

**Bericht zur GuV-Analyse und zur nachhaltigen
GuV-Planung für die Ermittlung des
Apothekenwerts**

Muster-Apotheke

Susi Sorgenlos

Alphaweg 99

99999 Musterstadt

Bericht zur GuV-Analyse und zur nachhaltigen GuV-Planung für die Ermittlung des Apothekenwertes für die Muster-Apotheke

| | | | |
|-----------|--|--------------|-----------|
| 1. | Auftragsdaten | Seite | 4 |
| 2. | Vorbemerkungen | Seite | 6 |
| 3. | Gewinn- und Verlustrechnung | Seite | 9 |
| 3.1 | Umsatzentwicklung / Entwicklung des Rohgewinns | Seite | 9 |
| 3.2 | Personalkosten | Seite | 12 |
| 3.3 | Sonstige Kosten | Seite | 15 |
| 3.4 | Sonstige Erträge | Seite | 22 |
| 3.5 | Abschreibungen / Zinsen | Seite | 23 |
| 3.6 | Ertragssteuern | Seite | 25 |
| 3.7 | Außerordentlicher Ertrag / außerordentlicher Aufwand | Seite | 26 |
| 4. | Planungsergebnisse | Seite | 27 |

Muster-

Übersicht der Tabellen

| | | | |
|------------|--|-------|----|
| Tabelle 1 | Umsatzentwicklung und -planung | Seite | 11 |
| Tabelle 2 | Übersicht Mitarbeiter | Seite | 12 |
| Tabelle 3 | Analyse und Planung Personalkosten | Seite | 14 |
| Tabelle 4 | Bedingungen des Mietvertrags | Seite | 15 |
| Tabelle 5 | Analyse und Planung Raumkosten | Seite | 16 |
| Tabelle 6 | Analyse und Planung Versicherungen / Beiträge | Seite | 16 |
| Tabelle 7 | Analyse und Planung Reparaturen / Instandhaltungen | Seite | 17 |
| Tabelle 8 | Analyse und Planung Kfz-Kosten | Seite | 18 |
| Tabelle 9 | Analyse und Planung Werbe- und Reisekosten | Seite | 18 |
| Tabelle 10 | Analyse und Planung Vertriebskosten / Provisionen | Seite | 19 |
| Tabelle 11 | Analyse und Planung Leasingaufwand und Mieten | Seite | 19 |
| Tabelle 12 | Analyse und Planung sonstige Kosten | Seite | 21 |
| Tabelle 13 | Analyse und Planung sonstige Erträge | Seite | 22 |
| Tabelle 14 | Analyse und Planung Zins- und ähnliche Erträge | Seite | 22 |
| Tabelle 15 | Analyse und Planung Abschreibungen | Seite | 23 |
| Tabelle 16 | Analyse und Planung Zinsaufwand | Seite | 24 |
| Tabelle 17 | Analyse und Planung Steueraufwand | Seite | 25 |
| Tabelle 18 | Analyse und Planung außerordentlicher Ertrag | Seite | 26 |
| Tabelle 19 | Analyse und Planung außerordentlicher Aufwand | Seite | 26 |
| Tabelle 20 | Planung Gewinn- und Verlustrechnung | Seite | 27 |

1. Auftragsdaten

Auftraggeber:

Muster-Apotheke
Susi Sorgenlos
Alphaweg 99
99999 Musterstadt

Auftragnehmer:

apomind CoMM GmbH
Marco Benz
Manfred-Wörner-Straße 150
73037 Göppingen

Auftragsinhalt:

Erstellung einer nachhaltigen Umsatz- und Ertragsplanung zur Ermittlung des Apothekenwerts

Involvierte Gesprächspartner:

Susi Sorgenlos
Marco Benz (Diplom Betriebswirt BA)

Muster-Bericht

Haftungsausschluss / Weitergabe:

Die mit dem Bericht gegebenenfalls verbundenen Rechts- und Steuerfragen wurden aus betriebswirtschaftlicher Sicht beurteilt. Es wurden keine rechts- oder steuerberatenden Aufgaben gemäß dem Steuerberatungs- und Rechtsdienstleistungsgesetz vorgenommen. Es liegt deshalb in der Verantwortung des Auftraggebers, die entsprechenden Fragestellungen zu prüfen und ggf. durch interne und / oder externe Rechts- oder Steuerberatung abzuklären.

Die nachfolgend dargestellten Ergebnisse wurden maßgeblich durch die bereitgestellten Informationen und Unterlagen bestimmt. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie der von Dritten erstellten Jahresabschlüssen oder sonstiger von Dritten durchgeführten Auswertungen. Darüber hinaus schließen wir jegliche Haftung aus, soweit Annahmen oder Feststellungen auf der Erwartung des Eintritts zukünftiger Ereignisse beruhen. Eine Gewähr für den Eintritt eines bestimmten wirtschaftlichen Erfolgs wird nicht übernommen.

Abkürzungsverzeichnis:

| | | | | | |
|------|------------------------------------|-----|------------------------------------|------|-----------------------------|
| AfA | Absetzung für Abnutzung | BWA | Betriebswirtschaftliche Auswertung | NNF | Nacht- und Notdienstfonds |
| ANSG | Apothekennotdienstsicherungsgesetz | EV | Eigenverbrauch | OTC | Over-The-Counter |
| AV | Anlagevermögen | GKV | Gesetzliche Krankenversicherung | PKV | Private Krankenversicherung |
| AWAG | Aufwandsausgleichsgesetz | HV | Handverkauf | Susa | Summen- und Saldenliste |
| BERG | Betriebsergebnis | IBV | Interner Betriebsvergleich | TEUR | Tausend Euro |
| BuG | Betriebs- und Geschäftsausstattung | MA | Mitarbeiter | | |

