Release notes



Produkt	Reaforce
Version	7.2
Dokumentstatus	Final
Dokumentversion	1.0
Letzte Änderung	23.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3

2 Neue Funktionen Reaforce Gebäudeentwicklung 4

2.1 Geänderte Dialogfenster Entwicklungsgewinn 4

2.2 Möglichkeit zur detaillierteren Berechnung von USt-Beträgen und USt-Cashflows 4

2.2.1 Berechnungsbeispiel USt 5

3 Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert 9

4 Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung EK/FK 10

4.1 Hinzufügung der Kennzahl Leveraged IRR 10

4.2 Änderungen der Berechnung der Kennzahl Eigenkapitalrendite (EKR) 10

5 Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling 11

6 Neue Funktionen Reaforce Applikationsmanagement 12

7 Neue Funktionen Reporting & Analyse 13

7.1 Hinzufügung Felder Datenmodell 13

1 Einleitung

Dieses Dokument enthält eine Übersicht über die Neuerungen und geänderten Funktionalitäten von Reaforce Version 7.2 gegenüber der Version 7.1.

Die wichtigsten Funktion welche in Reaforce 7.1 hinzugefügt wird ist die Möglichkeit im Modul Gebäudeentwicklung die USt-beträge und die damit verbundenen Cashflows auf einer detaillierteren Ebene zu berechnen.

Das Dokument ist unterteilt in die Bereiche Gebäudeentwicklung, Ertragswert, Finanzierung EK/FK, Projektcontrolling, Applikationsmanagement und Reporting & Analyse.

Sollten nach dem Lesen dieses Dokumentes noch Unklarheiten über die Funktionalitäten von Reaforce bestehen, nehmen Sie bitte Kontakt mit dem Helpdesk von Reasult BV auf.

Sie erreichen uns unter der Nummer Tel: +31 (0)318 67 29 31.

2 Neue Funktionen Reaforce Gebäudeentwicklung

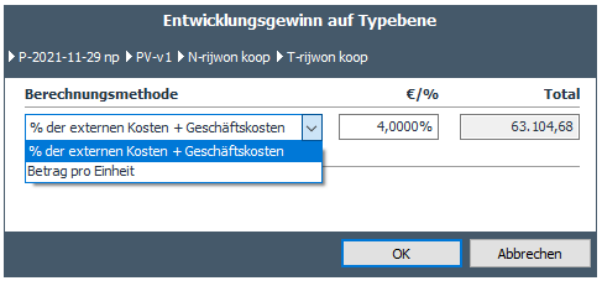
In diesem Kapitel werden die neuen und geänderten Funktionen der Reaforce Gebäudeentwicklung beschrieben.

2.1 Geänderte Dialogfenster Entwicklungsgewinn

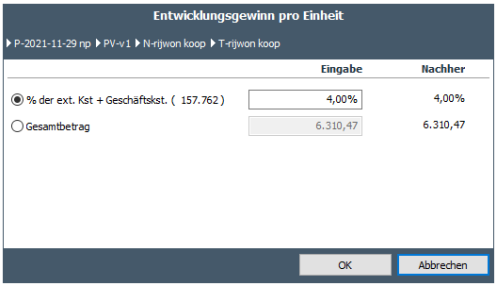
Die alten Dialogfenster des Entwicklungsgewinns wurden durch neue (generische) Dialogfenster ersetzt.

Das bedeutet:

