

**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	14
3.4	Sonstige Erträge	Seite	19
3.5	Abschreibungen / Zinsen	Seite	20
3.6	Ertragssteuern	Seite	22
3.7	Außerordentlicher Ertrag / außerordentlicher Aufwand	Seite	23
4.	Planungsergebnisse	Seite	24

Muster

Übersicht der Tabellen

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

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

Erstellungszeitraum:

Involvierte Gesprächspartner:

Susi Sorgenlos
Steuerberater Rudi Ratlos
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 12/2017 bis 12/2020

habe ich 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 habe ich eine Prognose-Rechnung über 9,5 Jahre erstellt (zur Ermittlung der Dauer des Prognosezeitraums siehe "Bewertungsbericht").

Bewertungstichtag ist der 31.12.2020

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 Fälle) 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 Zahlen per 31.12.2020. 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 Heimbelieferungsverträge 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 Bundesverbands der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen e.V. vertreten.

Zur Kostenplanung:

Grundsätzliche Anmerkung zur Planungssystematik habe ich bei den einzelnen Kostenarten formuliert. Sofern nicht anders angegeben, habe ich eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % eingeplant.

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

- ◆ Umsatzsteigerung von 2018 auf 2019
 - ↳ Schließung einer Wettbewerbs-Apotheke im Nachbarort
- ◆ Aktuell werden folgende Sonderumsätze getätigt:
 - ↳ Belieferung eines Heims mit rd. 40 Bewohnern

3.1.2 NNF

In den vorliegenden Unterlagen ist die Abgabe an den NNF als negativer Ertrag im Umsatz berücksichtigt; für die Analyse haben wir diese Beträge den Abgaben zugeordnet → somit höherer Umsatz und Rohertrag als in den Bilanzen ausgewiesen.

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.
- ◆ 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 der letzten 5 Jahre in Höhe von 2,6 %¹ p.a. ab dem 1. Planjahr, da
 - ↳ mir keine Informationen zur Kenntnis gelangt sind, die sich negativ auf die generelle Umsatzentwicklung auswirken könnten.
 - ↳ die Umsatzpotenziale des Standorts noch nicht ausgeschöpft sind.

3.1.4 Umsatzpotenziale

Das aktuelle Umsatzpotenzial der Apotheke liegt bei EUR 3,75 Mio.

Muster-Bericht

¹ Apotheken auf Achterbahnfahrt; DAZ-Online; <https://www.deutsche-apotheker-zeitung.de/daz-az/2020/daz-18-2020/apotheken-auf-achterbahnfahrt>

3.1.5 Wareneinsatz / Rohertrag

Die Höhe des Wareneinsatzes wird von verschiedenen Faktoren (u.a. Standort bzw. Apothekentyp, Umsatzstruktur, Einkaufskonditionen) bestimmt. Um der seit Jahren leicht rückläufigen Rohertragsentwicklung Rechnung zu tragen, habe ich die Quote des Jahres 2020 für die nachhaltige Planung berücksichtigt.

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
GKV	2.059,5	2.241,3	2.271,8	2.462,3	2.526,3	2.592,0	2.659,4	2.728,5	2.799,5	2.872,3	2.946,9	3.023,6	3.102,2	1.591,4
OTC	775,9	774,0	790,2	814,6	835,8	857,5	879,8	902,7	926,1	950,2	974,9	1.000,3	1.026,3	526,5
NNF	10,3	10,1	10,6	12,6	12,9	13,3	13,6	14,0	14,3	14,7	15,1	15,5	15,9	8,1
Gesamtleistung	2.845,7	3.025,4	3.072,6	3.289,5	3.375,0	3.462,8	3.552,8	3.645,2	3.739,9	3.837,2	3.936,9	4.039,4	4.144,4	2.126,0
Wareneinkauf	2.142,8	2.263,2	2.314,6	2.490,5	2.538,4	2.604,4	2.672,1	2.741,6	2.812,9	2.886,0	2.961,1	3.038,1	3.117,0	1.599,0
Bestandveränderungen	3,2	- 7,6	- 12,1	- 16,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Wareneinsatz	2.146,0	2.255,6	2.302,5	2.474,1	2.538,4	2.604,4	2.672,1	2.741,6	2.812,9	2.886,0	2.961,1	3.038,1	3.117,0	1.599,0
Rohertrag	699,7	769,8	770,1	815,4	836,6	858,4	880,7	903,6	927,0	951,2	975,8	1.001,3	1.027,4	527,0
	(24,6 %)	(25,4 %)	(25,1 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)

Tabelle 1: Umsatzentwicklung und -planung (TEUR)

Muster

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.

