

Financiering GFH van Nieuw Leven Holding BV en Nieuw Leven BV

Onderstaand geef ik een opinie over de kredietwaardigheid van de onderneming op basis van de gegevens die ik heb ontvangen van Jaco Leijdekker (o.a. taxatierapport, financiële gegevens onderneming en ondernemers, kredietaanvraag Credion, kredietovereenkomst met ABN Amro en overeenkomst met New Funding). Ik heb de ondernemers niet zelf gesproken en kan dus geen oordeel geven over hen. De verantwoordelijkheid van de kredietwaardigheid en de rating ligt volledig bij Green Fund Holland.

Algemeen

Nieuw Leven is een luxe groepsverblijf op Texel dat in het voorjaar van 2018 is opgeleverd. De accommodatie is gelegen in een rustige omgeving met een prachtig uitzicht over het Texelse landschap en bestaat uit 3 moderne 12 persoons familiewoningen die van alle gemakken zijn voorzien. Deze kunnen los worden gehuurd maar ook als een grote accommodatie voor 24 of 36 personen.

De accommodatie wordt geëxploiteerd door het bedrijf van de familie Eelman met respect voor de natuur en het milieu. De gehele accommodatie is zelfvoorzienend qua energie en op het terrein bevindt zich ook een ecologische zwembijver

Financiële analyse

Het resultaat van Nieuw Leven BV in 2017 was negatief doordat de huur in 2017 nog beperkt was en de kosten in verband met de nieuwbouw al wel fors waren. Met name de verkoopkosten en de hoge rentelasten drukten het resultaat. Vanwege de nieuwbouw waren deze kosten wel noodzakelijk.

De vermogenspositie eind 2017 was redelijk doordat men het nieuwe pand heeft geherwaardeerd tegen de waarde na gereedkomen van het pand. Dit heeft plaatsgevonden in 2018.

Per saldo kwam de GFH rating hierdoor uit op: E.

De door Credion m.b.t. Topicus software becijferde URA rating bedroeg per eind 2017: D

Het is logisch dat deze beide ratings slecht waren per 2017 omdat de omzet nog laag was en de kosten al wel aanzienlijk waren vanwege de investering in het nieuwbouwpand.

De dure lening van New Funding is geherfinancierd door ABN Amro tegen aanzienlijk lagere rentekosten hetgeen het resultaat van de onderneming ten goede komt.

Voor de komende jaren is door Credion de URA rating op basis van de prognoses bepaald. Men komt uit op een URA rating van: BB- voor 2018, BB voor 2019 en BB+ in 2020. We dienen hierbij te vermelden dat deze ratings gebaseerd zijn op prognoses en dus nog onzeker zijn.

Dit betekent dat de onderneming in staat is om aan haar financiële verplichtingen te kunnen voldoen maar dat er met betrekking tot het vermogen grotere en permanente onzekerheden bestaan. Zo bedraagt de debt to EBITDA per eind 2018 ruim 12 maar daalt wel naar ruim 6 in 2020.

Ten aanzien van de financiering door GFH zijn er wel een aantal positieve aspecten te benoemen:

- De eigenaren zijn in privé hoofdelijk aansprakelijk (op basis van de IB 2016 is er sprake van een beperkt vermogen in privé)
- De lening van € 1.700.000,- is geherfinancierd voor bij ABN Amro tegen een rente van 3,5% voor 10 jaar vast. Dit geeft blijk van vertrouwen van de bank in de onderneming en zorgt voor een aanzienlijke besparing op de rente lasten de komende jaren.
- De reserveringen per 26-9-2018 geven voor 2018 een omzet aan van ruim € 241.000 waarmee de prognose huur voor het hele jaar reeds gerealiseerd wordt.
- Voor 2019 is (per 26-9-2018) voor € 66.993,- aan reserveringen binnen. De prognose voor de totale omzet verhuur het gehele jaar 2019 van € 340.000,- lijkt daarmee haalbaar en realistisch te zijn.

Overall dus positief gezien het unieke concept en de marktontwikkelingen. Daarnaast geven de ondernemers door hun privé betrokkenheid aan dat zij het volste vertrouwen hebben in de onderneming.