1. Auf Typebene wird eine Berechnungsmethode ausgewählt.

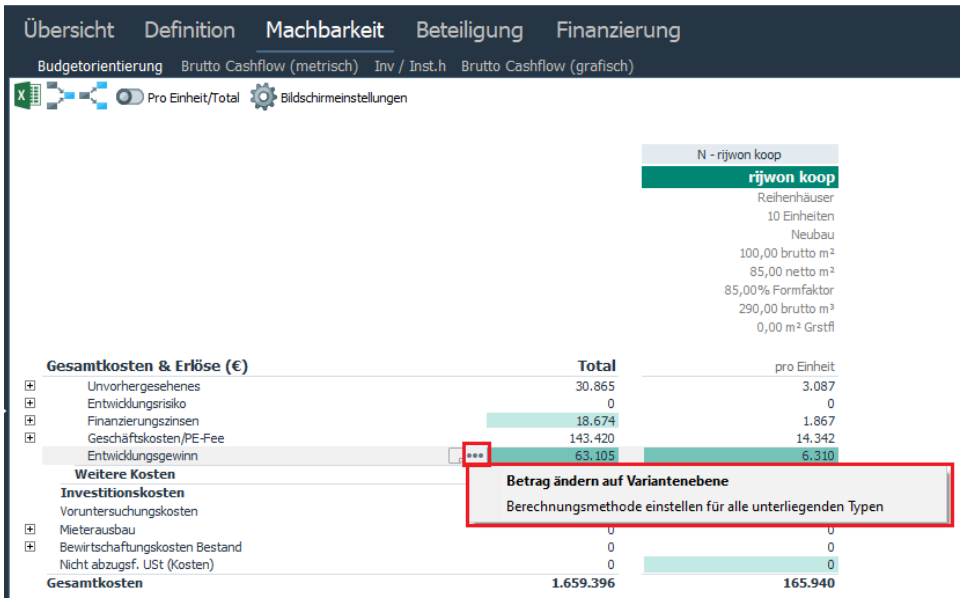


Dialogfenster auf Typebene in Reaforce 7.2



Dialogfenster auf Typebene in Reaforce 7.1

2. Auf Nutzungs-, Baueinheit-, Teilproject- und Projektvariante-ebene gibt es zwei Moglichkeiten:
   - Betrag ändern auf Variante-, Teilproject-, Baueinheit- oder Nutzungsebene (mit einer Verteilung auf untergeordnete Typen nach einem bestimmten Verteilschlüssel)
   - Berechnungsmethode einstellen für alle unterliegenden Typen



Beispiel für das Popup-Menü in der PV-Ebene

2.2 Möglichkeit zur detaillierteren Berechnung von USt-Beträgen und USt-Cashflows

Die Berechnung und Speicherung des Betrags und des damit verbundenen Cashflows der Posten:

- Nicht abzugsfähige USt (Kosten)
- Nicht abzugsfähige USt (Erlöse)
- USt-Ausgaben (abzugsfähig)*
- USt-Erlöse (abzugsfähig)*

ist geändert.
* Diese Daten werden nur angezeigt, wenn sie auf Ihren Wunsch in der Datenbank für Sie erfasst wurden.

Diese Änderungen ermöglichen es, falls gewünscht, die Berechnung und damit verbundenen Cashflows dieser Posten genauer durchzuführen. (Siehe Berechnungsbeispiel in Kapitel 3.2.1).
Ihr Reasult-Consultant wird mit Ihnen bei der Umstellung auf Reaforce 7.2 besprechen, ob Sie diese Option nutzen wollen.

