



Mayday Accounting im Einsatz

Ein Kundenprojekt aus der
Real-Estate-Branche

Fallbeispiel: Portfolio Immobilien-/ Finanzierungsgesellschaften

In der Real-Estate-Branche ist das optimale Timing von Kauf- oder Verkaufsentscheidungen absolut entscheidend. Hierzu sind verlässliche, vollständige und jederzeit abrufbare Jahres-, Quartals- und Monatsabschlüsse als Entscheidungsgrundlage für die Beteiligten unabdingbare Voraussetzung.

Der Kunde

Als Entwickler für Immobilienprojekte verfügte unser Kunde in einem seiner Portfolios über rund 30 Objekt- und Finanzierungsgesellschaften. Die darin gehaltenen und in Deutschland belegenen Immobilien umfassten sowohl Bestandsobjekte (Einkaufszentren, Bürogebäude und Hotels) als auch sich in der Entwicklung befindliche Grundstücke in sehr guter, urbaner Lage.

Die Herausforderung

Im vorliegenden Fall hielt der Kunde die Objekte seit ca. zwei bis drei Jahren in seinem Bestand. Aufgrund der guten Marktentwicklung sollte das Portfolio kurzfristig an einen potenziellen Erwerber veräußert werden, um entsprechende Gewinne zu realisieren. Die Objekte wurden bereits mit Darlehen belastet, um die weitere Projektentwicklung entsprechend finanzieren zu können. Zwischen den Gesellschaften bildeten sich im Zeitverlauf komplexe Strukturen, insbesondere zwischen den Beteiligungen und den Intercompany-Finanzierungen. Mit der buchhalterischen Abbildung und der Erstellung der Jahresabschlüsse war ein mittelständiges Steuerbüro betraut.

Die erstellten Jahresabschlüsse erwiesen sich jedoch als lückenhaft und in sich widersprüchlich. Im Rahmen eines Financial Due Diligence konnte sich der potenzielle Erwerber kein valides Bild über die finanzielle Situation des Portfolios verschaffen. Der Verkauf des kompletten Immobilienportfolios drohte an der Verlässlichkeit des Zahlenwerkes zu scheitern.

Die einzige Alternative zur Erlangung einer verlässlichen Zahlenbasis bestand darin, die kompletten Geschäftsvorfälle der rund dreißig Gesellschaften für die letzten drei Jahre neu zu validieren, zu buchen und daraus neue Jahresabschlüsse zu entwickeln.

Die Herangehensweise

Parallel zu den Gesprächen über eine Auftragserteilung wurde bereits deutschlandweit ein ca. zehnköpfiges Projektteam zusammengestellt. Dies bestand aus erfahrenen Wirtschaftsprüfer:innen, Steuerberater:innen, Bilanzbuchhalter:innen, Steuerassistent:innen und Branchenspezialist:innen. Das Team arbeitete die komplexen Vertragswerke und Gestaltungsmodalitäten auf, um diese richtig in den Jahresabschlüssen darstellen zu können. Parallel erfolgte die Erstellung der entsprechenden Buchhaltungen und von insgesamt mehr als 70 Jahresabschlüssen. Hierzu wurden Eingangs- und Ausgangsrechnungen sowie Bank- und Jahresabschlussbuchungen erfasst. Daneben erfolgte die auf die Real-Estate-Sachverhalte abgestimmte Buchhaltung zu Sachanlagen, Mieten sowie zur Hausbewirtschaftung.

Der Käufer erwartete seitens KPMG absolut verlässliche Jahresabschlüsse. Hierzu erstellten wir Bescheinigungen über die Erstellung von Jahresabschlüssen nach IDW S7 in der Ausprägung „Erstellung mit Plausibilitätsbeurteilung“, was unter anderem die Durchführung von Befragungen und analytischen Beurteilungen beinhaltet.

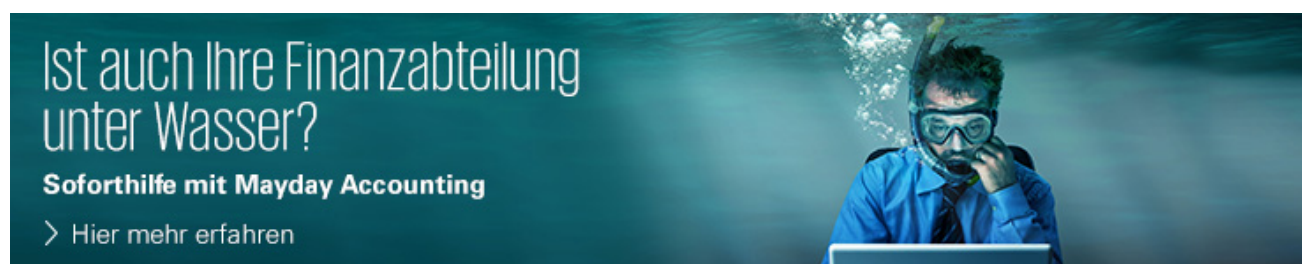
Im Rahmen des M&A-Prozesses kam es zudem zu vielerlei Nachfragen zu unterschiedlichen Themenfeldern, die entsprechende Ad-hoc-Maßnahmen nach sich zogen. Das KPMG-Team zeigte hier gemeinsam mit dem Mandanten ein Höchstmaß an Flexibilität sowie Einsatzfreude und gab fachlich fundierte Antworten auf die Fragen.

Das Ergebnis

Durch den gemeinschaftlichen und intensiven Einsatz des gesamten beteiligten KPMG-Teams sowie des Mandanten konnten in kürzester Zeit qualitativ hochwertige Jahresabschlüsse bereitgestellt werden. Die Transaktion wurde erfolgreich durchgeführt. KPMG betreute die Gesellschaften bis zum „Closing“ und übergab dann die Buchhaltung an den Käufer.

Aufbauend auf der Bilanzbuchhaltung erfolgte seitens KPMG zudem die Erstellung der umsatzsteuerlichen und ertragsteuerlichen Voranmeldungen und Steuererklärungen aus einer Hand.

Ein Projekt mit sehr hohem Mehrwert für den Mandanten.



Ist auch Ihre Finanzabteilung
unter Wasser?
Soforthilfe mit Mayday Accounting
> Hier mehr erfahren

Ihre Ansprechpartner

KPMG AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Gerhard Heinz
Partner, Managed Services
T +49 172 6767136
gheinz@kpmg.com



Sacha Krebs
Director, Managed Services
T +49 174 3043322
sachakrebs@kpmg.com

www.kpmg.de/socialmedia



Die enthaltenen Informationen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer Einzelperson oder einer juristischen Person ausgerichtet. Obwohl wir uns bemühen, zuverlässige und aktuelle Informationen zu liefern, können wir nicht garantieren, dass diese Informationen so zutreffend sind wie zum Zeitpunkt ihres Eingangs oder dass sie auch in Zukunft so zutreffend sein werden. Niemand sollte aufgrund dieser Informationen handeln ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der betreffenden Situation.

© 2021 KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach deutschem Recht und ein Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Mitgliedsfirmen, die KPMG International Limited, einer Private English Company Limited by Guarantee, angeschlossen sind. Alle Rechte vorbehalten. Der Name KPMG und das Logo sind Marken, die die unabhängigen Mitgliedsfirmen der globalen KPMG-Organisation unter Lizenz verwenden.