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 wie folgt dar:

	Anzahl MA	Anzahl Stellen
Approbiert	3	2,1
PTA	5	3,5
PKA	4	2,5
Boten / Reinigung	2	0,5
Summe	14	8,6

Tabelle 2: Übersicht Mitarbeiter aktuell

3.2.2.2 Sonderzahlungen

- ♦ Es wird ein 13. Monatsgehalt bezahlt; weiterhin erhalten die Mitarbeiter eine AT-Zulage in Höhe von 10 - 20 %

3.2.3 Planung der Personalkosten

Auf Basis der vorhandenen Personalstruktur und

- ◆ der Beibehaltung der Sonderzahlungen:
 - ↳ Bezahlung eines vollen 13. Gehalts
 - ↳ der Bezahlung der außertariflichen Zulagen
 - ◆ einer jährlichen Personalkostensteigerung um 3 %
- werden die Personalkosten wie folgt geplant:

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Löhne / Gehälter	231,8	257,8	334,5	365,8	356,8	367,5	378,6	389,9	401,6	413,7	426,1	438,9	452,0	232,8
Erstattungen AWAG	- 1,8	- 2,7	- 10,8	-10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Soziale Abgaben etc.	53,2	58,5	77,5	78,9	81,3	83,7	86,2	88,8	91,5	94,2	97,0	99,9	102,9	53,0
Freiwillige Aufwendungen / Altersvorsorge	10,8	10,2	12,0	4,1	4,2	4,3	4,5	4,6	4,8	4,9	5,0	5,2	5,3	2,8
Summe	294,0	323,8	413,2	438,8	442,3	455,5	469,3	483,3	497,9	512,8	528,1	544,0	560,2	288,6

Tabelle 3: Analyse und Planung Personalkosten (TEUR)

3.3 Sonstige Kosten

3.3.1 Raumkosten

Die aktuellen Bedingungen des Mietvertrags stellen sich wie folgt dar:

	Betrag p.m.	Anmerkungen
Mietpreis Apotheke	2.500 €	
Mietpreisanpassungen		Anstieg des Indexes um 10 % wird zu 5 % weitergegeben
Nebenkosten-VZ	420 €	Im Mietaufwand verbucht
Mietlaufzeit		30.09.2025 mit 2 x 5 Jahren Option

Tabelle 4: Bedingungen des Mietvertrags

Im Planungszeitraum habe ich ebenfalls jährliche Preissteigerungen in den Kostenarten "Energie, Reinigung und Instandhaltung" in Höhe von 3 % berücksichtigt.

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Miete / Pacht	35,2	36,5	36,5	35,0	36,1	37,1	38,2	39,4	40,6	41,8	43,0	44,3	45,7	23,5
Energie	3,7	3,8	3,7	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	4,1	2,1
Reinigung, Sonstiges	0,3	0,2	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Instandhaltung	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	39,3	40,5	40,4	39,2	40,3	41,3	42,4	43,6	44,8	46,0	47,2	48,5	49,9	25,7

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. Ebenso sind die Gebühren für die Rezeptabrechnung unter dieser Position verbucht. Weiterhin sind die Beiträge für das Partner-Programm des Großhandels hier enthalten. Die Werte 12/2020 setze ich als Planungsgrundlage an.