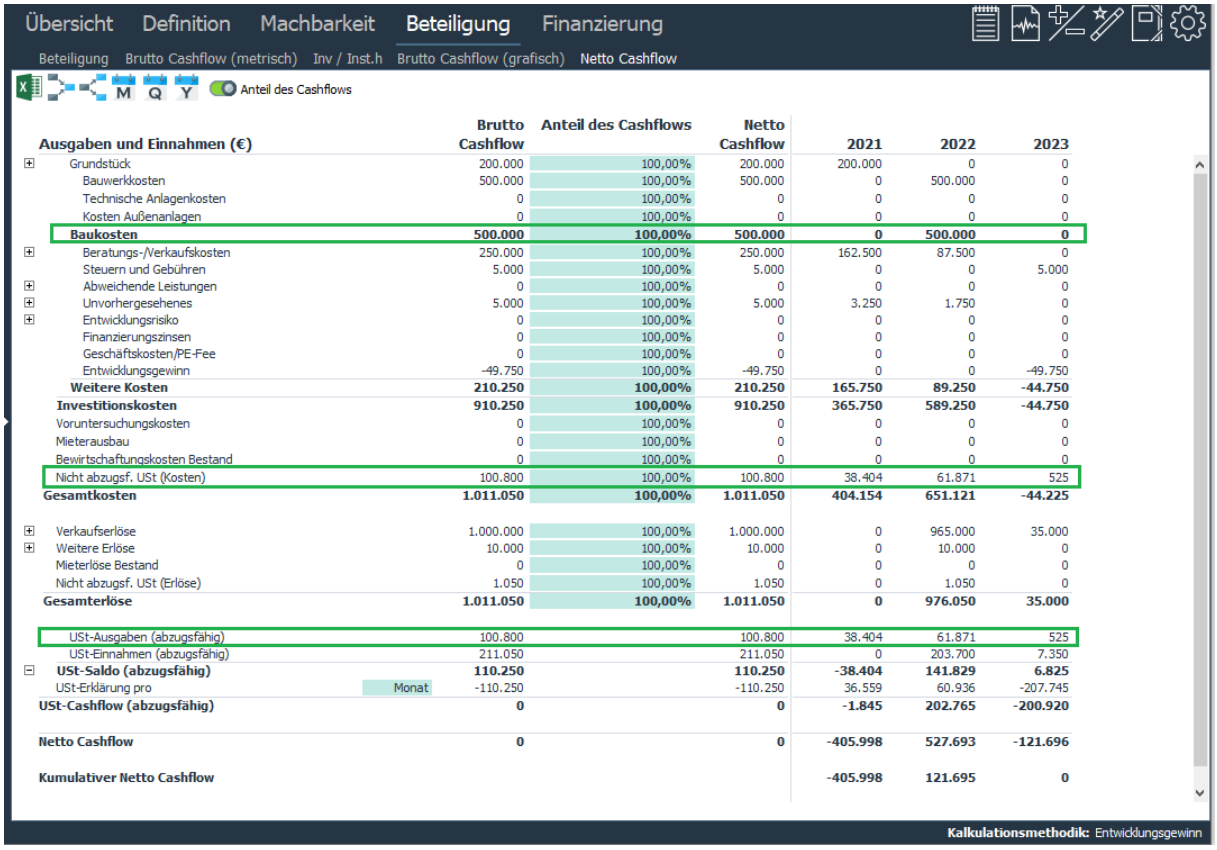
Wenn Sie diese Option nutzen wollen, gelten für die vorgenannten Posten:

1. dass die Netto-Cashflow-Beträge automatisch auf Basis des Cashflow-Anteils% pro Cashflowzeile berechnet werden. Der Cashflow-Anteil% für die Posten 'nicht abzugsfähige USt (Kosten)' und 'nicht abzugsfähige USt (Erlöse)' kann dann nicht mehr manuell geändert werden.
2. dass die zeitliche Verteilung der Netto-Cashflow-Beträge pro Cashflow-Gruppe unter Berücksichtigung des Cashflow-Anteils% pro Cashflow-Gruppe erfolgt. (Zuvor war die zeitliche Verteilung basiert auf dem Brutto-Cashflow-Betrag * Cashflow-Anteil%).

Achtung!
Um in PC-Varianten, sowohl auf dem Fenster Brutto-Cashflow als auch auf dem Fenster Netto-Cashflow, die Restprognose der oben genannten Positionen auch pro Cashflowgruppe berechnen zu können, ist es erforderlich dass die in der Schnittstelle gelieferten USt-Ist-Daten auf Kostenzeile- oder Cashflowzeilenenebene geliefert werden.
Dies kann eine Schnittstellenanpassung bedeuten.
Ihr Reasult-Consultant wird mit Ihnen bei der Umstellung auf Reaforce 7.2 besprechen, ob eine Anpassung erforderlich ist oder nicht.

2.2.1 Berechnungsbeispiel USt

Startsituation:
Für alle Cashflowzeilen ist der Cashflow-Anteil 100,00 %.
Nicht abzugsfähige USt = 50,00%
USt abzugsfähig = 50,00%
Die Höhe der Baukosten beträgt € 500.000 und wird im Jahr 2022 (zwischen Baubeginn und Bauende) vollständig im Cashflow verarbeitet.



