

GASTHOF



ADRESSE



FINANZIERUNGSVORSCHLAG

KUNDENINFORMATION

INFORMATION

Aufgrund einer SWOT-Analyse wurde festgestellt dass die Kredite bzw. das Fremdkapital nicht ordnungsgemäß lt. Vereinbarung bedient werden kann und schon gar nicht bis zum vereinbarten Laufzeitende abgedeckt werden können. Niemand hat den Betrieb auf diese Umstände aufmerksam gemacht.

Hat der Betrieb den notwendigen Cash-Flow nicht erreicht, wurden zeitweise Tilgungsfreistellungen gemacht und sogar Liegenschaftsverkäufe getätigt. Somit hat der Betrieb in den letzten Jahren nur für das Fremdkapital gearbeitet ohne ordnungsgemäßer Tilgung. Unter diesen Umständen ist der Betrieb Substanzfinanziert. Bemerkt sei, dass der Betrieb eine € 2 Mio. Investition in einen Restaurantbetrieb gemacht hat. Dieser Betriebstyp ist sehr kostenintensiv punkto Personalkosten, Wareneinsatz und Betriebskosten, besonders da der gewünschte Deckungsbeitrag nicht erreicht werden konnte.

Es wurde eine Situationsanalyse und (erster grundsätzlicher) Lösungsvorschlag (siehe <http://www.licon.at/download.php?id=298>) ausgearbeitet.

Diese Expertise wurde der Bank vorgelegt und es wurde die Frage gestellt wie man sich die Kreditrückführung vorstellt. Es wurde daraufhin ein Vorschlag zur Kreditrückführung erstellt und der Bank übergeben (siehe <http://www.licon.at/download.php?id=314>).

Daraufhin wurde ein neues Finanzierungsmodell von der Bank ausgearbeitet. Dieses Finanzierungsmodell wurde dem Cash-Flow angepasst und müsste nach 17 Jahren der Kredit abgedeckt sein. Diese Kreditfinanzierung lässt jedoch keinen Freiraum für eventuell notwendige Investitionen zu. Licon hat eine Verbesserung für die Kreditrückführung ausgearbeitet.

FINANZIERUNGSVORSCHLAG

1. KK-Kredit (662.304) rd. € 400.000.- bleibt 2 Jahre bestehen Rückführung erfolgt aus dem laufenden Cash-Flow € 160.000.- (jedes Jahr € 80.000.-), sowie aus Liegenschaftsverkauf € 250.000.- gesamt somit € 410.000.-. Der KK-Kredit wäre nach 2 Jahren abgedeckt.
Ab dem 3 Jahr wird der KK-Kredit auf € 50.000.- eingeschränkt.
2. Die Kreditkonten (20.071.635, 1-20.071.635, 20.625.083 und 20.628.319) rd. 1,2 Mio. werden 2 Jahre tilgungsfrei gestellt, Zinsen werden bezahlt und danach wird der Kredit mit Pauschalraten zurückgeführt.

Kredithöhe	1,2 Mio.
Laufzeit	15 Jahre (Beginn 31.08.2015 Ende 31.08.2030)
Zinssatz	2,5%
Pauschalrate jährlich	96.920.- (zahlbar 31.08 jedes Jahres)

ZAHLUNGSPLAN

	<u>Kredit</u>	<u>KK</u>	<u>Gesamtbelastung</u>	<u>Cash-Flow</u>	<u>Überschuss</u>
	1.200.000	400.000	--	--	--
<u>1. Jahr</u>	<u>30.000</u>	<u>15.000</u>	<u>45.000</u>	<u>125.000</u>	<u>80.000</u>
<u>2. Jahr</u>	<u>30.000</u>	<u>15.000</u>	<u>45.000</u>	<u>125.000</u>	<u>80.000</u>
<u>3. Jahr</u>	<u>96.920</u>	<u>1.500</u>	<u>98.420</u>	<u>125.000</u>	<u>26.580</u>

Ab dem 3. Jahr würde dem Betrieb jährlich rd. € 26.600.- für Investitionszwecke zur Verfügung stehen.

Der verfügbare Cash-Flow (EBITDA) wird dann nicht gänzlich für Finanzierungszwecke verwendet, was unbedingt notwendig ist, da innerhalb von 15 Jahren neue Investitionen getätigt werden müssen.

FAZIT

1. Kreditbelastung z.Z. p.a. € 131.905.- (Tilgung 81.104.-, Zinsen 44.765.-)

2. Kreditbelastung lt. Bankvorschlag € 115.602.-

plus Zinsen KK rd. € 1.500.-

gesamt € 117.102.-

3. Kreditbelastung lt. Licon ab dem 3. Jahr € 96.920.-

plus Zinsen KK rd. € 1.500.-

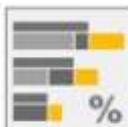
gesamt € 98.420.-

VORTEILE GEGENÜBER DER DERZEITIGEN SITUATION

		Ersparnis
1. <u>Kreditbelastung z.Z.</u>	€ 131.905.- p.a.	--
2. <u>Kreditbelastung lt. Bankvorschlag</u>	€ 117.102.- p.a.	14.803.-
3. <u>Kreditbelastung lt. Licon Vorschlag *</u>	€ 98.420.- p.a.	33.485.-

(* nach dem 3. Jahr)

Kreditrechner für Ratenkredite / Annuitätendarlehen



Der Kreditrechner ermittelt wahlweise Rückzahlungsrate, Laufzeit, Zinssatz, Restschuld oder Kreditsumme. Darüber hinaus wird der effektive Jahreszins berechnet und ein detaillierter Tilgungsplan ausgegeben.

