

Bericht zur Berechnung des Substanzwerts für die Ermittlung des Apothekenwerts

Muster-Apotheke

Susi Sorgenlos

Alphaweg 99

99999 Musterstadt

Bericht zur Berechnung des Substanzwerts für die Ermittlung des Apothekenwerts für die Muster-Apotheke

1.	Auftragsdaten	Seite	3
2.	Vorbemerkungen	Seite	5
3.	Anlagevermögen	Seite	8
3.1	EDV-Anlagen	Seite	8
3.2	Betriebs- und Geschäftsausstattung; Ladeneinrichtung	Seite	9
3.3	Geringwertige Wirtschaftsgüter Sammelposten	Seite	11
3.4	Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	Seite	11
3.5	Ermittlung Substanzwert Anlagevermögen	Seite	12
4.	Umlaufvermögen	Seite	12
5.	Substanzwert der Muster-Apotheke	Seite	13

Übersicht der Tabellen

Tabelle 1	EDV-Anlagen	Seite	8
Tabelle 2	Betriebs- und Geschäftsausstattung; Ladeneinrichtung	Seite	9
Tabelle 3	GwG-Sammelposten	Seite	11
Tabelle 4	Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	Seite	11
Tabelle 5	Substanzwert Anlagevermögen	Seite	12
Tabelle 6	Substanzwert Umlaufvermögen	Seite	12
Tabelle 7	Substanzwert gesamt	Seite	13

1. Auftragsdaten

Auftraggeber:

Muster-Apotheke
Susi Sorgenlos
Alphaweg 99
99999 Musterstadt

Auftragnehmer:

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

Auftragsinhalt:

Analyse und Berechnung des Substanzwerts im Rahmen der Ermittlung des Apothekenwerts

Involvierte Gesprächspartner:

Susi Sorgenlos
Marco Benz (Diplom Betriebswirt BA)

Muster-Bericht

Anmerkungen:

Die mit dem Bericht gegebenenfalls verbundenen Rechts- und Steuerfragen wurden aus betriebswirtschaftlicher Sicht beurteilt. Es wurden keine rechts- oder steuerberaten- den 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	Abgabe an den Nacht- und Notdienstfonds	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		

Aus Übersichtlichkeitsgründen wurde die Klassifizierung / Zuordnung der Inventargegenstände gemäß der Darstellung in der Bilanz übernommen.

2. Vorbemerkungen

a) Grundsätzliches

Im modifizierten Ertragswertverfahren wird, um einen zutreffenden Apothekenwert zu ermitteln, der Substanzwert zum immateriellen Wert addiert. Der Grund hierfür liegt darin, dass die Substanz dem Erwerber langfristig zur Verfügung steht, der Planungshorizont aber begrenzt ist. Zum Substanzwert gehören bei der Apothekenwertermittlung alle betriebsnotwendigen Wirtschaftsgüter (Inventar) sowie das Vorratsvermögen.

b) Ermittlung des Zeitwerts der Wirtschaftsgüter

Der Substanzwert ergibt sich aus dem Zeitwert der zu veräußernden Vermögensgegenstände unter dem Gesichtspunkt der Unternehmensfortführung (Going Concern). In diesem Zusammenhang wird das betriebsnotwendige Inventar mit den Zeitwerten bewertet. Der Zeitwert ergibt sich aus:

- ♦ dem Alter und dem Zustand des Wirtschaftsgutes
- ♦ den Instandhaltungsaktivitäten
- ♦ der Teuerungsrate
- ♦ die durchschnittlich technische und wirtschaftliche Nutzungs- und Lebensdauer

In die Berechnung des Zeitwerts (ZW) eines Wirtschaftsguts fließen folgende Informationen, Werte und Berechnungen ein:

a) AW (Anschaffungswert im Anschaffungsjahr)

b) FPw (Preiswertfaktor)

Der Preiswertfaktor gibt die Preisveränderungen für das bewertete Wirtschaftsgut seit dem Zeitpunkt der Anschaffung wieder¹.

c) FZw (Zeitwertfaktor) / Mindestbetriebswert (MBW)

Wird auf Basis

- ♦ der technischen Nutzungs- und Lebensdauer und der Restnutzungsdauer
- ♦ sowie des Mindestbetriebswertes errechnet.