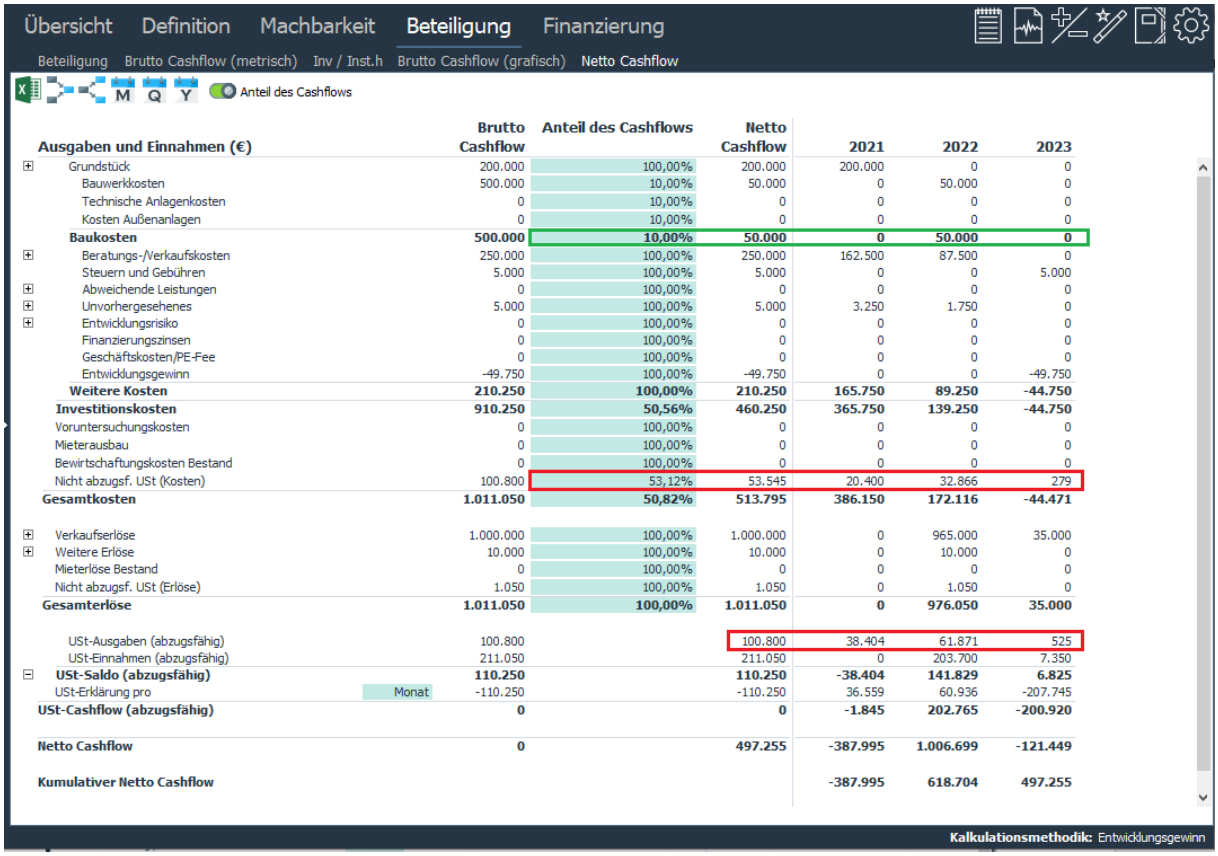
Ausgaben und Einnahmen (€)		Brutto Cashflow	Anteil des Cashflows	Netto Cashflow	2021	2022	2023
Grundstück		200.000	100,00%	200.000	200.000	0	0
Bauwerkkosten		500.000	100,00%	500.000	0	500.000	0
Technische Anlagenkosten		0	100,00%	0	0	0	0
Kosten Außenanlagen		0	100,00%	0	0	0	0
Baukosten		**500.000**	**100,00%**	**500.000**	**0**	**500.000**	**0**
Beratungs-/Verkaufskosten		250.000	100,00%	250.000	162.500	87.500	0
Steuern und Gebühren		5.000	100,00%	5.000	0	0	5.000
Abweichende Leistungen		0	100,00%	0	0	0	0
Unvorhergesehenes		5.000	100,00%	5.000	3.250	1.750	0
Entwicklungsrisiko		0	100,00%	0	0	0	0
Finanzierungszinsen		0	100,00%	0	0	0	0
Geschäftskosten/PE-Fee		0	100,00%	0	0	0	0
Entwicklungsgewinn		-49.750	100,00%	-49.750	0	0	-49.750
Weitere Kosten		**210.250**	**100,00%**	**210.250**	**165.750**	**89.250**	**-44.750**
Investitionskosten		**910.250**	**100,00%**	**910.250**	**365.750**	**589.250**	**-44.750**
Voruntersuchungskosten		0	100,00%	0	0	0	0
Mieterausbau		0	100,00%	0	0	0	0
Bewirtschaftungskosten Bestand		0	100,00%	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Kosten)		100.800	100,00%	100.800	38.404	61.871	525
Gesamtkosten		**1.011.050**	**100,00%**	**1.011.050**	**404.154**	**651.121**	**-44.225**
Verkaufserlöse		1.000.000	100,00%	1.000.000	0	965.000	35.000
Weitere Erlöse		10.000	100,00%	10.000	0	10.000	0
Mieterlöse Bestand		0	100,00%	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Erlöse)		1.050	100,00%	1.050	0	1.050	0
Gesamterlöse		**1.011.050**	**100,00%**	**1.011.050**	**0**	**976.050**	**35.000**
USt-Ausgaben (abzugsfähig)		100.800		100.800	38.404	61.871	525
USt-Einnahmen (abzugsfähig)		211.050		211.050	0	203.700	7.350
USt-Saldo (abzugsfähig)		**110.250**		**110.250**	**-38.404**	**141.829**	**6.825**
USt-Erklärung pro	Monat	-110.250		-110.250	36.559	60.936	-207.745
USt-Cashflow (abzugsfähig)		**0**		**0**	**-1.845**	**202.765**	**-200.920**
Netto Cashflow		**0**		**0**	**-405.998**	**527.693**	**-121.696**
Kumulativer Netto Cashflow					**-405.998**	**121.695**	**0**