Kenndaten

Kreditbetrag:	1.200.000,00 Euro
Nominaler Jahreszinssatz:	2,50 % p.a.
Rückzahlungsrate:	96.919,75 Euro
Ratenintervall:	jährlich
Zahlungsart:	nachschüssig
Laufzeit der Ratenzahlungen:	15 Jahre
Restschuld:	0,00 Euro
Zinsen und Gebühren gesamt:	253.796,23 Euro
Gesamtaufwand:	1.453.796,23 Euro
Effektiver Jahreszinssatz:	2,50 % p.a.

Tilgungsplan

Darstellung: nur Jahressummen

Jahr	Schuldenstand Vorjahr	Ratenzahlungen	davon Zinsen/Geb.	davon Tilgung	Schuldenstand am Jahresende
1	1.200.000,00	96.919,75	30.000,00	66.919,75	1.133.080,25
2	1.133.080,25	96.919,74	28.327,01	68.592,73	1.064.487,52
3	1.064.487,52	96.919,75	26.612,19	70.307,56	994.179,96
4	994.179,96	96.919,75	24.854,50	72.065,25	922.114,71
5	922.114,71	96.919,75	23.052,87	73.866,88	848.247,83
6	848.247,83	96.919,74	21.206,20	75.713,54	772.534,29
7	772.534,29	96.919,75	19.313,36	77.606,39	694.927,90
8	694.927,90	96.919,75	17.373,20	79.546,55	615.381,35
9	615.381,35	96.919,75	15.384,53	81.535,22	533.846,13
10	533.846,13	96.919,74	13.346,15	83.573,59	450.272,54
11	450.272,54	96.919,75	11.256,81	85.662,94	364.609,60
12	364.609,60	96.919,75	9.115,24	87.804,51	276.805,09
13	276.805,09	96.919,74	6.920,13	89.999,61	186.805,48
14	186.805,48	96.919,75	4.670,14	92.249,61	94.555,87
15	94.555,87	96.919,77	2.363,90	94.555,87	0,00
Gesamtsummen		1.453.796,23	253.796,23	1.200.000,00	0,00

ANHANG

KREDITENGAGEMENT RBB

BERECHNUNG DES KAPITALDIENSTES

Firma

z.Hd.

Für Sie die:

Klagenfurt am Wörthersee, 21. März 2013

Ihr Kreditengagement

Abstattungskredit

<u>Betrag:</u>	EUR 1.600.000,--
<u>Verwendungszweck:</u>	Abdeckung Konten Nr. 662. ., 20.071. < 1-20.071. 20.625. und 20.628.
<u>Laufzeit:</u>	bis 31.8.2029
<u>Sicherheiten:</u>	bestehende Hypotheken
<u>Zinssatz:</u>	2,5 % p.a. b.a.w.
<u>Rückführung:</u>	jährliche Pauschalraten in Höhe von Euro 115.602,-- ab 31.8.2013 Eine vorzeitige Rückführung ist jederzeit ohne Verrechnung von Pönalezinsen möglich.
<u>Abschluss:</u>	vierteljährlich
<u>Abschlusskosten:</u>	Euro 15,-- pro Abschluss
<u>Bearbeitungsgebühr:</u>	0,125 % (ermäßigt und reduziert)

Grundsätzlich gilt als vereinbart, dass die Verkaufserlöse der Baugrundstücke zur
Abdeckung der Verrechnungskonten bzw. Sondertilgung des Abstattungskredites dienen.

Betriebsmittelkonto Nr. 662.

Rahmen: EUR 50.000,-
Verwendungszweck: Betriebsmittel
Laufzeit: 30.4.2014, danach jährliche Prolongationsmöglichkeit
(Prolongationsgebühr: mind. 0,25 % vom Rahmen)
Verzinsung: Sollzinssatz: 4,25 % p.a.
Zzgl. 0,5 % p.a. Provision vom Rahmen
Habenzinssatz: 0,1 % p.a.
Überziehung: 5 % p.a.
Manipulationsgebühr: 0,03 % p.a. vom Umsatz
Sicherstellung: bestehende Hypotheken
Abschluss: vierteljährlich
Abschlussspesen: Euro 15,- pro Abschluss
Kontoführungskonditionen: z. Schalleraushang

Der Kreditgeber ist berechtigt, den Zinssatz/Aufschlag entsprechend den wirtschaftlichen Verhältnissen des Kreditnehmers zu ändern.