¹ Hierzu werden vom statistischen Bundesamt spezifische Indices veröffentlicht. Preisbestimmende Merkmale wie beispielsweise technische Verbesserungen sind hierbei bereits berücksichtigt bzw. eliminiert. Die Ermittlung des Preiswertfaktors erfolgt nun, indem man den Index zum Zeitpunkt der Bewertung zum Index des Anschaffungs- / Herstellungsjahres ins Verhältnis setzt

Sofern die technische Nutzungs- und Lebensdauer rein rechnerisch bereits abgelaufen ist, haben diese Wirtschaftsgüter dennoch einen Wert, wenn sie noch eingesetzt und genutzt werden können (Mindestbetriebswert; ggf. noch Schrottwert). Diese noch genutzten Wirtschaftsgüter werden mit einem Prozentsatz, in Abhängigkeit der Betriebstauglichkeit, der Resteinsatzdauer und des Restwertanteil, der zwischen 5 % und 15 %, liegt, angesetzt.

d) FGw (Gebrauchswertfaktor)

Der Gebrauchswertfaktor gibt den Zustand des Gegenstands unter Berücksichtigung von Instandhaltung und Wartung und des vorhandenen Zubehörs wieder. Je älter das Wirtschaftsgut desto geringer ist der Faktor.

e) FMw (Marktwertfaktor)

ea) Übernahme des Wirtschaftsgutes im Rahmen des Verkaufs der Apotheke

Mit der Veräußerung der Apotheke ist regelmäßig eine ausgewogene Marktsituation gegeben, so dass dieser Faktor keine Auswirkungen auf den Zeitwert hat.

eb) Veräußerung am Markt

Aufgrund der hohen Anzahl an Schließungen im Apothekenbereich besteht aktuell ein Überangebot an apothekenspezifischen Wirtschaftsgütern, sodass beim freihändigen externen Verkauf dieser Faktor eine große Rolle spielt.

Der Zeitwert (ZW) eines Wirtschaftsguts wird dann mit folgender Formel ermittelt:

$$\mathbf{ZW = AW \times FPw \times FZw \times FGw \times FMw}$$

Fazit:

Sofern die Zeitwerte für die Wirtschaftsgüter vor dem Hintergrund der o.g. Vorgehensweise ermittelt wurden, stellen die Zeitwerte auch die Verkehrswerte dar, die sich im Falle des Verkaufs der Apotheke im Ganzen ergeben. In keinem Falle dürfen beispielsweise der Buchwert, der Liquidationswert oder der Wiederbeschaffungswert auf dem Gebrauchtmart zum Ansatz kommen. Bei eingebauten Gegenständen sind nicht nur die Anschaffungspreise, sondern auch die Einbaukosten mit zu berücksichtigen.

Anmerkungen zur Bewertung von geleasteten Gegenständen:

Hier wird der Zeitwert unter Berücksichtigung der noch bestehenden Zahlungsverpflichtungen ermittelt.

Exkurs: Nicht betriebsnotwendiges Vermögen

Das nicht betriebsnotwendige Vermögen ist auszugliedern und gegebenenfalls separat zu Veräußerungs- bzw. Liquidationswerten zu bewerten. Für die zu veräußernde Apotheke spielt dieses Vermögen jedoch keine Rolle und findet bei der Bewertung keine Ansätze.

Bewertung des Vorratsvermögens

Die Bewertung des Vorratsvermögens löst häufig kontroverse Diskussionen aus, da der Erwerber i.d.R. nicht bereit ist, die Inventurwerte zu bezahlen. Dies auch in Abhängigkeit der der Bewertung zu Grunde liegenden Wertansätze (ABDA-EK, Netto-Netto-Bewertung etc.). Hier spielt auch eine Rolle, dass der Erwerber überlegen wird, zu welchen Einkaufspreisen er unter Berücksichtigung der von den Großhändlern / Lieferanten gewählten Einkaufsvorteile sich mit den Waren eindecken kann. Generell kann gesagt werden, dass mit Ausnahme gewisser Arzneimittel und Impfstoffe die Mindesthaltbarkeit bei mindestens sechs Monaten oder besser 12 Monaten liegen sollte. Weiterhin werden schwer- und unverkäufliche Artikel häufig nicht vom Erwerber übernommen.

Anmerkungen zum bilanzierten Firmenwert:

Im Rahmen der Ermittlung des Substanzwerts wird der bisher bilanzierte Firmenwert nicht als Vermögensgegenstand berücksichtigt.

Muster-Bericht

3. Anlagevermögen

Gemäß dem Inventar der Bilanz zum 31.12.2019 verfügt die Muster-Apotheke über das nachfolgend dargestellte Anlagevermögen.

3.1 EDV-Anlagen

- ♦ Sofern kein Preiswertfaktor zu ermitteln ist, da es für das Anschaffungsjahr keinen Index des statistischen Bundesamt gibt, wurde ein Mindestbetriebswert angesetzt, der bei 5 % der Anschaffungskosten liegt.

