



BERICHT ZUM FINANZPLAN

SANIERUNG BADI REIDEN AG

PIRMIN MARBACHER

23. JANUAR 2019

VERTRAULICH



INHALTSVERZEICHNIS

1	Ausgangslage & Planungsparameter	3
2	Budgetabgleich mit prov. Jahresrechnung 2018	5
3	Beurteilung / Fazit	8



AUSGANGSLAGE & PLANUNGSPARAMETER



AUSGANGSLAGE & PLANUNGSPARAMETER

Beschreibung der Ausgangslage & Herleitung der Planungsparameter

Ausgangslage

Herr Pius Schumacher, Verwaltungsrat der Badi Reiden AG, hat BDO AG (BDO) am 17. Januar 2019 schriftlich zur Erstellung eines Berichtes beauftragt, in welchem die massgebenden Planungsparameter und Annahmen des Finanzplanes beschrieben und soweit möglich beurteilt sind.

Planungsparameter

BDO hat den Finanzplan auf Basis der vom Verwaltungsrat, der Geschäftsführung und des Architekten zur Verfügung gestellten Plandaten erstellt. Das Zahlenmaterial wurde nach kritischer Durchsicht und im persönlichen Gespräch mit den mit der Planung involvierten Personen übernommen und in den Finanzplan eingepflegt. Für die Richtigkeit des zur Verfügung gestellten Zahlenmaterials übernimmt BDO keine Verantwortung. Der Abgleich der effektiven IST Zahlen 2018 mit dem Budget 2018 ermöglicht aber eine erste Beurteilung der Planzahlen hinsichtlich Realisierbarkeit bzw. Erreichbarkeit.

▪ Erlöse und Betriebsaufwände

- Nach Abschluss der Bauarbeiten wird ab dem zweiten Betriebsjahr (2022) mit Ausnahme der Position «Wellness / Schulschwimmen / Kurse / Wassermiete» mit konstanten Erträgen, ohne Berücksichtigung einer allfälligen Teuerung, budgetiert. Der Personalaufwand wird mit einer Teuerungsrate von jährlich 0.5% fortgeschrieben.
- Mit Ausnahme der Position «Unterhalt, Reparaturen und Ersatz» (Wachstum 3.5% p.a.) werden sämtliche Positionen des Betriebsaufwandes ab dem Planjahr 2021 konstant budgetiert.

▪ Investitionen

- Die Investitionskosten für die Sanierung über CHF 7.3 Mio. wurden durch den von der Badi Reiden AG beauftragten Architekten berechnet und geschätzt. Die Lebensdauer der sanierten Badi Reiden wird vom Architekten auf 25 Jahre geschätzt. Entsprechend ist die Abschreibung im Finanzplan mit 4% p.a. eingesetzt.

▪ Finanzierung

- Die geplante Finanzierung erfolgt mittels Darlehen über CHF 4.6 Mio. (Bank CHF 4.0 Mio., Gemeinden CHF 0.6 Mio.). Es ist vorgesehen, dass diese mit einer Solidarbürgschaft der Gemeinde Reiden gesichert sind. Die Darlehen werden mit einem durchschnittlichem Zinssatz von 2.8% verzinst. Der Finanzplan sieht vor, dass die Darlehen der Bank und der Gemeinde Reiden über 20 Jahre zurückgeführt werden.



BUDGETABGLEICH MIT PROV. JAHRESRECHNUNG 2018



BUDGETABGLEICH

Gegenüberstellung Budget 2018 mit prov. Jahresabschluss per 31.12.2018

Ertragsseite

- Nach der Gegenüberstellung des Budgets 2018 mit dem provisorischen Jahresabschluss per 31.12.2018 (siehe Seite 7) kann festgehalten werden, dass die Ertragsseite im 2018 sehr realitätsnah budgetiert wurde. Die Ertragsposition «Gemeindebeitrag Reiden», welche im Sinne einer Entschädigung (Leistungsauftrag) für die Beanspruchung der Infrastruktur im Umfang von maximal TCHF 350 dient, wurde nur im Rahmen von TCHF 245 beansprucht. Trotz dieser Minderbeanspruchung (TCHF 105) fällt der Ertrag nur 5.9% geringer aus, als geplant. Die restlichen Ertragspositionen sind effektiv höher ausgefallen als budgetiert.
 - Eintritt / Kästlimiete / Verkaufsartikel: + 5.1 %
 - Wellness / Schulschwimmen / Kurse / Wassermiete: +9.7%
 - Restaurant: +0.5%

