

Beoordelingsadvies Dorssports Heiloo

Debiteur

De financiering wordt verstrekt aan de eenmanszaak van de heer Marcel Frank (1979) welke is ingeschreven bij de KvK onder nummer 37094611 met als handelsnaam o.a. Dorssports. De heer Frank is woonachtig in Heiloo met zijn gezin.

Verzoek

De gevraagde financiering ad. € 175.000 is grotendeels bestemd voor het energieneutraal inrichten van de all-in healthclub. Hiertoe wordt in zonnepanelen, ledverlichting, isolatie en warmtepompen geïnvesteerd. Deze investering bedraagt € 125.000. De resterende € 50.000 wordt samen met eigen middelen geïnvesteerd in een verbouwing om uit te kunnen breiden om aan de toenemende vraag te kunnen blijven voldoen.

De looptijd van de lening is 60 maanden en de rente bedraagt 5,3%.

Aflossing gaat via jaarlijks gelijke bedragen (lineair).

Bedrijfsanalyse

De onderneming is gevestigd in een huurpand aan het Maalwater 2 te Heiloo. Het bedrijf bestaat sinds 1 januari 2001. De activiteiten in het centrum bestaan uit groepslessen, fitness, kinderopvang, fysiotherapie, sportmassage, judo en bootcamp. In de Health bar zijn onder andere verse sappen, eiwitshakes of koffie en thee te verkrijgen.

Steeds meer mensen gaan sporten. Dit komt vooral doordat mensen een gezond en actief leven steeds belangrijker vinden.

De afgelopen jaren is het aantal fitnesscentra toegenomen. Met name het aantal ketens (met meer vestigingen) groeit. Slechts enkele bedrijven zijn in staat om op service onderscheidend te zijn.

Toekomstbestendige fitnessbedrijven bieden een totaalconcept aan van begeleidend sporten, voedingsadvies en fysio. Bij voorkeur werken zij ook samen met partners in de gezondheidszorg.

Het verduurzamen van vastgoed krijgt ook in de fitnessbranche steeds meer aandacht. Duurzame gebouwen zorgen bijvoorbeeld voor minder CO₂-uitstoot en efficiënter gebruik van gas, water, stroom en onderhoud.

Bron: Cijfers en Trends Rabobank.

Financiële analyse

Voor de financiële analyse is gebruik gemaakt van de definitieve jaarcijfers 2015, 2016 en 2017.

Na 2015 is de omzet iets afgenomen, echter per 2017 weer stijgende. De brutowinstmarge is ca. 90%. Het resultaat voor belasting bedraagt de afgelopen jaren ca. € 78.000, terwijl dit in 2015 nog € 54.000 was. De hogere omzet kende dus ook iets hogere kosten.

Als gevolg van verlieslatende exploitatie in de crisisjaren is het eigen vermogen negatief, echter neemt dit de laatste jaren alweer af door vermogensvorming vanuit niet opgenomen winst.

Zekerheden

Als zekerheid voor de financiering wordt een borgstelling afgegeven aan Green Fund Holland door de heer C.C.J. Frank. De heer Frank Sr is eigenaar van het pand. Dit pand (excl. ondergrond) vertegenwoordigt volgens recente taxatie van juni 2018 een marktwaarde van € 1.400.000. De LTV hiervan bedraagt 53%. Hetgeen betekent dat er een overwaarde is ter dekking van de af te geven borgtocht. Deze borgtocht wordt afgedekt middels een 2^e hypothecaire inschrijving op het pand ten behoeve van Green Fund Holland.

Risicoclassificatie

De URA rating bedraagt op basis van de cijfers 2017 : CCC-
Op basis van going concern verwachting stijgt deze vanaf 2018 tot 2020 van B tot BB+.

De eigen GFH score bedraagt C. In combinatie met het extra aansprakelijk vermogen door de borgtocht / 2^e hypotheek is een GFH waardering van A verdedigbaar.

Conclusie en Advies

Dorssports Heiloo heeft niet te klagen over belangstelling. Daarom breiden ze uit. Om nog meer bij te dragen aan een gezonde toekomst worden er klimaat besparende investeringen gedaan als zonnepanelen, ledverlichting en warmtepompen.

De vermogenspositie is negatief, echter de tendens is de laatste jaren weer positief qua ontwikkeling. Liquiditeit is nog niet optimaal. Ondanks financieel zware jaren is het bedrijf nu weer op de goede weg, echter blijven er wel enkele zwakke elementen als vermogen en liquiditeit. Positief is dat de omzet de laatste jaren weer stijgt en het resultaat bedraagt jaarlijks ca. € 78.000.

Als zekerheid is er een borgstelling door de eigenaar van het pand ter grootte van de financiering. De onderliggende waarde van het onroerend goed zorgt middels een 2^e hypotheek voor voldoende dekking. Daarmee wordt grotendeels het negatieve eigen vermogen "weggepoetst".

Het risico voor Green Fund Holland en haar investeerders is daarmee beperkt.

Met deze investering bespaart Dorssports niet alleen kosten qua energie maar dus ook het milieu.

Advies : positief advies

A Zeer goede kredietwaardigheid

Bijlagen :

- 1) Benchmarkrapportage (Branche in Zicht)
- 2) URA rating rapportage
- 3) FINAN rapportage (Bedrijfswaardering per 31-12-2017)
- 4) FINAN rapportage (Bedrijfswaardering per 30-06-2018)
- 5) FINAN rapportage (Going concern 2015-2020)