Vermögensgegenstand	Anschaffungsdatum	Anschaffungskosten (€)	Preiswertfaktor (FPw)*	Kalk. Nutzungsdauer in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren	Mindestbetriebswert in %	FZw	Gebrauchswertfaktor	Markwertfaktor	Zeitwertansatz (€)
EDV-Arbeitsplatz	06/2007	4.958	0,72	5	--	10	0,10	0,86	1	306
Awinta Spiegelserver	06/2015	2.503	0,90	5	0,50	--	0,12	1,00	1	270
Amazon Notebook	04/2016	1.092	0,80	4	0,33	--	0,12	1,00	1	104
Awinta Mobiler Scanner	06/2016	3.960	0,90	5	1,50	--	0,21	1,00	1	748
Bastek	09/2016	4.835	0,99	10	6,75	--	0,53	1,00	1	2.537
Awinta MS WindowsServer-Paket mit Installation	05/2019	5.591	0,95	10	9,42	--	0,90	1,00	1	4.780
Awinta Notebook	05/2019	840	0,93	4	3,42	--	0,78	1,00	1	609
Awinta div. Rechner	05/2019	10.681	0,99	4	3,42	--	0,78	1,00	1	8.247
Summe		34.460								17.601

Tabelle 1: EDV-Anlagen

* Veränderung des Index des Anschaffungszeitpunkts und des Index zum Bewertungsstichtag (Quelle der Indices: Statistisches Bundesamt)

3.2 Betriebs- und Geschäftsausstattung; Ladeneinrichtung

- ◆ Sofern kein Preiswertfaktor zu ermitteln ist, da es für das Anschaffungsdatum keinen Index des statistischen Bundesamts gibt, wurde ein Mindestbetriebswert angesetzt, der bei 5 / 10 % der Anschaffungskosten liegt.

Vermögensgegenstand	Anschaffungsdatum	Anschaffungskosten (€)	Preiswertfaktor (FPw)*	Kalk. Nutzungsdauer in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren	Mindestbetriebswert in %	FZw	Gebrauchswertfaktor	Markwertfaktor	Zeitwertansatz (€)
Stereo-Mikroskop	12/1978	1.023	--	10	--	5	0,05	0,28	1	51
Madonna, Holzsnitzfigur	10/1984	628	--	15	--	5	0,05	0,40	1	31
Bürostuhl	02/1987	920	--	10	--	5	0,05	0,46	1	46
Bürostuhl	03/1987	1.017	--	10	--	5	0,05	0,46	1	51
Automatik Türanlage	02/1990	10.131	--	10	--	5	0,05	0,52	1	507
Salbenmaschine, Wepa	10/1990	1.048	--	10	--	5	0,05	0,52	1	52
Schmelzpunktgeräte, Wepa	10/1990	1.287	--	10	--	5	0,05	0,52	1	64
3 Rollläden, Dubau	11/1992	2.138	--	10	--	5	0,05	0,56	1	107
Waage Santornis, Wepa	12/1995	1.324	--	10	--	5	0,05	0,62	1	66
Waage Santornis, Wepa	05/1996	1.324	--	10	--	5	0,05	0,64	1	66
Handdiagnosegeräte, mirco-Med.	01/1998	2.020	--	10	--	5	0,05	0,68	1	101
Flipcharttafel, Gruhlke	08/1999	470	--	10	--	5	0,05	0,70	1	23
Netzwerk	05/2001	8.964	--	10	--	10	0,10	0,74	1	896
Tresor	02/2002	1.513	--	10	--	10	0,10	0,76	1	151
Nachtdienstzimmerbett	08/2002	1.217	--	10	--	10	0,10	0,76	1	122
Schrank Seminarraum	12/2002	1.843	--	10	--	10	0,10	0,76	1	184
Personalschränke, Zwintzsch	08/2010	5.311	1,16	10	0,67	--	0,11	0,92	1	623
Wepa, Topitec Gerät	11/2010	2.379	1,08	10	0,92	--	0,11	0,92	1	260
Hachenburg Lichtwerbung	06/2011	18.662	1,07	10	1,50	--	0,13	0,94	1	2.440
Hachenburg Apo Kreuz	09/2012	1.706	1,03	10	2,75	--	0,18	0,96	1	303
Schrank Mitarbeiteraum Keller	02/2013	1.975	1,10	10	3,17	--	0,21	0,98	1	447
Tresor, Zwintzsch	11/2014	1.911	1,07	10	4,92	--	0,34	1,00	1	695
Video-Überwachungsanlage	05/2015	3.252	1,02	10	5,42	--	0,38	1,00	1	1.260
Zwintzsch, Arbeitsplatte mit Unterschränken	05/2017	6.540	1,03	10	7,42	--	0,61	1,00	1	4.109
Bastek, LED Leuchten Offizin	10/2017	13.547	1,00	10	7,83	--	0,67	1,00	1	9.076

