

# Pfarrei St.Ursen

## Projekt Umbau Heimwesen St.Ursen

### Finanzplan 2020-2026

bestehend aus

Plan-Erfolgsrechnung  
Plan-Bilanz  
Plan-Investitionen  
Plan-Geldflussrechnung

#### Angenommene Parameter

|  |           |
|--|-----------|
| Baukosten (ohne Finanzierungskosten)                   | 3'094'000 |
| Gebühren für Schuldbriefe und Notar                    | 0         |
| Steuerwert Liegenschaft                                | 2'200'000 |
| Zu investierende Eigenmittel                           | 500'000   |
| Bankfinanzierung 1. Hypothek                           | 0         |
| Bankfinanzierung 2. Hypothek max                       | 0         |
| Amortisation 2. Hypothek                               | 15 Jahre  |
| Zins Bank Baukredit                                    | 1.50%     |
| Zins Bank Festhypothek nach Konsolidierung 10 Jahre    | 1.00%     |
| Sollmietertrag inkl. PP                                | 132'000   |
| Verwaltungskosten in % der Mieterträge                 | 4.00%     |
| Abschreibungen in % der Anfangsinvestition             | 1.50%     |
| Nebenkosten ungefähr in % der Mieterträge              | 15.00%    |
| Liegenschaftssteuer in % vom Steuerwert                | 0.20%     |
| Leerbstand   | 5%        |
| Bruttogeschossfläche in m2                             | 959       |
| Nettogeschossfläche in m2                              | 844       |
| Heizungs- und Energiekosten per m2 Nettogeschossfläche | 24        |
| Liegenschaftsverwaltung in % der Mieteinnahmen         | 5%        |

| <b>Plan-Erfolgsrechnung</b>                          |               | <b>Projekt Umbau Heimwesen St.Ursen</b> |                |                |                |                |                |
|--|---------------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Berichtsjahr/Planjahr                                | Plan          | Plan                                    | Plan           | Plan           | Plan           | Plan           | Plan           |
| PLAN   | 2020          | 2021                                    | 2022           | 2023           | 2024           | 2025           | 2026           |
| Erlöse aus Vermietung inkl. PP                       | 0             | 0                                       | 132'000        | 132'000        | 132'000        | 132'000        | 132'000        |
| Nebenkosten  | 0             | 0                                       | 26'254         | 26'254         | 26'254         | 26'254         | 26'254         |
| ./. Leerbestand                                      | 0             | 0                                       | -6'600         | -6'600         | -6'600         | -6'600         | -6'600         |
| <b>Umsatz</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>                                | <b>151'654</b> | <b>151'654</b> | <b>151'654</b> | <b>151'654</b> | <b>151'654</b> |
| Honorar Liegenschafts-Verwaltung                     | 0             | 0                                       | 6'600          | 6'600          | 6'600          | 6'600          | 6'600          |
| Erstvermietung, Werbekosten                          | 0             | 15'000                                  | 1'000          | 1'000          | 1'000          | 1'000          | 1'000          |
| Abwarkosten (Nebenkosten)                            | 0             | 0                                       | 6'000          | 6'000          | 6'000          | 6'000          | 6'000          |
| Betriebskosten zulasten Eigentümer                   | 0             | 0                                       | 3'000          | 3'000          | 3'000          | 3'000          | 3'000          |
| Unterhalt Reparaturen Ersatz                         | 0             | 0                                       | 7'619          | 8'381          | 9'219          | 10'141         | 11'155         |
| Sachversicherungen (Gebäude und Haftpflicht)         | 0             | 0                                       | 4'500          | 4'500          | 4'500          | 4'500          | 4'500          |
| Heizung, Wasser, Abwasser, Strom allg. (Nebenkosten) | 0             | 0                                       | 20'254         | 20'254         | 20'254         | 20'254         | 20'254         |
| Verwaltungsaufwand                                   | 0             | 0                                       | 2'000          | 2'000          | 2'000          | 2'000          | 2'000          |
| Liegenschafts-Steuer                                 | 0             | 0                                       | 4'400          | 4'400          | 4'400          | 4'400          | 4'400          |
| Diverser Aufwand, Unvorhergesehenes                  | 7'000         | 7'000                                   | 5'000          | 2'500          | 2'500          | 2'500          | 2'500          |
| <b>Betriebsergebnis 1</b>                            | <b>-7'000</b> | <b>-22'000</b>                          | <b>91'281</b>  | <b>93'019</b>  | <b>92'181</b>  | <b>91'259</b>  | <b>90'245</b>  |
| Finanzaufwand  | 0             | 26'300                                  | 38'500         | 25'400         | 25'200         | 24'900         | 24'700         |
| <b>Betriebsergebnis 2</b>                            | <b>-7'000</b> | <b>-48'300</b>                          | <b>52'781</b>  | <b>67'619</b>  | <b>66'981</b>  | <b>66'359</b>  | <b>65'545</b>  |
| Abschreibung Gebäude                                 | 0             | 0                                       | 46'410         | 46'410         | 46'410         | 46'410         | 46'410         |
| <b>Betriebsergebnis 3</b>                            | <b>-7'000</b> | <b>-48'300</b>                          | <b>6'371</b>   | <b>21'209</b>  | <b>20'571</b>  | <b>19'949</b>  | <b>19'135</b>  |
| Ausserordentlicher Erfolg                            | 0             | 0                                       | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Unternehmungserfolg vor Steuern</b>               | <b>-7'000</b> | <b>-48'300</b>                          | <b>6'371</b>   | <b>21'209</b>  | <b>20'571</b>  | <b>19'949</b>  | <b>19'135</b>  |
| Steuern  | 0             | 0                                       | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Unternehmenserfolg</b>                            | <b>-7'000</b> | <b>-48'300</b>                          | <b>6'371</b>   | <b>21'209</b>  | <b>20'571</b>  | <b>19'949</b>  | <b>19'135</b>  |