Aufwandsseite

- **Materialaufwand**
 - Der Materialaufwand beläuft sich auf TCHF 119. Budgetiert wurden TCHF 116, womit dieser eine sehr hohe Budgetgenauigkeit aufweist.
- **Personalaufwand**
 - Der Personalaufwand als wesentlicher Kostentreiber ist effektiv (TCHF 598) ebenfalls nur sehr geringfügig höher ausgefallen als budgetiert (TCHF 577). Dies entspricht einer Abweichung von + 3.7%. Der Mehraufwand ist relativ tiefer ausgefallen als die zusätzlichen Erträge aus Eintritten.

Betriebsaufwand

- Mit Ausnahme der Position «Unterhalt, Reparaturen und Ersatz», welche mit TCHF 198 budgetiert wurde und effektiv Kosten von TCHF 71 generierte, bewegen sich die geplanten Kosten im Bereich des Budgets. Wir können auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Daten nicht beurteilen, wie nachhaltig die erzielten Minderaufwendungen sind. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass mit der umfassenden Renovation der Bereich «Unterhalt, Reparaturen und Ersatz» sich auf tieferem Niveau als heute einpendeln wird.
- Die bedeutende Position «Energieaufwand» weist bei geplanten Kosten von TCHF 152 eine Budgetabweichung von +TCHF 7 auf, was einer Abweichung von 4.8% entspricht. Der gesamte Betriebsaufwand fiel mit TCHF 426 um 23.6% tiefer aus als geplant (TCHF 558). Daraus kann festgehalten werden, dass die Positionen des Betriebsaufwandes vorsichtig budgetiert wurden.

Ergebnis

- **EBITDA | EBIT | Unternehmensgewinn**
 - Die Badi Reiden AG ist im Jahr 2018 dank funktionierender Kostenkontrolle trotz geringerem Gemeindebeitrag (TCHF 245) als geplant (TCHF 350) auf Budgetkurs bzw. konnte ein besseres Resultat ausweisen. Auf Stufe EBITDA fiel das Ergebnis mit TCHF 90 um 51.7% besser aus als erwartet (TCHF 59). Der EBIT beträgt TCHF 65 (budgetiert TCHF 42) der Unternehmensgewinn vor Steuern liegt bei TCHF 49 (budgetiert TCHF 42).



BUDGETABGLEICH

Gegenüberstellung Budget 2018 mit prov. Jahresabschluss per 31.12.2018

Badi Reiden AG

Budgetabgleich PLAN 2018 vs. IST 2018 in CHF	PLAN 2018	IST 2018	DELTA in % 2018
Eintritt / Kästlimiete / Verkaufsartikel	439'000	461'579	5.1%
Wellness / Schulschwimmen / Kurse / Wassermiete	250'970	275'228	9.7%
Restaurant	235'000	236'215	0.5%
Gemeinde / div. Erträge	385'000	260'288	-32.4%
Wachstum Total Ertrag			
Total Ertrag	1'309'970	1'233'310	-5.9%
Warenaufwand in % (⇒ optional)			
Handelsware	12'500	13'177	5.4%
Einkäufe Restaurant	103'400	105'625	2.2%
Materialaufwand	115'900	118'802	2.5%
Wachstum Bruttogewinn I			
Bruttogewinn I	1'194'070	1'114'508	-6.7%
Wachstum Personalaufwand			
Personalaufwand	480'000	492'600	2.6%
Sozialleistungen	81'600	87'516	7.3%
Sonstiger Personalaufwand	15'000	17'840	18.9%
Personalaufwand	576'600	597'956	3.7%
Wachstum Bruttogewinn II			
Bruttogewinn II	617'470	516'553	-16.3%
Betriebsmaterial (Chemikalien usw.)	31'000	31'980	3.2%
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	198'000	70'898	-64.2%
Versicherungen, Gebühren	27'000	21'998	-18.5%
Energieaufwand	145'000	151'934	4.8%
Büro- und Verwaltungskosten/Informatik	90'000	88'482	-1.7%
Werbung, Inserate	60'000	49'247	-17.9%
Diverser Aufwand	7'000	11'768	68.1%
Total Betriebsaufwand	558'000	426'307	-23.6%
Wachstum EBITDA			
EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Abschr., Steuern)	59'470	90'246	51.7%