2. Vorbemerkungen

Zur detaillierten Prognose der zukünftig realisierbaren Erträge und anfallenden Kosten bedarf es im ersten Schritt einer fundierten Analyse der Vergangenheit. Auf Basis der vorliegenden Unterlagen:

- ♦ Bilanz bis 12/2018
- ♦ Vorläufige Bilanz 12/2019
- ♦ BWA / Susa 06/2020

haben wir die Daten der Vergangenheit vor dem Hintergrund der übertragbaren Umsätze und der zukünftig zu erwartenden Kosten analysiert. Unter Berücksichtigung dieser Analyse, der ermittelten Umsatzpotenziale des Standorts, der zu erwartenden gesamtwirtschaftlichen und gesundheitspolitischen Entwicklung sowie der bereits heute absehbaren lokalen Entwicklung haben wir eine Prognose-Rechnung über 9 Jahre erstellt (zur Ermittlung der Dauer des Prognosezeitraums siehe "Bewertungsbericht").

Bewertungstichtag ist der 31.12.2019

Grundsätzliches zur Vorgehensweise:

Gemäß den Grundsätzen der Bewertung erfolgt die Bewertung einer Apotheke wie sie "steht und liegt". Das bedeutet, dass bspw. Kosten, die aus Sicht des Gutachters zu hoch sind, nur dann im Prognosezeitraum angepasst werden, wenn es hierfür plausible Gründe gibt. Ein genereller Vergleich mit Bench-Mark- oder Best-Practice-Werten reicht hierfür nicht aus. Dies soll an folgenden Beispielen verdeutlicht werden:

- ♦ Die Analyse der Personal-Situation ergibt, dass die Personalkostenquote um 2 %-Punkte über den standort- und apothekentypischen Vergleichszahlen liegt
 - ↳ die Erstellung der Prognoserechnung und somit die Bewertung des Unternehmens erfolgt anhand der angetroffenen Personal-Struktur
- ♦ Die Analyse der Personalsituation ergibt, dass bspw. für das Kundenaufkommen zu wenig Mitarbeiter vorhanden sind, um diese "vollumfänglich zu beraten"
 - ↳ die Erstellung der Prognoserechnung und somit die Bewertung des Unternehmens erfolgt anhand der angetroffenen Personal-Struktur

- ♦ Aus den vorliegenden Informationen geht hervor, dass sich die 10 Jahre alte EDV-Anlage im Eigentum des Verkäufers befindet und dass keine Finanzierungskosten mehr anfallen (weder Zinsen / Abschreibungen noch Leasing); aufgrund des technischen Fortschritts will der Käufer die EDV-Anlage ersetzen. Hierfür fallen bei ihm Finanzierungsaufwendungen an. Die Prognoserechnung und somit die Bewertung erfolgt ohne diese Finanzierungskosten.

Die dargestellten Beispiele (und natürlich ähnlich gelagerte Fällen) sind aber ertrags- und liquiditätsmäßig für einen Käufer relevant. Dieser muss dann im Rahmen der Entscheidung, ob er die Apotheke kaufen will oder nicht, eine individuelle Planungsrechnung erstellen, die diese Fakten berücksichtigt.

Zur Umsatzplanung:

Basis der Planung ist die Prognose der zukünftigen Umsätze. Sowohl die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (der Einfluss des Gesetzgebers auf das Gesundheitswesen als auch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung) als auch die Rahmenbedingungen des Standorts der Apotheke können sich recht schnell verändern. Deshalb ist von besonderer Bedeutung, die zahlreichen zukünftigen Einflussfaktoren zu berücksichtigen, damit eine realistische Prognose der zukünftigen Umsatzentwicklung (kann das aktuelle Umsatzniveau gehalten werden, bzw. sind Umsatzzuwächse oder Umsatzeinbußen zu erwarten) erstellt werden kann. Bewertungsbasis sind die vorläufigen Zahlen per 31.12.2019, die vor dem Hintergrund der Entwicklung des Geschäftsjahres 2020 plausibilisiert wurden. Erläuterungen zu einzelnen Umsatzsegmenten haben ich bei den Ausführungen zur Umsatzplanung gemacht.

Zur Berücksichtigung von Sonderumsätzen (hier: Umsätze aus der Belieferung von Heim- und Pflegediensten):

Immer wieder werden Gutachten erstellt, bei denen Sonderumsätze wie bspw. Umsätze aus der Belieferung von Altenheimen nicht oder nur für einen sehr kurzen Zeitraum berücksichtigt werden. Begründung ist i.d.R., dass die Verträge eine kurze Laufzeit haben und dann gekündigt werden können. Gemäß der Bewertungsgrundsätze kann diese Vorgehensweise aber nicht begründet werden, da

- ♦ dann regelmäßig "Normal-Umsätze" mit Kunden und Patienten reduziert werden müssten, da die Kunden ja auch die Möglichkeit haben, ab dem Übernahmezeitpunkt eine andere Apotheke aufzusuchen
- ♦ die Bewertungstheorie vorgibt, die Apotheke zu bewerten, wie sie steht und liegt; wenn am Bewertungsstichtag entsprechende Heimbeförderungsverträge vorliegen, müssen diese lediglich auf die Nachhaltigkeit geprüft werden; sofern keine Anhaltspunkte für eine Kündigung des Vertrages vorliegen, ist der Umsatz zwingend als nachhaltig anzusehen und in die Prognoserechnung aufzunehmen

Diese Vorgehensweise wird auch vom Fachbereich Betriebswirtschaft des Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen e.V. vertreten.

Zur Kostenplanung:

Grundsätzliche Anmerkung zur Planungssystematik habe ich bei den einzelnen Kostenarten formuliert.

