

Activiteiten

Het bedrijf Gevelonderhoud MP is in 2015 gestart. De activiteiten bestaan uit gevel onderhoud bij woningen en bedrijfspanden. Het bedrijf heeft zowel particuliere als zakelijke klanten. Er is spreiding in opdrachtgevers. De organisatiestructuur is overzichtelijk. De ondernemer heeft een eenmanszaak.

Financieringsbehoefte

Het gaat om een nog te bouwen bedrijfsunit voor eigen gebruik in een bedrijfsverzamelgebouw. Momenteel huurt de ondernemer een bedrijfsruimte. Door groei van het bedrijf is het pand te klein geworden. De nieuwe bedrijfsunit is groot genoeg om ook de verwachte groei in de aankomende jaren op te kunnen vangen. Aankoopsom is € 200.000,- v.o.n.

Financieringsopzet

€ 200.000,-	Aankoop bedrijfsunit
€ 42.000,-	BTW (nieuwbouw)
€ 8.000,-	Overige kosten, incl. afronding (taxatie, notaris, financiering, advies)
€ 250.000,-	Totaal
€ 90.000,-	Eigen inbreng, waarvan € 42.000,- tijdelijk BTW
€ 160.000,-	Financieringsbehoefte

Analyse

Loan to value

Financiers verstrekken gewoonlijk circa 70% LTV (lening/getaxeerde waarde). Onder bepaalde voorwaarden financieren sommige partijen tot maximaal 80/90%. Veelal gaat het dan om panden met een energielabel A/C. Het bedrijf moet een stabiele kasstroom hebben en voldoende solvabiliteit. Het gaat het hier dan over panden voor eigen gebruik (geen verhuur aan derden). Op dit moment is er nog geen taxatiewaarde van de aan te kopen unit bekend. Laten we daarom de taxatiewaarde voorlopig stellen op het aankoopbedrag (€ 200.000,-). Intermediair geeft aan dat een financiering van € 160.000,- nodig is. In dit geval is er sprake van een LTV van 80%.

Rentabiliteit en solvabiliteit

De aangeleverde cijfers van de onderneming (2021, 2022 en 2023) laten een stijgend beeld zien in omzet en resultaat. In 2023 is er sprake van een stijging van de omzet met EUR 118.000,- en stijging van resultaat met € 85.000,-. Solvabiliteit over het boekjaar 2023 (definitieve cijfers) is 91,9% en is uitstekend.

Terugbetaalcapaciteit

	Per jaar	Per maand
Aflossing (240 maanden)	€ 8.000,-	€ 666,67
Rente (6,5% indicatief)	€ 10.400,-	€ 866,67
Totaal	€ 18.400,-	€ 1.533,33

Hieronder kijken we naar de terugbetaalcapaciteit van de onderneming. De vrije kasstroom van de onderneming na financiering geeft aan dat er genoeg ruimte is voor financiering. Financiers gebruiken deze analyse om te bepalen of de gevraagde financiering passend is.

	2023	2023
Resultaat voor belasting	€ 144.560	€ 133.367
Afschrijvingen	€ 51.155	€ 49.816
Vervallen huurlasten of financieringslasten	€ 24.090	0
Benodigd voor levensonderhoud	€ -85.555	€ -85.555
Bestaande aflossingen	€ -30.432	0
Vrije kasstroom voor financiering	€ 103.818	€ 183.183
Nieuwe rentelasten	€ -10.400	0
Nieuwe aflossingen	€ -8.000	0
Vrije kasstroom na financiering	€ 85.418	€ 183.183

In deze berekening is een aantal kosten gecorrigeerd. Ik heb de financieringslasten voor de lening (zakelijke deel) bij financier X laten vervallen, overige financieringslasten (bij financier X) lopen door. De kosten voor levensonderhoud zijn gebaseerd op de in 2023 afgesloten woninghypotheek (€ 350.000). Op basis van het meest recente boekjaar zou € 103.818 jaarlijks beschikbaar moeten zijn voor nieuwe rente en aflossingen. De totale extra jaarlijkse financieringslast is € 18.400. Na Financiering houdt de onderneming € 85.418 aan vrije kasstroom over. De berekening laat zien dat er ruim voldoende ruimte is voor de gevraagde financiering.

Conclusie

We zien we dat de gevraagde Loan to Value past binnen de acceptatiecriteria van diverse financiers. Het bedrijf heeft een gezonde rentabiliteit. Bovendien heeft het een meer dan gezonde balanspositie. Er is voldoende weerstandsvermogen om financiële tegenvallers op te vangen. De rentelasten en aflossingen van de gevraagde financiering passen ruimschoots binnen de berekende afloscapaciteit. Er blijft genoeg ruimte voor eventuele toekomstige investeringen.

We ontvangen graag onderstaande aanvullende informatie en een akkoord om deze aanvraag aan mogelijke financiers voor te gaan leggen.

Benodigde informatie

- Definitieve jaarcijfers 2023
- Taxatierapport van het object (keuze taxateur in overleg met Capsearch)
- Kopie ID van ondernemer

Disclaimer:

Dit Quickscan-rapport is bedoeld als discussie stuk en dient slechts om een indicatie te geven van de gevraagde financiering. Deze quickscan geeft geen garantie tot een succesvolle financiering. Geldverstrekkers zullen de financieringsaanvraag beoordelen aan de hand van hun eigen criteria en risicomodellen. Capsearch garandeert op geen enkele wijze de juistheid of volledigheid van bovenstaande en van hetgeen mondeling of anderszins in verband staat met deze financieringsaanvraag.