Dieses Konditionenangebot, mit dem wir Ihnen bis zum 30. April 2013 im Wort bleiben, gilt auf Basis heute und vorbehaltlich wesentlicher Änderungen am Geld- und Kapitalmarkt bzw. der allgemeinen Gebührenpolitik.

Ein Finanzierungsangebot bedarf der vorherigen Zustimmung unserer Gremien, der banküblichen Bonitätsprüfungen und der konkreten Vereinbarung von Sicherheiten.

Mit besten Grüßen

Raiffeisen-Bezirksbank Klagenfurt


HBV MARGARETE KANDUT
FRAHMENLEHNERBETRIEBLEITERIN


PROF. MAG. MANFRED WILHELM
DIREKTOR FINANZUNGEN- & IMMOBILIENGESCHÄFT

BERECHNUNG DES KAPITALDIENSTES
(ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN CASHFLOW-BEREICHEN)

Bei der Beurteilung der Tilgungsfähigkeit eines Betriebes, seitens der Banken, werden oft unterschiedliche Cashflow-Bereiche herangezogen.

Es wird aber nicht darauf geachtet, WIE diese Mittel zusammengesetzt sind bzw. woher sie stammen. Was ist nun die richtige Größe zur Berechnung der Höhe der tragbaren Zahlungsverpflichtung (= Höhe des Kreditengagements)? Für diese Berechnung bieten sich drei Größen an, wie folgt:

A. EBIT = Gewinn vor Zinsen und Steuern.

B. EBITDA = Gewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisation
(hier: Instandhaltung).

C. Operativer Cashflow = EBITDA abzüglich bezahlter Zinsen.

Analysiert man diese drei Größen, so kommt man zu folgenden Aussagen:

Variante 1: Operativer Cashflow

Die Höhe des operativen Cashflows sollte ausreichend sein, um nachstehende Unternehmensbereiche/-tätigkeiten bedienen zu können, wie folgt:

- Geschäftstätigkeit
- Investitionstätigkeit
- Finanztätigkeit

Zieht man diese Größe (operativer Cashflow) zur Gänze für die mögliche Höhe der Tilgung aller Kredite heran, was die meisten Banken tun, so ist das Unternehmen ein ewiger „Sklave“ der Bank, denn:

- a. Für die laufende Geschäftstätigkeit (Working Capital) ist kein Geld vorhanden. Kurzfristige Verbindlichkeiten wie zB Finanzamt, GKK etc. können nur auf Kosten der Lieferanten bezahlt werden. Working Capital ist dann negativ und negatives Working Capital führt langfristig gesehen zur Insolvenz.
- b. Ist das ganze Geld aufgebraucht (Kreditrückzahlungen), so ist kein Geld mehr für Privatentnahmen vorhanden. Der Lebensstandard ist dann stark beeinflusst und der Unternehmer verliert die „*Liebe zur Arbeit*“ (keine Motivation mehr).
- c. Investitionen aus eigener Kraft können nicht mehr durchgeführt werden. Werden notwendige Investitionen dann über neue Kredite getätigt, verlängert sich die Laufzeit der Rückzahlung (ewige Schulden bei der Bank). Sollte für die notwendige Investition kein neuer Kredit möglich sein, so ist diese nur über Privatvermögen (Grundverkauf, etc.) zu finanzieren. Auf Dauer tritt ein totaler Substanzverlust ein.

Variante 2: EBITDA

- a. Für die Höhe des Kreditengagements wird nicht nur die Kapitaltilgung wie bei Variante 1 berücksichtigt sondern auch die Zinsen. Die Raten für die Kreditbelastung umfassen also Zins und Tilgung.

Sonst negativ wie Variante 1 mit den gleichen Auswirkungen.

Variante 3: EBIT

- b. Die Berechnung des EBIT erfolgt:

EGT = Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit
plus die gebuchten Zinsen.

Zur Berechnung des Kapitaldienstes sollte ausschließlich dieser Wert herangezogen werden. Dieser Wert ist die erwirtschaftete Ertragskraft eines Betriebes (im Gegensatz zur verfügbaren Ertragskraft, wie bei Variante 1 und 2). Baut man das Kreditengagement auf diesem Wert auf, so ist der Betrieb gesund finanziert und verfügt immer über genügend Mittel um

- a. die Kredite zu tilgen,
- b. Working Capital positiv zu gestalten,
- c. Privatentnahmen zu tätigen und
- d. Investitionen ohne Fremdkapital durchzuführen.

Was für einen Haushalt (Land, Staat, privat) gilt, gilt auch für ein Unternehmen. Man kann nur soviel ausgeben, wie man einnimmt.

Fazit: Sollte der aufzuwendende Betrag für die Rückführung der Kredite den EBIT-Wert fast erreichen oder sogar übersteigen, so sollte nur kurzfristig auf die verfügbare Ertragskraft zurückgegriffen werden. Eine Neustrukturierung des Kreditengagements ist unbedingt vorzunehmen!

Info über das LICON-Verbesserungsmanagement klicken Sie [hier!](#)
oder [http://www.licon.at/download.php?id=293!](http://www.licon.at/download.php?id=293)