3.3.2.3 ANSG-Abgabe

Die in der Bilanz im Umsatz berücksichtigten Abgaben habe ich in der Analyse / der Planung hier dargestellt:

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Versicherungen	2,1	1,5	1,0	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	1,0
Beiträge	4,8	6,1	6,0	5,6	5,8	5,9	6,1	6,3	6,5	6,7	6,9	7,1	7,3	3,8
ANSG	0,0	0,0	0,0	10,0	10,3	10,6	10,9	11,3	11,6	11,9	12,3	12,7	13,0	6,7
Phoenix LivPlus	0,0	0,0	0,0	2,0	2,1	2,1	2,2	2,3	2,3	2,4	2,5	2,5	2,6	1,3
Summe	6,9	7,6	7,0	19,1	19,7	20,2	20,8	21,6	22,1	22,8	23,5	24,2	24,9	12,8

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

3.3.3 Reparaturen / Instandhaltungen

3.3.3.1 Betriebs- und Geschäftsausstattung

Diese Kosten fallen in gewissem Maße laufend an, um die Betriebsfähigkeit der Apotheke aufrecht zu erhalten. Den Wert per 12/2020 habe ich als Planungsgrundlage festgesetzt.

3.3.3.2 Wartung EDV / Automat

Die Kosten belaufen sich aufgrund der mir vorliegenden Unterlagen auf € 590 p.m. (Automat).

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Instandhaltung BuG	5,7	6,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,1
Wartung EDV	0,3	0,8	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Wartung Automat			8,4	7,1	7,3	7,5	7,8	8,0	8,2	8,5	8,7	9,0	9,3	4,8
Summe	6,0	6,9	8,7	7,4	7,6	7,8	8,1	8,3	8,5	8,8	9,0	9,4	9,7	5,0

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

3.3.4 Kfz-Kosten

Die Apotheke verfügt über aus meiner Sicht zwei betriebsnotwendige PKWs. Den Fuhrpark und die damit verbunden Kfz-Kosten sehe ich als plausibel an, so dass ich diese Position auf Basis der Werte 12/2020 plane.

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Steuer / Versicherungen	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Laufende Kosten / Reparaturen	1,2	1,4	1,1	1,2	1,2	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	0,8
Sonstiges	0,0	0,0	0,6	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2
Summe	1,3	1,5	1,8	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	1,1

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 mit den Werten zum 31.12.2020 belassen und für den Prognosezeitraum als Planungsgrundlage angesetzt.

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Werbung	5,6	4,6	3,7	9,2	9,5	9,8	10,1	10,4	10,7	11,0	11,3	11,7	12,0	6,2
Geschenke / Zugaben	4,1	4,4	3,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,6	2,7	2,7	2,8	2,9	3,0	1,5
Zeitschriften	3,6	3,8	3,8	3,8	3,9	4,0	4,2	4,3	4,4	4,5	4,7	4,8	5,0	2,6
Repräsentation / Dekoration	0,2	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2
Reisekosten	0,0	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	13,5	13,3	11,2	15,6	16,1	16,5	17,1	17,6	18,1	18,6	19,2	19,8	20,4	10,5

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

3.3.6 Vertriebskosten / Provisionen

Die Position "Vertriebskosten" plane ich wie folgt:

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Verpackungen / Frachten	0,5	0,4	0,4	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,4
Summe	0,5	0,4	0,4	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,4

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

3.3.7 Leasing / Mieten (ohne Kfz)

In der Planung sind die Kosten für das Software-Paket (€ 2.490,-- pro Quartal) enthalten. Die Kosten für Albis-Hitec (€ 1.180,-- für 2 Quartale in 2020) fallen nicht mehr an. Weiterhin besteht noch ein Mietvertrag für die Milchpumpen.

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Einrichtungen	1,3	1,4	1,8	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	2,0	1,0
EDV	7,5	8,7	8,7	11,6	10,0	10,3	10,6	10,9	11,3	11,6	11,9	12,3	12,7	6,5
Summe	8,8	10,1	10,5	13,1	11,5	11,9	12,2	12,6	13,0	13,4	13,7	14,2	14,7	7,5

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

3.3.8 Sonstige Kosten

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

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Büro / Kommunikation / Literatur	3,5	4,1	4,7	5,4	5,6	5,7	5,9	6,1	6,3	6,4	6,6	6,8	7,0	3,6
Beratung	1,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Buchhaltung / Jahres- abschluss	14,4	15,1	15,3	23,5	24,2	24,9	25,7	26,4	27,2	28,1	28,9	29,8	30,7	15,8
Abrechnung	1,8	1,8	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Fortbildung	0,3	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
NK des Geldverkehrs	0,7	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3
Betriebsbedarf / Labor	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,3	0,3	0,1
Sonstiges	0,6	1,5	0,7	3,3	3,4	3,5	3,6	3,7	3,8	3,9	4,1	4,2	4,3	2,2
Summe	22,3	24,4	24,0	32,8	33,8	34,7	35,8	36,9	38,0	39,1	40,3	41,6	42,8	22,0