Startsituation

Anschließend wird der Anteil des Cashflows an den Baukosten auf 10,00 % angepasst.
Der Netto-Cashflow aus den Baukosten beträgt: 10,00 % * € 500.000 = € 50.000)
Die USt-Konsequenzen dieser Anpassung sind nachfolgend sowohl für die aktuelle als auch für die neue/detailliertere Situation aufgeführt und in den beigefügten Bildern rot markiert.

Aktuelle Situation:

1. Cashflow-Anteil% auf der Post 'nicht umlagefähige USt' muss manuell neu berechnet und geändert werden.
   (Neu berechnete Netto Cashflow Betrag is: € 100.800 -/- (50,00%*21,00%*€ 450.000,-)) = € 53.550,-.
   Der Cashflow-Anteil% beträgt dann € 53.550/€ 100.800 = 53,125%).
2. Die Verarbeitung in der Cashflow des (neu berechneten) Netto-Cashflow-Betrags wird anteilig auf den gesamten Cashflow angewendet.
3. Der (brutto) Betrag 'USt umlagefähig' wird nicht angepasst (Brutto Betrag = Netto Betrag).



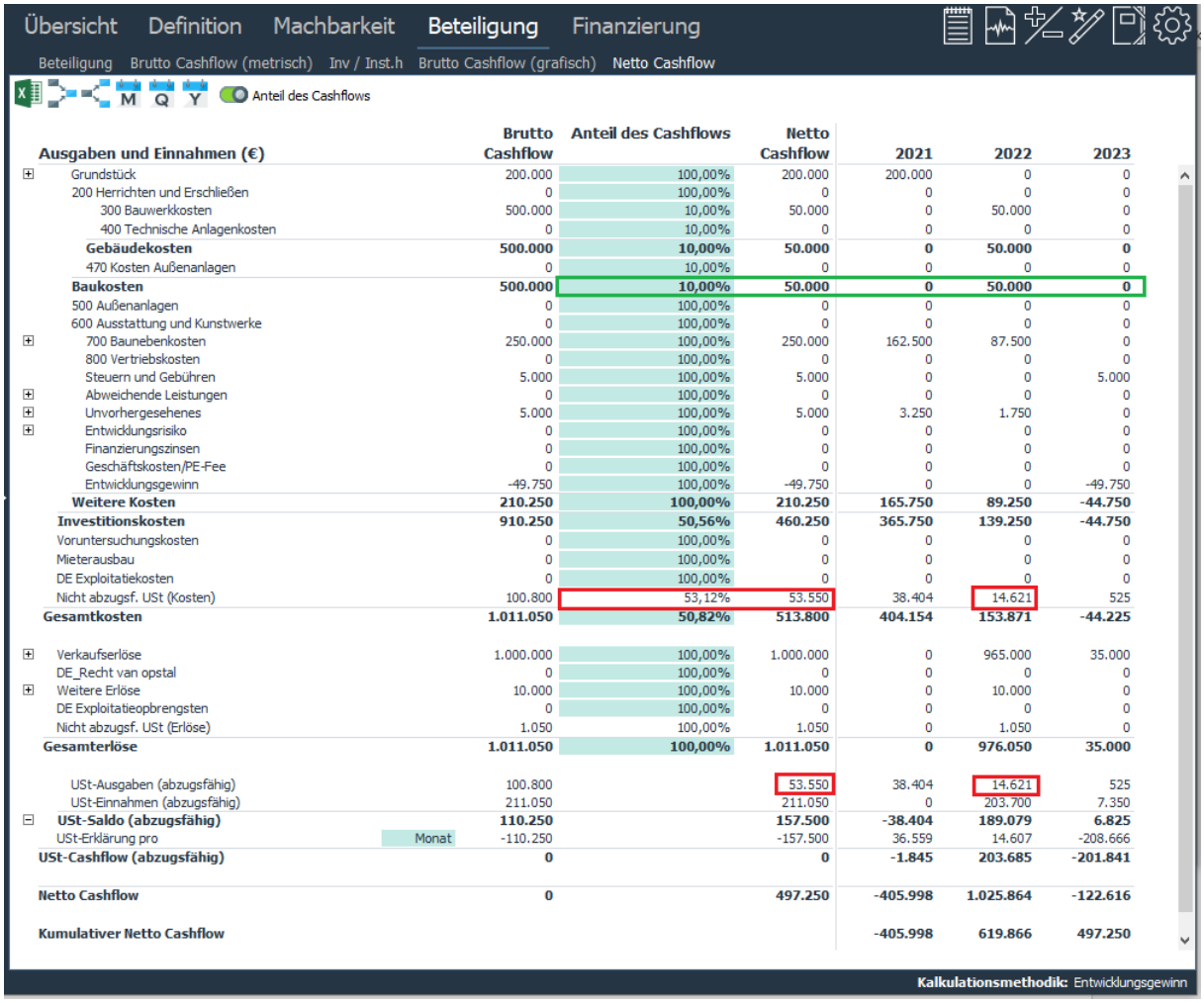
Ausgaben und Einnahmen (€)		Brutto Cashflow	Anteil des Cashflows	Netto Cashflow	2021	2022	2023
Grundstück		200.000	100,00%	200.000	200.000	0	0
Bauwerkkosten		500.000	10,00%	50.000	0	50.000	0
Technische Anlagenkosten		0	10,00%	0	0	0	0
Kosten Außenanlagen		0	10,00%	0	0	0	0
Baukosten		**500.000**	**10,00%**	**50.000**	**0**	**50.000**	**0**
Beratungs-/Verkaufskosten		250.000	100,00%	250.000	162.500	87.500	0
Steuern und Gebühren		5.000	100,00%	5.000	0	0	5.000
Abweichende Leistungen		0	100,00%	0	0	0	0
Unvorhergesehenes		5.000	100,00%	5.000	3.250	1.750	0