Muster-Bericht

3. Gewinn- und Verlustrechnung

3.1 Umsatzentwicklung / Entwicklung des Rohgewinns

Folgende Informationen sind für die Einschätzung der Umsatzentwicklung von Bedeutung:

3.1.1 Erläuterungen zu sonstigen Umsätzen in der Vergangenheit

Aktuell werden folgende Sonderumsätze getätigt:

- ♦ ein Pflegedienst
- ♦ ein nephrologisches Zentrum (Umsatz: TEUR 223,2; Rohertrag: TEUR 27,1)
- ♦ Station der Wiedereingliederungshilfe (Umsatz: TEUR 95,8; Rohertrag: TEUR 17,2)

3.1.2 NNF

In den vorliegenden Unterlagen ist die Erstattung aus dem NNF im Umsatz verbucht und nicht separat ausgewiesen. Diese Vorgehensweise haben wir beibehalten.

Muster-Bericht

3.1.3 Zukünftige Umsatzentwicklung

Hinsichtlich der Planung des zukünftigen und nachhaltigen Umsatzes kann ich folgende Aussagen treffen:

- ◆ Generelle Entwicklung am Standort:
 - ↳ Weder durch Aussagen der Inhaberin noch aufgrund meiner Recherchen haben sich Informationen ergeben, die auf eine negative Entwicklung am Standort schließen lassen würden und bei der Umsatzplanung berücksichtigt werden müssten.
- ◆ Sonderumsätze:
 - ↳ Mir wurden keine Umstände bekannt gemacht, weshalb diese Umsätze zukünftig nicht mehr durch die Muster-Apotheke abgewickelt werden sollten.
- ◆ Entwicklung der Ärzte-Situation:
 - ↳ Weder durch Aussagen der Inhaberin noch aufgrund meiner Recherchen haben sich Informationen ergeben, die auf eine negative Entwicklung der Ärztesituation schließen lassen würden und die bei der Umsatzplanung berücksichtigt werden müssten.
- ◆ Erläuterungen zur Wettbewerbssituation:
 - ↳ Weder durch Aussagen der Inhaberin noch aufgrund meiner Recherchen haben sich Informationen ergeben, die auf Veränderungen (positiv wie negativ) in der Wettbewerbssituation schließen lassen würden und die bei der Umsatzplanung berücksichtigt werden müssten.
- ◆ Generelle Steigerung des Umsatzes auf Basis der bisherigen Marktentwicklung in Höhe von 3 % p.a. ab dem Geschäftsjahr 2021.

3.1.5 Umsatzpotenziale

Das aktuelle Umsatzpotenzial der Apotheke liegt bei € 3,5 Mio. Der hochgerechnete Umsatz zum 31.12.2020 liegt über diesem Potenzialwert. Dies bedeutet, dass die Marktstellung der Muster-Apotheke so stark ist, dass sie Marktanteile vom Wettbewerb generiert.

3.1.5 Wareneinsatz / Rohertrag

Die Höhe des Wareneinsatzes wird von verschiedenen Faktoren (u. a. Standort bzw. Apothekentyp, Umsatzstruktur, Einkaufskonditionen) bestimmt. Seit 2017 (27,0 %) ist der Rohertrag rückläufig (2019: 25,5 %). Weiterhin sind in den Bilanzen im Wareneinsatz Fremdleistungen für eine Kosmetikerin enthalten. In der Analyse und den Prognoserechnungen habe ich diesen Aufwand in den Personalkosten berücksichtigt. Für die Prognose habe ich die Quote des Jahres 2019 herangezogen.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Informationen gehen wir von folgender Umsatz- und Rohertragsentwicklung aus:

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|-----------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| GKV | 1.644,3 | 1.644,1 | 1.799,2 | 956,7 | 1.853,2 | 1.908,8 | 1.966,0 | 2.025,0 | 2.085,8 | 2.148,3 | 2.212,8 | 2.279,2 | 2.347,5 |
| OTC | 1.515,1 | 1.558,3 | 1.572,5 | 858,9 | 1.619,7 | 1.668,3 | 1.718,3 | 1.769,9 | 1.823,0 | 1.877,6 | 1.934,0 | 1.992,0 | 2.051,8 |
| NNF | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| Gesamtleistung | 3.159,4 | 3.202,4 | 3.371,7 | 1.815,6 | 3.572,9 | 3.677,1 | 3.784,3 | 3.894,9 | 4.008,8 | 4.125,9 | 4.246,8 | 4.371,2 | 4.499,3 |
| Wareneinkauf | 2.307,0 | 2.362,4 | 2.513,9 | 1.399,7 | 2.665,3 | 2.743,1 | 2.823,1 | 2.905,6 | 2.990,5 | 3.078,0 | 3.168,1 | 3.260,9 | 3.356,5 |
| Bestandveränderungen | - 0,5 | - 11,8 | - 3,4 | - 29,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Wareneinsatz | 2.306,5 | 2.350,6 | 2.510,5 | 1.370,0 | 2.665,3 | 2.743,1 | 2.823,1 | 2.905,6 | 2.990,5 | 3.078,0 | 3.168,1 | 3.260,9 | 3.356,5 |
| Rohertrag | 852,9 (27,0 %) | 851,8 (26,6 %) | 861,2 (25,5 %) | 445,6 (24,5 %) | 907,6 (25,4 %) | 934,0 (25,4 %) | 961,2 (25,4 %) | 989,3 (25,4 %) | 1.018,3 (25,4 %) | 1.047,9 (25,4 %) | 1.078,7 (25,4 %) | 1.110,3 (25,4 %) | 1.142,8 (25,4 %) |

Tabelle 1: Umsatzentwicklung und -planung (TEUR)

3.2 Personalkosten

3.2.1 Grundsätzliche Anmerkungen

Bei der Analyse der Personalkosten muss beachtet werden, dass durch unternehmenspolitische Entscheidungen, der Anwesenheit des Inhabers und weiterer Faktoren Personalkosten entstanden sein können, die nicht zwingend auf die Zukunft übertragen werden können. Grundsätzlich gilt aber auch hier: die Bewertung erfolgt wie die Apotheke "steht und liegt". Somit werden die Personalstruktur und die Personalkosten zum Bewertungsstichtag zu Grunde gelegt, wobei die unter 3.2.2.1 dargestellten Anpassungen vorgenommen wurden.