Tabelle 12: Analyse und Planung sonstige Kosten (TEUR)

3.4 Sonstige Erträge

3.4.1 Sonstige Erträge

Die sonstigen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Masken	0,0	0,0	0,0	27,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges	0,2	0,3	0,5	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	0,2	0,3	0,5	28,4	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. keine Rolle.

Die Erträge aus der "Masken-Abgabe" Ende 2020 war ein einmaliger Vorgang, aus diesem Grund fließt diese Ertragsposition auch nicht in die nachhaltige Planung ein.

3.4.2 Zins- und ähnliche Erträge

Zins- und ähnlichen Erträge sind nicht zu berücksichtigen.

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Zinserträge	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	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	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
→ **€ 145.487; AfA-Zeitraum: 8 Jahre**
- b) Für zukünftig anfallende **Ersatzinvestitionen wird mit einem Wert von rd. € 10.000 p.a. gerechnet; in der Summe ergeben sich somit Ersatzinvestitionen in einer Größenordnung von € 95.000.** Aus Vereinfachungsgründen wird hier der Mittelwert des Planungszeitraums (9,5 Jahre) in Höhe von € 47.500 als AfA-Grundlage angesetzt und unter Berücksichtigung einer 8-jährigen AfA-Dauer (Ersatzinvestitionen: 9,5 Jahre) abgeschrieben.
- c) Die Berücksichtigung der Abschreibung auf den Firmenwert ist grundsätzlich ausgeschlossen.

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Firmenwert	26,7	26,7	26,7	26,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Sonstiges immaterielles Anlagevermögen	2,8	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
AfA auf Sachanlagen	43,8	42,9	40,5	42,8	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	5,0	2,5
GWG	0,7	1,4	1,9	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	74,0	72,3	69,1	71,8	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	5,0	2,5

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 (€ 145.487)
- b) Für das im Rahmen der Substanzwertermittlung ermittelte Umlaufvermögen (Vorräte mit € 152.580)
- c) Für Ersatzinvestitionen (€ 47.500)
- d) Laufzeit a) und c): 8 Jahre; Laufzeit b): 6 Jahre; Zinssatz: 1,5 %

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Langfristiger Zinsaufwand	6,5	5,6	4,7	3,8	2,8	2,4	2,0	1,7	1,3	0,9	0,6	0,2	0,0	0,0
Summe	6,5	5,6	4,7	3,8	2,8	2,4	2,0	1,7	1,3	0,9	0,6	0,2	0,0	0,0

Tabelle 16: Analyse und Planung Zinsaufwand (TEUR)

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 Gemeinde / Stadt Musterstadt in Höhe von 345
- c) Berücksichtigung des Freibetrags in Höhe von TEUR 24,5
- d) Hinzurechnungen / Kürzung wurden nicht berücksichtigt

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Gewerbesteuer	24,4	28,9	18,7	21,4	25,7	26,3	26,9	27,5	28,1	28,8	29,4	30,1	32,9	15,3
Summe	24,4	28,9	18,7	21,4	25,7	26,3	26,9	27,5	28,1	28,8	29,4	30,1	32,9	15,3

Tabelle 17: Analyse und Planung Steueraufwand (TEUR)

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

Auf Basis des Hebesatzes der Stadt Musterstadt wird die volle Gewerbesteuer auf die EST angerechnet.