Entwicklungsrisiko		0	100,00%	0	0	0	0
Finanzierungszinsen		0	100,00%	0	0	0	0
Geschäftskosten/PE-Fee		0	100,00%	0	0	0	0
Entwicklungsgewinn		-49.750	100,00%	-49.750	0	0	-49.750
Weitere Kosten		**210.250**	**100,00%**	**210.250**	**165.750**	**89.250**	**-44.750**
Investitionskosten		**910.250**	**50,56%**	**460.250**	**365.750**	**139.250**	**-44.750**
Voruntersuchungskosten		0	100,00%	0	0	0	0
Mieterausbau		0	100,00%	0	0	0	0
Bewirtschaftungskosten Bestand		0	100,00%	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Kosten)		100.800	53,12%	53.545	20.400	32.866	279
Gesamtkosten		**1.011.050**	**50,82%**	**513.795**	**386.150**	**172.116**	**-44.471**
Verkaufserlöse		1.000.000	100,00%	1.000.000	0	965.000	35.000
Weitere Erlöse		10.000	100,00%	10.000	0	10.000	0
Mieterlöse Bestand		0	100,00%	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Erlöse)		1.050	100,00%	1.050	0	1.050	0
Gesamterlöse		**1.011.050**	**100,00%**	**1.011.050**	**0**	**976.050**	**35.000**
USt-Ausgaben (abzugsfähig)		100.800		100.800	38.404	61.871	525
USt-Einnahmen (abzugsfähig)		211.050		211.050	0	203.700	7.350
USt-Saldo (abzugsfähig)		**110.250**		**110.250**	**-38.404**	**141.829**	**6.825**
USt-Erklärung pro	Monat	-110.250		-110.250	36.559	60.936	-207.745
USt-Cashflow (abzugsfähig)		**0**		**0**	**-1.845**	**202.765**	**-200.920**
Netto Cashflow		**0**		**497.255**	**-387.995**	**1.006.699**	**-121.449**
Kumulativer Netto Cashflow					**-387.995**	**618.704**	**497.255**