3.2.2 Anmerkungen zur Planung der Personalkosten

3.2.2.1 Aktuelle Personalstruktur

Gemäß den vorgelegten Unterlagen (Gehaltsabrechnungen und Informationen von Frau Sorgenlos) stellt sich die Personalstruktur am 31.12.2019 wie folgt dar:

| | Anzahl MA | Anzahl MA - nachhaltig: siehe Erläuterungen 3.2.2.2 - | Anzahl Stellen |
|--------------------------|-----------|--|----------------|
| Approbiert | 5 | 3 | 3,0 |
| Pharmazie-Ingenieure | 0 | 0 | 0,0 |
| PHiP | 1 | 1 | 0,5 |
| PTA | 3 | 3 | 1,75 |
| PKA | 3 | 3 | 1,75 |
| Praktikanten (PTA / PKA) | 2 | 2 | 1,0 |
| Kosmetikerin | 1 | 1 | 0,2 |
| Sonstige Back-Office-MA | 1 | 1 | 0,3 |
| Azubi (PKA / PTA) | 0 | 0 | 0 |
| Boten | 0 | 0 | 0 |
| Reinigung | 2 | 2 | 1,25 |
| Sonstige | 0 | 0 | 0 |
| Summe | 18 | 16 | 9,75 |

Tabelle 2: Übersicht Mitarbeiter 12/2019

3.2.2.2 Anmerkungen zur Entwicklung der Personalstruktur:

- ♦ Zum Jahresende 2019 waren insgesamt 5 approbierte Mitarbeiter beschäftigt (dav. wurde ein MA im September und eine MA im November 2019 eingestellt). Grund hierfür war die Tatsache, dass im Jahr 2020 drei approbierte Mitarbeiterinnen in Mutterschutz / Elternzeit gehen würden, so dass durch die Einstellungen die gewünschten Approbierten-Stellen auch im Jahr 2020 besetzt sind.
- ♦ Boten:
 - ↳ Der Botendienst wird über ein Taxi-Unternehmen abgewickelt.

3.2.2.3 Sonderzahlungen

- ♦ Es wird ein 13. Monatsgehalt bezahlt; weiterhin erhalten einige Mitarbeiter eine AT-Zulage in Höhe von 5 - 20 %.

Muster-Bericht

3.2.3 Planung der Personalkosten

Auf Basis der Erläuterungen zur Personalstruktur und

- ♦ der Beibehaltung der Sonderzahlungen (Bezahlung eines vollen 13. Gehalts und Beibehaltung der außertariflichen Zulagen)
- ♦ einer jährlichen Personalkostensteigerung um 3 %

werden die Personalkosten wie folgt geplant:

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|--|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Löhne / Gehälter | 290,3 | 298,2 | 383,2 | 218,9 | 360,9 | 371,7 | 382,9 | 394,4 | 406,2 | 418,4 | 430,9 | 443,9 | 457,2 |
| Erstattungen AWAG | - 31,8 | - 9,9 | - 32,8 | - 24,9 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Fremdleistung Kosmetik | 4,6 | 3,9 | 3,0 | 0,0 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,5 | 3,6 | 3,7 | 3,8 | 3,9 |
| Soziale Abgaben etc. | 176,6 | 114,4 | 82,7 | 44,3 | 85,2 | 87,7 | 90,4 | 93,1 | 95,9 | 98,7 | 101,7 | 104,8 | 107,9 |
| Freiwillige Aufwendungen / Altersvorsorge | 0,7 | 0,4 | 10,4 | 0,0 | 10,7 | 11,0 | 11,4 | 11,7 | 12,1 | 12,4 | 12,8 | 13,2 | 13,6 |
| Summe | 440,4 | 407,0 | 446,5 | 238,3 | 459,9 | 473,7 | 487,9 | 502,5 | 517,6 | 533,1 | 549,1 | 565,6 | 582,6 |

Tabelle 3: Analyse und Planung Personalkosten (TEUR)

Muster

3.3 Sonstige Kosten

3.3.1 Raumkosten

Die Sorgenlos Grundstücks GmbH & C KG ist Vermieterin der Räumlichkeiten im

- ♦ EG und Zwischengeschoss (371 qm)
- ♦ sowie den dazugehörigen Räumen im Kellergeschoss und den Stellplätzen

Die aktuellen Bedingungen des Mietvertrags stellen sich wie folgt dar:

| | Betrag p.m. | Anmerkungen |
|----------------------|-------------|-------------------|
| Mietpreis Apotheke | € 4.100 | |
| Mietpreisanpassungen | | Frei verhandelbar |
| Laufzeit | | Frei verhandelbar |

Tabelle 4: Bedingungen des Mietvertrags

Anmerkungen:

- ♦ Da Vermieterin und Verkäuferin "personen- und somit interessengleich" zu sehen sind, unterstelle ich, dass dem Abschluss eines neuen langfristigen Mietvertrags zu den bisherigen Bedingungen nichts im Wege steht.
- ♦ Ob der von der Apotheke bezahlte Mietpreis marktkonform ist, habe ich nicht geprüft; lt. Frau Sorgenlos hat die Hausverwaltung ihr gegenüber die Miethöhe als dem Mietspiegel entsprechend bestätigt.
- ♦ Da die Bedingungen eines neuen Mietvertrags nicht bekannt sind, bin ich ab dem 3. Mietjahr (=Prognosejahr) von einer jährlichen Steigerung von 3 % ausgegangen.
- ♦ Ebenfalls habe ich jährliche Preissteigerungen in den Kostenarten "Energie, Reinigung und Instandhaltung" in Höhe von 3 % berücksichtigt.