3.7 Außerordentlicher Ertrag / außerordentlicher Aufwand

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

◆ **Außerordentlicher Ertrag:**

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Periodenfremd	0,0	0,0	0,2	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Aufl. Rückstellung	0,0	0,0	0,0	4,5	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	0,2	5,2	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)

◆ **Außerordentlicher Aufwand:**

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Periodenfremd	0,3	0,1	0,1	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe	0,3	0,1	0,1	3,1	0,0	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)

4. Planungsergebnisse

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

	Bilanz 12/2017	Bilanz 12/2018	Bilanz 12/2019	Bilanz 12/2020	Plan- jahr 1	Plan- jahr 2	Plan- jahr 3	Plan- jahr 4	Plan- jahr 5	Plan- jahr 6	Plan- jahr 7	Plan- jahr 8	Plan- jahr 9	Plan- jahr 9,5
Gesamtleistung	2.845,7	3.025,4	3.072,6	3.289,5	3.375,0	3.462,8	3.552,8	3.645,2	3.739,9	3.837,2	3.936,9	4.039,4	4.144,4	2.126,0
Rohrertrag	699,7	769,8	770,1	815,4	836,6	858,4	880,7	903,6	927,0	951,2	975,8	1.001,3	1.027,4	527,0
	(24,6 %)	(25,4 %)	(25,1 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)	(24,8 %)
Personalkosten	294,0	323,8	413,2	438,8	442,3	455,5	469,3	483,3	497,9	512,8	528,1	544,0	560,2	288,6
DB 2*	405,7	446,0	356,9	376,6	394,3	402,9	411,4	420,3	429,1	438,4	447,7	457,3	467,2	238,4
Raumkosten	39,3	40,5	40,4	39,2	40,3	41,3	42,4	43,6	44,8	46,0	47,2	48,5	49,9	25,7
Versicherungen / Beiträge	6,9	7,6	7,0	19,1	19,7	20,2	20,8	21,6	22,1	22,8	23,5	24,2	24,9	12,8
Instandhaltung / Reparatur	6,0	6,9	8,7	7,4	7,6	7,8	8,1	8,3	8,5	8,8	9,0	9,4	9,7	5,0
Kfz-Kosten	1,3	1,5	1,8	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0	2,1	1,1
Werbe- / Reisekosten	13,5	13,3	11,2	15,6	16,1	16,5	17,1	17,6	18,1	18,6	19,2	19,8	20,4	10,5
Vertrieb / Provisionen	0,5	0,4	0,4	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,4
Leasing / Mieten	8,8	10,1	10,5	13,1	11,5	11,9	12,2	12,6	13,0	13,4	13,7	14,2	14,7	7,5
Sonstige Kosten	22,3	24,4	24,0	32,8	33,8	34,7	35,8	36,9	38,0	39,1	40,3	41,6	42,8	22,0
Summe Kosten	98,6	104,7	104,0	129,5	131,3	134,8	138,9	143,2	147,1	151,3	155,6	160,5	165,3	85,0
Sonstige Erträge	0,2	0,3	0,5	28,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summe Kosten / Erträge	98,4	104,4	103,5	101,1	131,3	134,8	138,9	143,2	147,1	151,3	155,6	160,5	165,3	85,0
BERG* vor Zinsen / AfA*	307,3	341,6	253,4	275,5	263,0	268,1	272,5	277,1	282,0	287,1	292,1	296,8	301,9	153,4
Zinsertrag	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	0,0
Zinsaufwand	6,5	5,6	4,7	3,8	2,8	2,4	2,0	1,7	1,3	0,9	0,6	0,2	0,0	0,0
BERG* vor AfA / Steuern	300,8	336,0	248,7	271,7	260,2	265,7	270,5	275,4	280,7	286,2	291,5	296,6	301,9	153,4
Abschreibungen	74,0	72,3	69,1	71,8	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	23,2	5,0	2,5
BERG* vor Steuern / a.o.*	226,8	263,7	179,6	199,9	237,0	242,5	247,3	252,2	257,5	263,0	268,3	273,4	296,9	150,9
Steuern	24,4	28,9	18,7	21,4	25,7	26,3	26,9	27,5	28,1	28,8	29,4	30,1	32,9	15,3
BERG* v. a.o.	202,4	234,8	160,9	178,5	211,3	216,2	220,4	224,7	229,4	234,2	238,9	243,3	264,0	135,6
a.o.* Ertrag	0,0	0,0	0,2	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
a.o.* Aufwand	0,3	0,1	0,1	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	202,1	234,7	161,0	180,6	211,3	216,2	220,4	224,7	229,4	234,2	238,9	243,3	264,0	135,6

Tabelle 20: Planung Gewinn- und Verlustrechnung (TEUR)

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