Bastek, LED Panel	10/2018	1.262	1,00	10	8,83	--	0,81	1,00	1	1.021
Krogowski, Lüftungsanlage	08/2019	20.715	1,00	10	9,67	--	0,94	0,98	1	19.082
Lichtfeld 1&2 mit Montage	07/2013	2.035	1,03	10	3,58	--	0,23	0,98	1	472
Summe		116.162								42.306

Tabelle 2: Betriebs- und Geschäftsausstattung; Ladeneinrichtung

* Veränderung des Index des Anschaffungszeitpunkts und des Index zum Bewertungsstichtag (Quelle der Indices: Statistisches Bundesamt)

Muster-Bericht

3.3 Geringwertige Wirtschaftsgüter Sammelposten

- ♦ Auf eine einzelne Bewertung wurde verzichtet; Verkehrswertansatz in Höhe von 10 % der AHK:

Vermögensgegenstand	Anschaffungsdatum	Anschaffungskosten (€)	Preiswertfaktor (FPw)*	Kalk. Nutzungsdauer in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren	Mindestbetriebswert in %	FZw	Gebrauchswertfaktor	Markwertfaktor	Zeitwertansatz (€)
Sammelposten 2015	12/2015	563	--	10	6,00	--	0,44	1,00	1	56
Sammelposten 2016	12/2016	1.340	--	10	7,00	--	0,56	1,00	1	134
Summe		1.903								190

Tabelle 3: GwG-Sammelposten

* Veränderung des Index des Anschaffungszeitpunkts und des Index zum Bewertungsstichtag (Quelle der Indices: Statistisches Bundesamt)

3.4 Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung

- ♦ Sofern kein Preiswertfaktor zu ermitteln ist, da es für das Anschaffungsjahr keinen Index des statistischen Bundesamt gibt, wurde ein Mindestbetriebswert angesetzt, der bei 10 % der Anschaffungskosten liegt.

Vermögensgegenstand	Anschaffungsdatum	Anschaffungskosten (€)	Preiswertfaktor (FPw)*	Kalk. Nutzungsdauer in Jahren	Restnutzungsdauer in Jahren	Mindestbetriebswert in %	FZw	Gebrauchswertfaktor	Markwertfaktor	Zeitwertansatz (€)
Klimaanlage	08/2007	10.714	1,04	10	--	10	0,10	0,86	1	958
Kosmetikliege	07/2007	800	1,24	10	--	10	0,10	0,86	1	85
Summe		11.514								1.043

Tabelle 4: Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung

* Veränderung des Index des Anschaffungszeitpunkts und des Index zum Bewertungsstichtag (Quelle der Indices: Statistisches Bundesamt)

3.5 Ermittlung Substanzwert Anlagevermögen

Gemäß der Bilanz / Inventur zum 31.12.2019 und der obigen Berechnungen ergibt sich der Substanzwert des Anlagevermögens wie folgt:

	Verkehrswertansatz (€) 31.12.2019
EDV- Analgen	17.601
Betriebs- und Geschäftsausstattung: Ladeneinrichtung	42.306
Geringwertige Wirtschaftsgüter Sammelposten	190
Sonstige Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.043
Summe	61.140

Tabelle 5: Substanzwert Anlagevermögen (TEUR)

4. Umlaufvermögen

Gemäß der Bilanz / Inventur zum 31.12.2019 ergibt sich der Substanzwert des Vorratsvermögens wie folgt:

	Verkehrswertansatz (€) 31.12.2019
Vorräte	91.393
abzgl. Schwer- und unverkäufliche Waren	0
Summe	91.393
Abschlag	0
Substanzwert des Umlaufvermögens	91.393

Tabelle 6: Substanzwert Umlaufvermögen

Begründung für die Wertansätze:

- ♦ Gemäß der Inventur aus dem Warenwirtschaftssystem lag der Warenbestand per 31.12.2019 bei € 98.650. Der Bilanzansatz von € 91.393 beinhaltet somit Abschläge von rd. 7,4 %, so dass keine weiteren Abschläge mehr gemacht werden müssen.

5. Substanzwert der Muster-Apotheke

Auf Basis der oben berechneten Werte ergibt sich folgender gesamter Substanzwert der Muster-Apotheke:

	Verkehrswertansatz (€)
	31.12.2019
Anlagevermögen	61.140
Umlaufvermögen	91.393
Substanzwert der Muster-Apotheke	152.533

Tabelle 7: Substanzwert gesamt

Muster-Bericht