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|----------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Miete / Pacht | 44,3 | 44,3 | 44,3 | 24,6 | 49,2 | 49,2 | 49,2 | 49,2 | 49,2 | 49,2 | 49,2 | 49,2 | 49,2 |
| Energie | 8,9 | 5,8 | 5,4 | 2,4 | 5,6 | 5,7 | 5,9 | 6,1 | 6,3 | 6,4 | 6,6 | 6,8 | 7,0 |
| Reinigung, Sonstiges | 1,2 | 1,2 | 4,2 | 5,5 | 4,3 | 4,5 | 4,6 | 4,7 | 4,9 | 5,0 | 5,2 | 5,3 | 5,5 |
| Summe | 54,4 | 51,3 | 53,9 | 32,5 | 59,1 | 59,4 | 59,7 | 60,0 | 60,4 | 60,6 | 61,0 | 61,3 | 61,7 |

Tabelle 5: Analyse und Planung Raumkosten (TEUR)

3.3.2 Versicherungen / Beiträge

3.3.2.1 Versicherungen

Die betriebsüblichen Versicherungen sind hier enthalten. Da die entsprechenden Versicherungsprämien individuell vom Inhaber abhängen, können die zukünftigen Aufwendungen nicht exakt prognostiziert werden. Die bisherigen Aufwendungen sehe ich als plausibel an und setze diesen Wert als Planungsgrundlage an.

3.3.2.2 Beiträge

Hier sind die Beiträge für IHK, Apothekerkammer, Landesapothekenverband etc. enthalten.

Auf Basis der Werte per 12/2019 habe ich die zukünftigen Beiträge mit einer Steigerung aufgrund des steigenden Umsatzes geplant.

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|----------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Versicherungen | 2,0 | 2,1 | 2,1 | 1,7 | 2,1 | 2,2 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,4 | 2,5 | 2,6 | 2,7 |
| Beiträge | 5,4 | 6,7 | 6,9 | 15,3 | 6,9 | 7,1 | 7,3 | 7,5 | 7,8 | 8,0 | 8,2 | 8,5 | 8,7 |
| Summe | 7,4 | 8,8 | 9,0 | 17,0 | 9,0 | 9,3 | 9,5 | 9,8 | 10,2 | 10,4 | 10,7 | 11,1 | 11,4 |

Tabelle 6: Analyse und Planung Versicherungen / Beiträge (TEUR)

3.3.3 Reparaturen / Instandhaltungen

3.3.3.1 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Im Jahr 2019 wurden Investitionen u. a. in eine Lüftungsanlage vorgenommen (TEUR 16). Noch ist nicht entschieden, ob diese Aufwendungen aktiviert werden oder nicht. Bisher sind diese Kosten in den Instandhaltungsaufwendungen verbucht. Auch in den Vorjahren wurden Kosten hier berücksichtigt, die auch aktivierungsfähig gewesen wären.

Die Kosten für die Instandhaltung fallen in gewissem Maße laufend an, um die Betriebsfähigkeit der Apotheke aufrecht zu erhalten. Vom Steuerberater wurde bestätigt, dass diese regelmäßig bei rd. TEUR 3 liegen. Auf Basis dieser Aussage habe ich diese Kosten als Planungsgrundlage festgesetzt und um jährliche Preissteigerungen angepasst.

3.3.3.2 Wartung EDV

Die Kosten zum 31.12.2019 halte ich für plausibel und setze diese als Grundlage für die Planung an.

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|--------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Instandhaltung BuG | 2,9 | 9,1 | 23,0 | 1,7 | 3,0 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,5 | 3,6 | 3,7 | 3,8 |
| Wartung EDV | 7,7 | 7,6 | 8,6 | 3,3 | 8,9 | 9,1 | 9,4 | 9,7 | 10,0 | 10,3 | 10,6 | 10,9 | 11,2 |
| Summe | 10,6 | 16,7 | 31,6 | 5,0 | 11,9 | 12,2 | 12,6 | 13,0 | 13,4 | 13,8 | 14,2 | 14,6 | 15,0 |

Tabelle 7: Analyse und Planung Reparaturen / Instandhaltungen (TEUR)

3.3.4 Kfz-Kosten

Da der Botendienst über ein Taxi-Unternehmen abgewickelt wird und auch für Frau Sorgenlos kein Fahrzeug enthalten ist, sind in der Vergangenheit keine Kfz-Kosten angefallen.

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Steuer / Versicherungen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Laufende Kosten / Reparaturen | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Leasing | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Tabelle 8: Analyse und Planung Kfz-Kosten (TEUR)

3.3.5 Werbe- und Reisekosten

Die Höhe der Aufwendungen im Analysezeitraum sehe ich als plausibel an. Aus diesem Grund habe ich diese Position bei den Werten zum 31.12.2019 belassen und für den Prognosezeitraum als Planungsgrundlage unter Berücksichtigung der Umsatzentwicklung und einer geschätzten Teuerungsrate (3 %) angepasst.

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Werbung | 9,5 | 6,2 | 6,1 | 2,6 | 6,3 | 6,5 | 6,7 | 6,9 | 7,1 | 7,3 | 7,5 | 7,7 | 8,0 |
| Geschenke / Zuga- ben | 0,5 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 |
| Repräsentation / De- koration | 3,1 | 3,1 | 2,9 | 1,2 | 3,0 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,4 | 3,5 | 3,6 | 3,7 | 3,8 |
| Bewirtung / sonstiges | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Reisekosten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 13,1 | 9,3 | 9,1 | 4,0 | 9,4 | 9,7 | 10,0 | 10,3 | 10,6 | 10,9 | 11,2 | 11,5 | 11,9 |

Tabelle 9: Analyse und Planung Werbe- und Reisekosten (TEUR)

3.3.6 Vertriebskosten / Provisionen

In der Vergangenheit sind hier Aufwendungen für den Botendienst angefallen (externer Dienstleister).