Kalkulationsmethodik: Entwicklungsgewinn

Aktuelle Situation

Neue/detailliertere Situation:

1. Cashflow-Anteil% auf der Post ‘nicht umlagefähige USt‘ wird automatisch neu berechnet (auf 53,12%).
2. Der Betrag des Netto-Cashflows des Postens ‘USt umlagefähig‘ wird automatisch neu berechnet, wobei der Netto-Cashflow-Anteil der Baukosten berücksichtigt wird.
3. Die zeitliche Verarbeitung in der Cashflow der (neu berechneten) Netto-Cashflow-Beträge der Posten ‘nicht umlagefähige USt‘ und ‘USt-Ausgaben (umlagefähig)‘ betrifft lediglich eine Anpassung des Cashflows der Baukosten.



Ausgaben und Einnahmen (€)		Brutto Cashflow	Anteil des Cashflows	Netto Cashflow	2021	2022	2023
Grundstück		200.000	100,00%	200.000	200.000	0	0
200 Herrichten und Erschließen		0	100,00%	0	0	0	0
300 Bauwerkkosten		500.000	10,00%	50.000	0	50.000	0
400 Technische Anlagenkosten		0	10,00%	0	0	0	0
Gebäudekosten		**500.000**	**10,00%**	**50.000**	**0**	**50.000**	**0**
470 Kosten Außenanlagen		0	10,00%	0	0	0	0
Baukosten		**500.000**	**10,00%**	**50.000**	**0**	**50.000**	**0**
500 Außenanlagen		0	100,00%	0	0	0	0
600 Ausstattung und Kunstwerke		0	100,00%	0	0	0	0
700 Baunebenkosten		250.000	100,00%	250.000	162.500	87.500	0
800 Vertriebskosten		0	100,00%	0	0	0	0
Steuern und Gebühren		5.000	100,00%	5.000	0	0	5.000
Abweichende Leistungen		0	100,00%	0	0	0	0
Unvorhergesehenes		5.000	100,00%	5.000	3.250	1.750	0
Entwicklungsrisiko		0	100,00%	0	0	0	0
Finanzierungszinsen		0	100,00%	0	0	0	0
Geschäftskosten/PE-Fee		0	100,00%	0	0	0	0
Entwicklungsgewinn		-49.750	100,00%	-49.750	0	0	-49.750
Weitere Kosten		**210.250**	**100,00%**	**210.250**	**165.750**	**89.250**	**-44.750**
Investitionskosten		**910.250**	**50,56%**	**460.250**	**365.750**	**139.250**	**-44.750**
Voruntersuchungskosten		0	100,00%	0	0	0	0
Mieterausbau		0	100,00%	0	0	0	0
DE Exploitatiekosten		0	100,00%	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Kosten)		100.800	53,12%	53.550	38.404	14.621	525
Gesamtkosten		**1.011.050**	**50,82%**	**513.800**	**404.154**	**153.871**	**-44.225**
Verkaufserlöse		1.000.000	100,00%	1.000.000	0	965.000	35.000
DE_Recht van opstal		0	100,00%	0	0	0	0
Weitere Erlöse		10.000	100,00%	10.000	0	10.000	0
DE Exploitatieopbrengsten		0	100,00%	0	0	0	0
Nicht abzugsf. USt (Erlöse)		1.050	100,00%	1.050	0	1.050	0
Gesamterlöse		**1.011.050**	**100,00%**	**1.011.050**	**0**	**976.050**	**35.000**
USt-Ausgaben (abzugsfähig)		100.800		53.550	38.404	14.621	525
USt-Einnahmen (abzugsfähig)		211.050		211.050	0	203.700	7.350
USt-Saldo (abzugsfähig)		**110.250**		**157.500**	**-38.404**	**189.079**	**6.825**
USt-Erklärung pro	Monat	-110.250		-157.500	36.559	14.607	-208.666
USt-Cashflow (abzugsfähig)		**0**		**0**	**-1.845**	**203.685**	**-201.841**
Netto Cashflow		**0**		**497.250**	**-405.998**	**1.025.864**	**-122.616**
Kumulativer Netto Cashflow					**-405.998**	**619.866**	**497.250**

