit und gut vernetzt mit der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft BDO. Wir sind mit der Zusammenarbeit sehr zufrieden.“

Leasingverträge für Immobilien nach IFRS 16 effektiv verwalten, bilanzieren & forecasten

Mit integrierten Lösungen von Saxess Software & Corporate Planning



Saxess Story



GWG-Gruppe
Branche: Immobilienwirtschaft

- Aufteilung der Raten in Kostenanteile
- Berechnung der Erwartungswerte/ lfd. Berechnung der Buchungen zu den Abschlusssterminen
- Bereitstellung eines Buchungsjournals in CSV für den Import in SAP
- Integration der Daten in Corporate Planner zur Prognose der Wirkung fiktiver Leasingverträge

Systemumgebung

Die GWG-Gruppe setzt für die Finanzbuchhaltung SAP ERP ein und für die Finanzplanung Corporate Planner Finance. CP-Connectivity Express SAP exportiert automatisiert mit einem nächtlichen Batch-Job die Finanzdaten aus den Modulen FI-GL, FI-AR/AP, CO-OM, speichert sie nach einem standardisierten Datenmodell in einem zentralen Data Warehouse, aus dem die Daten dann in Corporate Planner Finance importiert werden können. Für das IFRS 16 Leasingvertragsmanagement integriert CP-Connectivity Express ebenfalls Vertragsstammdaten und Zahlungsströme aus dem Modul RE-FX, um sie im Data Warehouse für die weitere IFRS 16-Berechnung und Verarbeitung durch SX DataFactory bereit zu stellen. Weiterhin können in SX DataFactory fiktive Verträge eingepflegt werden oder bestehende Verträge berechtigungsgesteuert ergänzt bzw. geändert werden.

Vorteile & Nutzen

Schnelle Einführung sowie höchste Flexibilität & Sicherheit im IFRS 16 Vertragsmanagement

Obwohl bei der Einführung einer Leasingvertragsmanagement-Lösung konform zu IFRS 16 ein straffer Zeitplan zu bewältigen war, konnte das Projekt planmäßig abgeschlossen werden, um die neue Bilanzierungsrichtlinie beim 1. Quartalsabschluss 2019 anzuwenden. Für die GWG-Gruppe ergeben sich weitere Vorteile in der Nutzung von SX DataFactory:

- Stabile und durch Wirtschaftsprüfer zertifizierte Rechenlogik einer Datenbank-gestützten Lösung
- Zeitgewinn durch automatisierte Integration der Vertragsdaten aus SAP ERP & automatisierte Berechnung konform zum IFRS 16 Standard
- Bessere Steuerungsmöglichkeit der Leasingaktivitäten durch Forecast
- Zukunftssicherheit durch flexible Anpassung an die eigenen Bedürfnisse aber auch weitere Richtlinienänderungen
- Weiterverwendung als universelles Tool z.B. für normale Vertragsverwaltung, Personalplanung und Darlehensverwaltung bzw. -bilanzierung möglich
- Gut bedienbares Tool auch für weniger IT-affine Mitarbeiter

Weitere Überlegungen zur Nutzung von SX DataFactory gehen in Richtung der automatisierten Berechnung von Zuwendungen der öffentlichen Hand nach IAS-20. Aktuell werden noch rund 200 Darlehen mit komplizierter Rechenlogik in Excel berechnet. Auch das soll künftig mit SX DataFactory abgebildet werden.

Saxess Software GmbH

Die Saxess Software GmbH bietet fundiertes Know-how, langjährige Erfahrung und effiziente Software-Lösungen für die Bereiche Finanz-/Rechnungswesen und Controlling. Ganz im Sinne des Self-Service BI-Gedankens unterstützen die beiden Produkte SX Integrator und SX Data Factory die entsprechenden Fachbereiche sowohl bei der Integration und Auswertung von Finanzdaten aus über 100 ERP-Systemen (DATEV, SAP ERP, MS Dynamics NAV usw.) auf Knopfdruck als auch bei der detaillierten Unternehmensplanung und -steuerung.

GWG-Gruppe

Die GWG-Gruppe ist eine auf Wohnimmobilien spezialisierte Tochtergesellschaft der R+V Versicherungsgruppe.

Die Unternehmensgruppe mit Firmensitz in Stuttgart agiert seit mehr als 65 Jahren als bundesweit tätiger Portfolio- und Assetmanager für den eigenen Immobilienbestand und für das Wohnungsportfolio der R+V Versicherungsgruppe, als Dienstleister für Wohnungseigentumsgemeinschaften, für private und institutionelle Investoren sowie als Bauträger im Kernmarkt Baden-Württemberg.

Mit einer Konzernbilanzsumme von rd. 1,3 Mrd. € und rd. 16.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten zählt die GWG-Gruppe zu den bedeutenden mittelständischen Wohnungsunternehmen in Deutschland.



**EFFIZIENTE
AUSWERTUNGEN
AUF KNOPFDROCK &
GEMEINSAME PLANUNG**

Saxess Software GmbH
Tel.: +49 (341) 218299-50
E-Mail: info@saxess-software.de
www.saxess-software.de

CP Corporate Planning AG
Tel.: +49 40 431333-0
E-Mail: info@corporate-planning.com
www.corporate-planning.com



Corporate
Planning