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Botendienst | 17,9 | 18,6 | 20,4 | 10,3 | 21,0 | 21,6 | 22,3 | 23,0 | 23,6 | 24,4 | 25,1 | 25,8 | 26,6 |
| Summe | 17,9 | 18,6 | 20,4 | 10,3 | 21,0 | 21,6 | 22,3 | 23,0 | 23,6 | 24,4 | 25,1 | 25,8 | 26,6 |

Tabelle 10: Analyse und Planung Vertriebskosten / Provisionen (TEUR)

3.3.7 Leasing / Mieten (ohne Kfz)

Zum 31.12.2019 bestanden lt. Aussage von Frau Sorgenlos keine Leasing-Verträge.

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| EDV | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Tabelle 11: Analyse und Planung Leasingaufwand und Mieten (TEUR)

3.3.8 Sonstige Kosten

3.3.8.1 Büro / Kommunikation / Literatur

Die Höhe der Aufwendungen im Analysezeitraum sehe ich als plausibel an. Aus diesem Grund habe ich diese Position belassen und für den Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Umsatzentwicklung und der Teuerungsrate angepasst.

3.3.8.2 Rechts- und Wirtschaftsberatung

Die Höhe der Aufwendungen im Analysezeitraum sehe ich als plausibel an. Aus diesem Grund habe ich diese Position belassen und für den Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Umsatzentwicklung und der Teuerungsrate angepasst.

3.3.8.3 Buchhaltung / Jahresabschluss

Die Höhe der Aufwendungen im Analysezeitraum sehe ich als plausibel an. Aus diesem Grund habe ich diese Position belassen und für den Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Umsatzentwicklung und der Teuerungsrate angepasst.

3.3.8.4 Abrechnung

Die Höhe der Aufwendungen im Analysezeitraum sehe ich als plausibel an. Aus diesem Grund habe ich diese Position belassen und für den Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Umsatzentwicklung und der Teuerungsrate angepasst.

3.3.8.5 Fortbildung

Die Höhe der Aufwendungen im Analysezeitraum sehe ich als plausibel an. Aus diesem Grund habe ich diese Position belassen und für den Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Umsatzentwicklung und der Teuerungsrate angepasst.

3.3.8.6 EDV

Die Höhe der Aufwendungen im Analysezeitraum sehe ich als plausibel an. Aus diesem Grund habe ich diese Position belassen und für den Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Umsatzentwicklung und der Teuerungsrate angepasst.

3.3.8.7 NK Geldverkehr

Die Höhe der Aufwendungen im Analysezeitraum sehe ich als plausibel an. Aus diesem Grund habe ich diese Position belassen und für den Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Umsatzentwicklung und der Teuerungsrate angepasst.

3.3.8.8 Betriebsbedarf / Labor

Die Höhe der Aufwendungen im Analysezeitraum sehe ich als plausibel an. Aus diesem Grund habe ich diese Position belassen und für den Prognosezeitraum unter Berücksichtigung der Umsatzentwicklung und der Teuerungsrate angepasst.

3.3.8.9 Verfall

Die in den sonstigen Kosten berücksichtigten Aufwendungen für "Verfall / Bruch / Diebstahl" haben ich in den Abschreibungen (Sonderabschreibungen auf UV) berücksichtigt.

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Büro | 10,0 | 9,3 | 9,8 | 6,2 | 9,3 | 9,5 | 9,8 | 10,1 | 10,4 | 10,7 | 11,1 | 11,4 | 11,7 |
| Beratung | 19,9 | 8,7 | 1,6 | 8,3 | 1,6 | 1,7 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 1,9 | 2,0 | 2,0 | 2,1 |
| Buchhaltung / Jahresabschluss | 2,1 | 0,4 | 10,0 | 0,0 | 10,3 | 10,6 | 10,9 | 11,3 | 11,6 | 11,9 | 12,3 | 12,7 | 13,0 |
| Abrechnung | 4,9 | 4,5 | 4,7 | 2,9 | 4,8 | 5,0 | 5,1 | 5,3 | 5,4 | 5,6 | 5,8 | 6,0 | 6,1 |
| Fortbildung | 0,4 | 0,1 | 0,2 | 0,0 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,2 | 0,3 | 0,3 |
| EDV | 3,1 | 3,2 | 6,6 | 1,9 | 6,8 | 7,0 | 7,2 | 7,4 | 7,7 | 7,9 | 8,1 | 8,4 | 8,6 |
| NK des Geldverkehrs | 10,4 | 11,2 | 12,6 | 6,9 | 13,0 | 13,4 | 13,8 | 14,2 | 14,6 | 15,0 | 15,5 | 16,0 | 16,4 |
| Kosmetikstudio | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,7 | | | | | | | | | |
| Sonstiges | 6,2 | 9,2 | 12,9 | 7,8 | 13,3 | 13,7 | 14,1 | 14,5 | 15,0 | 15,4 | 15,9 | 16,3 | 16,8 |
| Summe | 57,0 | 46,6 | 58,4 | 34,7 | 59,3 | 61,1 | 62,8 | 64,8 | 66,8 | 68,6 | 70,9 | 73,1 | 75,0 |

Tabelle 12: Analyse und Planung sonstige Kosten (TEUR)

Muster

3.4 Sonstige Erträge

3.4.1 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|---|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Privatverbrauch / Verwendung von Gegenständen | 0,8 | 1,5 | 1,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Versicherungsent- schädigungen | 0,0 | 5,0 | 1,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sonstiges | 0,1 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 0,9 | 6,5 | 2,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Tabelle 13: Analyse und Planung sonstige Erträge (TEUR)

Anmerkungen:

Für die Ermittlung des zukünftigen operativen Erfolgs und daraus abgeleitet für die Ermittlung des Apothekenwertes spielen die Erträge aus dem Privatverbrauch etc. sowie Versicherungsent-schädigungen keine Rolle.