Budgetabgleich PLAN 2018 vs. IST 2018 in CHF	PLAN 2018	IST 2018	DELTA in % 2018
Abschreibung Maschinen und Apparate	13'633	18'502	35.7%
Abschreibung Mobilien und Geräte	4'050	3'832	-5.4%
Abschreibung EDV	230	2'750	1095.7%
Total Abschreibungen	17'913	25'084	40.0%
Wachstum EBIT			
EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern)	41'557	65'161	56.8%
Zinsen (- eingeben) Senior Debt 1 / Hypothek	0		
Finanzerfolg / Spesen (+/- eingeben)	0	-742	
Total Finanzertrag	0	-742	
a.o. Erträge (+ eingeben)	0	2'800	
a.o. Aufwände (- eingeben)	0	-18'570	
Total a.o. Erträge/Aufwände	0	-15'770	
Wachstum Untermehmengewinn vor Steuern			
Untermehmengewinn vor Steuern	41'557	48'649	17.1%
Steuern	0	0	
Wachstum Untermehmengewinn			
Untermehmenerfolg	41'557	48'649	17.1%



BEURTEILUNG / FAZIT



BEURTEILUNG / FAZIT

Beurteilung Finanzplan Sanierung Badi Reiden AG

Beurteilung Finanzplan Sanierung Badi Reiden AG

- Aus der Gegenüberstellung geht hervor, dass sich die Erträge ab dem Planjahr 2021 mit Ausnahme des Gemeindebeitrages im Rahmen der IST Situation 2018 bewegen. In Anbetracht der mit der Sanierung einhergehenden Attraktivitätssteigerung können wir davon ausgehen, dass die Ertragsseite in der Planrechnung vorsichtig budgetiert wurde. Ab dem Planjahr 2022 wird der Ertragsbringer «Wellness / Schulschwimmen / Kurse / Wassermiete» mit TCHF 337 budgetiert. Inwiefern diese Abweichung von rund 35% ggü. dem Planjahr 2018 (TCHF 251) realisierbar ist, können wir nicht abschliessend beurteilen. Der IST-Wert 2018 von TCHF 275 zeigt jedoch, dass hier noch Potential abgeschöpft werden kann.
- Um die künftige Amortisation der Darlehen sowie den Zinsdienst von TCHF 335 leisten zu können, ist die Badi Reiden AG auf den Gemeindebeitrag im Umfang der im Finanzplan vorgesehenen Beitragshöhe von TCHF 430 angewiesen. Die bisherige Leistungsvereinbarung mit einem jährlichen Beitrag von maximal TCHF 350 ist anzupassen.
- Aus dem Vergleich mit den Ist-Zahlen 2018 geht ebenfalls hervor, dass die Badi Reiden AG die Kostenseite im Griff hat. Mit den effektiven Betriebskosten befindet sich die Badi Reiden AG auf Budgetkurs. Die künftig geplanten Personalkosten liegen im Rahmen der IST-Werte 2018. Die Position «Werbung, Inserate», welche ab dem Jahr 2020 mit TCHF 20 budgetiert wird und im 2018 Kosten im Umfang von TCHF 59 verursachte, ist möglicherweise zu tief budgetiert. Gemäss Angaben der Badi Reiden AG ist dies auf die höheren Kosten im Zusammenhang mit der Abstimmungskampagne zurückzuführen.
- Die künftig geplanten Betriebskosten, welche in der Planperiode 2020-2027 im Durchschnitt TCHF 357 betragen, liegen rund 16% unter den aktuellen Betriebskosten (2018: TCHF 426). Wir schliessen nicht aus, dass die Kostenreduktion, insbesondere im Bereich der Energiekosten, in Anbetracht der neuwertigen Infrastruktur erzielt werden kann.
- Die Gegenüberstellung des Budgets 2018 mit dem provisorischen Jahresabschluss der Badi Reiden AG per 31.12.2018 gibt uns Anlass zur Annahme, dass der Finanzplan realistisch und finanziell tragbar ist und das Projekt entsprechend umgesetzt werden kann.
- Die geplanten Investitionen haben einen hohen Einfluss auf die Finanzplanung. Entsprechend ist von Anfang an eine rigorose Kostenkontrolle notwendig, um die Kosten im Griff zu haben und bei Bedarf die notwendigen Massnahmen ergreifen zu können.
- Eine zeitnahe betriebliche Budgetkontrolle, verbunden mit entsprechenden Korrekturmassnahmen, ist unabdingbare Voraussetzung für die Einhaltung der finanziellen Zielsetzungen.