Neue Situation

3 Neue Funktionen in Reaforce Ertragswert

In Version 7.2 wurde das Ertragswertmodul EK/FK nicht geändert.

4 Neue Funktionen in Reaforce Finanzierung EK/FK

In diesem Kapitel werden die neuen und geänderten Funktionen im Finanzierungsmodul beschrieben.

4.1 Hinzufügung der Kennzahl Leveraged IRR

Projekte die eine Zinsberechnung auf Basis von Eigenkapital und Fremdkapital enthalten, wurde die Kennzahl Leveraged IRR hinzugefügt.
Der Leveraged IRR ist der Prozentsatz, wobei der Nettobarwert (NBW) der Cashflows (ab Projektbeginn bis zum Projektende), die mit Eigenkapital finanziert werden, gleich Null ist.
Der Leveraged IRR wird auf PV-Ebene auf dem Fenster Managementzusammenfassung angezeigt.

Der Leveraged IRR:

- wird kalkuliert auf Tagesbasis;
- wird angezeigt wenn PV's/PC's in Reaforce 7.2 neu berechnet werden;
- wenn gilt: -100% ≤ Leveraged IRR ≤100%, dann wird für den IRR „irreal" angegeben;

4.2 Änderungen der Berechnung der Kennzahl Eigenkapitalrendite (EKR)

Auf PV-Ebene auf dem Fenster Managementzusammenfassung wird für Projekte die eine Zinsberechnung auf Basis von Eigenkapital und Fremdkapital enthalten, die Kennzahl Eigenkapitalrendite (EKR) angezeigt.

Im Hinblick auf die Berechnung des durchschnittlich investierten Eigenkapitals wurden bei der Berechnung der Eigenkapitalrendite Änderungen vorgenommen:

- Das Eigenkapital ist auf 0 € begrenzt, wenn der EV positiv wird
- Bei einer Zinsberechnung basiert auf spezifische Auszahlungen und Tilgungen wird die finale Tilgung auf Datum Projektende in die Berechnung miteinbezogen.

Diese Anpassungen geben dem ROE ein realistischeres Bild.

5 Neue Funktionen im Modul Projektcontrolling

In Version 7.2 wurde das Modul Projektcontrolling nicht geändert.

6 Neue Funktionen Reaforce Applikationsmanagement

In Version 7.2 wurde das Modul Applikationsmanagement nicht geändert.

7 Neue Funktionen Reporting & Analyse

In Version 7.2 wurde das Modul Reporting & Analyse nicht geändert.

7.1 Hinzufügung Felder Datenmodell

Dem Datenmodell für Reaforce Gebäudeentwicklung wurden eine Reihe von Feldern hinzugefügt. Siehe die Tabelle unten.

Changes Views Data Model [Reaforce_Reporting_Staging] Version 7.2

Status	Schema	View	Column
Added	building	Controlling_CashFlow	GrossCashFlowValue_VAT
Added	building	Controlling_ProjectControl	CostLineCode_Original
Added	building	Controlling_ProjectControl	ProjectControlAmount_VAT
Added	building	Controlling_ProjectControlDetails_Actuals	CostLineCode_Original
Added	building	Controlling_ProjectControlDetails_Actuals	DetailAmount_VAT
Added	building	CostShare_CashFlow	GrossCashFlowValue_CostShare_VAT
Added	building	Definition_Variant	HasVAT_ActualsCode
Added	building	Definition_Variant	IRR_LeveredCode
Added	building	Definition_Variant	IRR_LeveredPerc
Added	building	Definition_Variant_Translations	HasVAT_Actuals
Added	building	Definition_Variant_Translations	IRR_Levered