3.4.2 Zins- und ähnliche Erträge

Für die Ermittlung des zukünftigen operativen Erfolgs und daraus abgeleitet für die Ermittlung des Apothekenwertes spielen die Erträge aus Zinsen und Beteiligungen keine Rolle.

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|--------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Zinserträge | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Tabelle 14: Analyse und Planung Zins- und ähnliche Erträge (TEUR)

3.5 Abschreibungen / Zinsen

3.5.1 Abschreibungen

Im Rahmen der Apothekenbewertung können die zukünftigen Abschreibungen nicht aus der Vergangenheit abgeleitet werden. Der Planung der zukünftigen Abschreibungen liegen folgende Prämissen zu Grunde:

a) für die im Rahmen der Substanzwertermittlung ermittelten Werte des übernommenen Anlagevermögens

→ **TEUR 61,1; AfA-Zeitraum: 8 Jahre**

b) Die Apotheke leidet unter einem gewissen Investitionsstau (was in der Vergangenheit zu höheren Gewinnen geführt hat), so dass die Ersatzinvestitionen über dem "Normalen" liegen, um die Apotheke langfristig am Markt zu etablieren.

Den Ersatzinvestitionsbedarf sehen wir in den nächsten Jahren bei TEUR 20 p.a. **In der Summe ergeben sich somit Ersatzinvestitionen in einer Größenordnung von TEUR 180.** Aus Vereinfachungsgründen wird hier der Mittelwert der aufsummierten Ersatzinvestitionen als AfA-Grundlage angesetzt.

c) Die Berücksichtigung der Abschreibung auf den Firmenwert ist grundsätzlich ausgeschlossen.

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| immaterielles Anlagevermögen | 2,7 | 2,7 | 0,0 | 1,3 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| AfA auf Sachanlagen | 4,7 | 5,7 | 11,7 | 2,9 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 1,2 |
| Sonder-AfA | 0,5 | 0,5 | 0,8 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| GWG | 1,7 | 1,8 | 2,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 9,6 | 10,7 | 14,7 | 4,2 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 1,2 |

Tabelle 15: Analyse und Planung Abschreibungen (TEUR)

3.5.2 Zinsen

Im Rahmen der Apothekenbewertung kann der zukünftige Zinsaufwand nicht aus der Vergangenheit abgeleitet werden. Der Planung des zukünftigen Zinsaufwands liegen folgende Finanzierungskosten zu Grunde:

- a) für die im Rahmen der Substanzwertermittlung ermittelten Werte des übernommenen Anlagevermögens (siehe 3.5.1)
- b) für das im Rahmen der Substanzwertermittlung ermittelte Umlaufvermögen (Vorräte mit TEUR 91,4)
- c) für Ersatzinvestitionen (siehe 3.5.1)
- e) Laufzeit a) und c): 8 Jahre; Laufzeit b): 6 Jahre; Zinssatz: 2,5 %

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Kurzfristiger Zinsaufwand | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Langfristiger Zinsaufwand | 5,5 | 2,9 | 2,5 | 0,0 | 4,6 | 3,9 | 3,2 | 2,5 | 1,9 | 1,2 | 0,6 | 0,2 | 0,0 |
| Summe | 5,5 | 2,9 | 2,5 | 0,0 | 4,6 | 3,9 | 3,2 | 2,5 | 1,9 | 1,2 | 0,6 | 0,2 | 0,0 |

Tabelle 16: Analyse und Planung Zinsaufwand (TEUR)

Muster

3.6 Ertragssteuern

Eine Apotheke erzielt gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 EStG Einkünfte aus Gewerbebetrieb und unterliegt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 und 2 GewStG mit ihren Einkünften der Gewerbesteuer.

Im Rahmen der Ermittlung der zukünftig anfallenden Gewerbesteuer haben wir diese Berechnung vom Steuerberater erstellen lassen.

Im Rahmen der Ermittlung der zukünftig anfallenden Gewerbesteuer haben wir die die Berechnung wie folgt vorgenommen:

- a) Steuermesszahl: 3,5 %
- b) Hebesatz der Stadt Musterstadt in Höhe von 450
- c) Berücksichtigung des Freibetrags in Höhe von TEUR 24,5
- d) Hinzurechnungen / Kürzung wurden nicht berücksichtigt

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Gewerbesteuer lfd. Jahr | 32,4 | 39,3 | 29,1 | 27,5 | 36,2 | 37,8 | 39,3 | 40,9 | 42,6 | 44,3 | 46,1 | 47,8 | 52,4 |
| Summe | 32,4 | 39,3 | 29,1 | 27,5 | 36,2 | 37,8 | 39,3 | 40,9 | 42,6 | 44,3 | 46,1 | 47,8 | 52,4 |

Tabelle 17: Analyse und Planung Steueraufwand (TEUR)

Auch wenn die GewSt-Zahllast keine Auswirkungen auf den Apothekenwert hat, empfehle ich dennoch, die exakte GewSt-Zahllast durch den Steuerberater ermitteln zu lassen.

Auf Basis des Hebesatzes der Musterstadt wird die Gewerbesteuer zu knapp 85 % auf die ESt angerechnet.