| <b>Plan-Bilanz</b>                                     |                | <b>Projekt Umbau Heimwesen St. Ursen</b> |                  |                  |                  |                  |                  |
|--|----------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Berichtsjahr/Planjahr</b>                           | <b>Plan</b>    | <b>Plan</b>                              | <b>Plan</b>      | <b>Plan</b>      | <b>Plan</b>      | <b>Plan</b>      | <b>Plan</b>      |
| <b>IST bzw. PLAN</b>                                   | <b>2020</b>    | <b>2021</b>                              | <b>2022</b>      | <b>2023</b>      | <b>2024</b>      | <b>2025</b>      | <b>2026</b>      |
| <b>Umlaufvermögen:</b>                                 |                |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Flüssige Mittel  | 263'000        | 385'700                                  | 10'471           | 23'080           | 65'051           | 106'400          | 146'935          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen             | 0              | 0  | 5'000            | 5'000            | 5'000            | 5'000            | 5'000            |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen/übrige Forderungen        | 0              | 0  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                            | <b>263'000</b> | <b>385'700</b>                           | <b>15'471</b>    | <b>28'080</b>    | <b>70'051</b>    | <b>111'400</b>   | <b>151'935</b>   |
| <b>Anlagevermögen:</b>                                 |                |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Grundstück   | 0              | 0  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Baukosten Liegenschaft                                 | 300'000        | 2'600'000                                | 3'047'600        | 3'001'200        | 2'954'800        | 2'908'400        | 2'862'000        |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                            | <b>300'000</b> | <b>2'600'000</b>                         | <b>3'047'600</b> | <b>3'001'200</b> | <b>2'954'800</b> | <b>2'908'400</b> | <b>2'862'000</b> |
| <b>Total Aktiven (Bilanzsumme)</b>                     | <b>563'000</b> | <b>2'985'700</b>                         | <b>3'063'071</b> | <b>3'029'280</b> | <b>3'024'851</b> | <b>3'019'800</b> | <b>3'013'935</b> |
| <b>Fremdkapital kurzfristig:</b>                       |                |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen       | 70'000         | 200'000                                  | 40'000           | 10'000           | 10'000           | 10'000           | 10'000           |
| Mietzinsdepot  | 0              | 0  | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Passive Rechnungsabgrenzungen/übrige Verbindlichkeiten | 0              | 3'000                                    | 3'000            | 3'000            | 3'000            | 3'000            | 3'000            |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                | <b>70'000</b>  | <b>203'000</b>                           | <b>43'000</b>    | <b>13'000</b>    | <b>13'000</b>    | <b>13'000</b>    | <b>13'000</b>    |
| <b>Fremdkapital langfristig:</b>                       |                |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Hypothek Bank  | 0              | 2'338'000                                | 2'594'000        | 2'594'000        | 2'594'000        | 2'594'000        | 2'594'000        |
| Amortisation Hypothek Bank                             | 0              | 0  | -25'000          | -50'000          | -75'000          | -100'000         | -125'000         |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>                | <b>0</b>       | <b>2'338'000</b>                         | <b>2'569'000</b> | <b>2'544'000</b> | <b>2'519'000</b> | <b>2'494'000</b> | <b>2'469'000</b> |
| <b>Total Fremdkapital</b>                              | <b>70'000</b>  | <b>2'541'000</b>                         | <b>2'612'000</b> | <b>2'557'000</b> | <b>2'532'000</b> | <b>2'507'000</b> | <b>2'482'000</b> |
| <b>Eigenkapital:</b>                                   |                |  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Eigenmittel  | 500'000        | 500'000                                  | 500'000          | 500'000          | 500'000          | 500'000          | 500'000          |
| Gewinn- / Verlustvortrag                               | 0              | -7'000                                   | -55'300          | -48'929          | -27'720          | -7'149           | 12'800           |
| Jahresgewinn / -Verlust                                | -7'000         | -48'300                                  | 6'371            | 21'209           | 20'571           | 19'949           | 19'135           |
| <b>Total Eigenkapital</b>                              | <b>493'000</b> | <b>444'700</b>                           | <b>451'071</b>   | <b>472'280</b>   | <b>492'851</b>   | <b>512'800</b>   | <b>531'935</b>   |
| <b>Total Passiven (Bilanzsumme)</b>                    | <b>563'000</b> | <b>2'985'700</b>                         | <b>3'063'071</b> | <b>3'029'280</b> | <b>3'024'851</b> | <b>3'019'800</b> | <b>3'013'935</b> |