3.7 Außerordentlicher Ertrag / außerordentlicher Aufwand

Folgende Erträge / Aufwendungen wurden in der Vergangenheit erzielt / mussten aufgewendet werden:

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ertrag EWB / PWB | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Tabelle 18: Analyse und Planung außerordentlicher Ertrag (TEUR)

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Aufwand EBW / PWB | 1,7 | 0,0 | 0,4 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | 1,7 | 0,0 | 0,4 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |

Tabelle 19: Analyse und Planung außerordentlicher Aufwand (TEUR)

Muster-Bei

4. Planungsergebnisse

Auf Basis der obigen Ausführungen ergeben sich folgende Eckdaten für die Planung der nachhaltigen GuV:

| | Bilanz 12/2017 | Bilanz 12/2018 | BWA 12/2019 | BWA 06/2020 | Planjahr 1 | Planjahr 2 | Planjahr 3 | Planjahr 4 | Planjahr 5 | Planjahr 6 | Planjahr 7 | Planjahr 8 | Planjahr 9 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gesamtleistung | 3.159,4 | 3.202,4 | 3.371,7 | 1.815,6 | 3.572,9 | 3.677,1 | 3.784,3 | 3.894,9 | 4.008,8 | 4.125,9 | 4.246,8 | 4.371,2 | 4.499,3 |
| Rohertrag | 852,9 (27,0 %) | 851,8 (26,6 %) | 861,2 (25,5 %) | 445,6 (24,5 %) | 907,6 (25,4 %) | 934,0 (25,4 %) | 961,2 (25,4 %) | 989,3 (25,4 %) | 1.018,3 (25,4 %) | 1.047,9 (25,4 %) | 1.078,7 (25,4 %) | 1.110,3 (25,4 %) | 1.142,8 (25,4 %) |
| Personalkosten | 440,4 | 407,0 | 446,5 | 238,3 | 459,9 | 473,7 | 487,9 | 502,5 | 517,6 | 533,1 | 549,1 | 565,6 | 582,6 |
| DB 2* | 412,5 | 444,8 | 414,7 | 207,3 | 447,6 | 460,3 | 473,3 | 486,8 | 500,6 | 514,9 | 529,5 | 544,7 | 560,2 |
| Raumkosten | 54,4 | 51,3 | 53,9 | 32,5 | 59,1 | 59,4 | 59,7 | 60,0 | 60,4 | 60,6 | 61,0 | 61,3 | 61,7 |
| Versicherungen / Beiträge | 7,4 | 8,8 | 9,0 | 17,0 | 9,0 | 9,3 | 9,5 | 9,8 | 10,2 | 10,4 | 10,7 | 11,1 | 11,4 |
| Instandhaltung / Reparaturen | 10,6 | 16,7 | 31,6 | 5,0 | 11,9 | 12,2 | 12,6 | 13,0 | 13,4 | 13,8 | 14,2 | 14,6 | 15,0 |
| Kfz-Kosten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Werbe- / Reisekosten | 13,1 | 9,3 | 9,1 | 4,0 | 9,4 | 9,7 | 10,0 | 10,3 | 10,6 | 10,9 | 11,2 | 11,5 | 11,9 |
| Vertrieb / Provisionen | 17,9 | 18,6 | 20,4 | 10,3 | 21,0 | 21,6 | 22,3 | 23,0 | 23,6 | 24,4 | 25,1 | 25,8 | 26,6 |
| Leasing / Mieten | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Sonstige Kosten | 57,0 | 46,6 | 58,4 | 34,7 | 59,3 | 61,1 | 62,8 | 64,8 | 66,8 | 68,6 | 70,9 | 73,1 | 75,0 |
| Summe Kosten | 160,4 | 151,3 | 182,4 | 103,5 | 169,7 | 173,3 | 176,9 | 180,9 | 185,0 | 188,7 | 193,1 | 197,4 | 201,6 |
| Sonstige Erträge | 0,9 | 6,5 | 2,7 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Summe Kosten / Erträge | 159,5 | 144,8 | 179,7 | 103,5 | 169,7 | 173,3 | 176,9 | 180,9 | 185,0 | 188,7 | 193,1 | 197,4 | 201,6 |
| BERG* vor Zinsen / AfA* | 253,0 | 300,0 | 235,0 | 103,8 | 277,9 | 287,0 | 296,4 | 305,7 | 315,8 | 326,2 | 336,5 | 347,3 | 358,6 |
| Zinsertrag | 0,2 | 0,3 | 0,2 | 0,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Zinsaufwand | 5,5 | 2,9 | 2,5 | 0,0 | 4,6 | 3,9 | 3,2 | 2,5 | 1,9 | 1,2 | 0,6 | 0,2 | 0,0 |
| BERG* vor AfA* / Steuern | 247,7 | 297,4 | 232,7 | 104,0 | 273,3 | 283,1 | 293,2 | 303,2 | 313,9 | 325,0 | 335,9 | 347,1 | 358,6 |
| Abschreibungen | 9,6 | 10,7 | 14,7 | 4,2 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 18,8 | 1,2 |
| BERG* vor Steuern / a.o.* | 238,1 | 286,7 | 218,0 | 99,8 | 254,5 | 264,3 | 274,4 | 284,4 | 295,1 | 306,2 | 317,1 | 328,3 | 357,4 |
| Steuern | 32,4 | 39,3 | 29,1 | 27,5 | 36,2 | 37,8 | 39,3 | 40,9 | 42,6 | 44,3 | 46,1 | 47,8 | 52,4 |
| BERG* v. a.o.* | 205,7 | 247,4 | 188,9 | 72,3 | 218,3 | 226,5 | 235,1 | 243,5 | 252,5 | 261,9 | 271,0 | 280,5 | 305,0 |
| a.o.* Ertrag | 0,2 | 0,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| a.o.* Aufwand | 1,7 | 0,0 | 0,4 | 2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Jahresüberschuss | 204,2 | 247,8 | 188,5 | 69,8 | 218,3 | 226,5 | 235,1 | 243,5 | 252,5 | 261,9 | 271,0 | 280,5 | 305,0 |

Tabelle 20: Planung Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)

* DB 2 = Deckungsbeitrag / *BERG = Betriebsergebnis / AfA = Abschreibung für Abnutzung / a. o. = außerordentlich