| <b>Plan-Investitionen</b>                             |                      |                      |                      | <b>Projekt Umbau Heimwesen St.Ursen</b> |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Berichtsjahr/Planjahr<br/>PLAN</b>                 | <b>Plan<br/>2020</b> | <b>Plan<br/>2021</b> | <b>Plan<br/>2022</b> | <b>Plan<br/>2023</b>                    | <b>Plan<br/>2024</b> | <b>Plan<br/>2025</b> | <b>Plan<br/>2026</b> |
| Investition Bauprojekt                                | 300'000              | 2'300'000            | 494'000              | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>Total</b>  | <b>300'000</b>       | <b>2'300'000</b>     | <b>494'000</b>       | <b>0</b>                                | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Finanzierung Pfarrei St.Ursen</b>                  |                      |                      |                      |   |                      |                      |                      |
| <b>Berichtsjahr/Planjahr<br/>IST bzw. PLAN</b>        | <b>Plan<br/>2020</b> | <b>Plan<br/>2021</b> | <b>Plan<br/>2022</b> | <b>Plan<br/>2023</b>                    | <b>Plan<br/>2024</b> | <b>Plan<br/>2025</b> | <b>Plan<br/>2026</b> |
| Hypothek 1. Rang Bank                                 | 0                    | 2'338'000            | 256'000              | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| Eigenmittel   | 500'000              | 0                    | 0                    | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| Hypothek 2. Rang Bank                                 | 0                    | 0                    | 0                    | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>Total</b>  | <b>500'000</b>       | <b>2'338'000</b>     | <b>256'000</b>       | <b>0</b>                                | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Amortisation Fremdkapital Finanzplan 2021-2027</b> |                      |                      |                      |   |                      |                      |                      |
| <b>Berichtsjahr/Planjahr<br/>IST bzw. PLAN</b>        | <b>Plan<br/>2020</b> | <b>Plan<br/>2021</b> | <b>Plan<br/>2022</b> | <b>Plan<br/>2023</b>                    | <b>Plan<br/>2024</b> | <b>Plan<br/>2025</b> | <b>Plan<br/>2026</b> |
| Amortisation 2. Hypothek                              | 0                    | 0                    | 25'000               | 25'000                                  | 25'000               | 25'000               | 25'000               |
| <b>Total</b>  | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>25'000</b>        | <b>25'000</b>                           | <b>25'000</b>        | <b>25'000</b>        | <b>25'000</b>        |

| <b>Plan-Geldflussrechnung</b>   |                      |                      |                      | <b>Projekt Umbau Heimwesen St.Ursen</b> |                      |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Berichtsjahr/Planjahr<br/>IST bzw. PLAN</b>                            | <b>Plan<br/>2020</b> | <b>Plan<br/>2021</b> | <b>Plan<br/>2022</b> | <b>Plan<br/>2023</b>                    | <b>Plan<br/>2024</b> | <b>Plan<br/>2025</b> | <b>Plan<br/>2026</b> |
| (+) Gewinn bzw. (-) -verlust  | -7'000               | -48'300              | 6'371                | 21'209                                  | 20'571               | 19'949               | 19'135               |
| (+) Abschreibungen  | 0                    | 0                    | 46'410               | 46'410                                  | 46'410               | 46'410               | 46'410               |
| Uebrige non-cash(+) Aufwand/ (-)Erträge (*)                               | 0                    | 0                    | 0                    | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>Betrieblicher Cash Flow brutto</b>                                     | <b>-7'000</b>        | <b>-48'300</b>       | <b>52'781</b>        | <b>67'619</b>                           | <b>66'981</b>        | <b>66'359</b>        | <b>65'545</b>        |
| <b>+/- Veränderung des Betriebskapitals (non cash)</b>                    |                      |                      |                      |   |                      |                      |                      |
| (-) Zunahme bzw. (+) Abnahme von Forderungen                              | 0                    | 0                    | -5'000               | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| (-) Zunahme bzw. (+) Abnahme von übrigem Umlaufvermögen                   | 0                    | 0                    | 0                    | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| (+) Zunahme bzw. (-) Abnahme von Verbindl. aus Lieferungen+ Leistungen    | -263'000             | 130'000              | -160'000             | -30'000                                 | 0                    | 0                    | 0                    |
| (+) Zunahme bzw. (-) Abnahme von Mietzinsdepot                            | 0                    | 0                    | 0                    | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| (+) Zunahme bzw. (-) Abnahme von anderen kurzfristigen Verbindlichkeiten  | 0                    | 3'000                | 0                    | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>(+) Netto Zunahme bzw. (-) Abnahme des Betriebskapitals (non cash)</b> | <b>-263'000</b>      | <b>133'000</b>       | <b>-165'000</b>      | <b>-30'000</b>                          | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Betrieblicher Cash Flow netto</b>                                      | <b>-270'000</b>      | <b>84'700</b>        | <b>-112'219</b>      | <b>37'619</b>                           | <b>66'981</b>        | <b>66'359</b>        | <b>65'545</b>        |
| <b>Investitionstätigkeiten</b>  |                      |                      |                      |   |                      |                      |                      |
| (-) Investitionen bzw (+) Devistitionen in Grundstück                     | 0                    | 0                    | 0                    | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| (-) Investitionen bzw (+) Devestitionen in Liegenschaft                   | -300'000             | -2'300'000           | -494'000             | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>Cash Flow aus Investitionstätigkeiten</b>                              | <b>-300'000</b>      | <b>-2'300'000</b>    | <b>-494'000</b>      | <b>0</b>                                | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Finanzierungstätigkeiten</b>   |                      |                      |                      |   |                      |                      |                      |
| (+) Zunahme bzw. (-) Abnahme von Hypothek Bank                            | 0                    | 2'338'000            | 256'000              | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| (+) Zunahme bzw. (-) Abnahme von Hypothek 2. Rang Bank                    | 0                    | 0                    | -25'000              | -25'000                                 | -25'000              | -25'000              | -25'000              |
| (+) Zunahme bzw. (-) Abnahme von Darlehen Eigentümer                      | 0                    | 0                    | 0                    | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| (+) Zunahme bzw. (-) Abnahme von Eigenmitteln                             | 500'000              | 0                    | 0                    | 0                                       | 0                    | 0                    | 0                    |
| <b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>                             | <b>500'000</b>       | <b>2'338'000</b>     | <b>231'000</b>       | <b>-25'000</b>                          | <b>-25'000</b>       | <b>-25'000</b>       | <b>-25'000</b>       |
| <b>Zusammenfassung :</b>  |                      |                      |                      |   |                      |                      |                      |
| <b>Betrieblicher Cash Flow netto</b>                                      | <b>-270'000</b>      | <b>84'700</b>        | <b>-112'219</b>      | <b>37'619</b>                           | <b>66'981</b>        | <b>66'359</b>        | <b>65'545</b>        |
| <b>Cash Flow aus Investitionstätigkeiten</b>                              | <b>-300'000</b>      | <b>-2'300'000</b>    | <b>-494'000</b>      | <b>0</b>                                | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>             |
| <b>Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten</b>                             | <b>500'000</b>       | <b>2'338'000</b>     | <b>231'000</b>       | <b>-25'000</b>                          | <b>-25'000</b>       | <b>-25'000</b>       | <b>-25'000</b>       |
| <b>Total betrieblicher Cash Flow</b>                                      | <b>-70'000</b>       | <b>122'700</b>       | <b>-375'219</b>      | <b>12'619</b>                           | <b>41'981</b>        | <b>41'359</b>        | <b>40'545</b>        |
| Anfangsbestand Flüssige Mittel  | 0                    | 263'000              | 385'700              | 10'471                                  | 23'080               | 65'051               | 106'400              |
| Enbestand Flüssige Mittel   | 263'000              | 385'700              | 10'471               | 23'080                                  | 65'051               | 106'400              | 146'935              |
| <b>Veränderung Flüssige Mittel/Wertschriften</b>                          | <b>263'000</b>       | <b>122'700</b>       | <b>-375'229</b>      | <b>12'609</b>                           | <b>41'971</b>        | <b>41'349</b>        | <b>40'535</b>        |