

# Beoordelingsadvies VOF Alpha Service Group

## Debiteur

De financiering wordt verstrekt aan de vennootschap onder firma Alfa Service Group, (*Alfa*). Deze is ingeschreven bij de KvK onder nummer 72246863.

De vennoten zijn de heer Dennis A. Felderhoff (1969) en mevrouw Chantal Rappoldt (1973). Naast Alfa Service Group wordt ook de handelsnaam C&C Stables gevoerd.

Felderhoff en Rappoldt wonen samen (niet geregistreerd) aan de Zandwerven 40 A te Spanbroek (1715 KM). Dit betreft de helft van een West-Friese stolpboerderij.

Felderhoff is voorheen actief geweest bij de Marine en heeft daar ook zijn duikervaring opgedaan. Vervolgens bijna 20 jaar bij de Brandweer (beroeps).

Rappoldt is voorheen actief geweest als Commercieel Manager in de media (o.a. Noordzee FM en Veronica) en Commercieel Directeur bij Alfa Diving B.V.

De vennootschap onder firma verzorgt de (groot-) handel in verf en verfwaren, meer specifiek: speciale coatings voor (onder) water infrastructuur.

Felderhoff is daarnaast nog enig aandeelhouder en bestuurder van een besloten vennootschap, Omega Holding B.V. (*Omega*). Deze is op haar beurt aandeelhouder en bestuurder van twee werkmaatschappijen, Delta Equipment B.V. (*Delta*) en Alfa Diving B.V. (*Diving*). Deze zijn nu nog gehuisvest in Zaandam, maar zullen op korte termijn ook verhuizen naar Spanbroek na de aankoop van het nieuwe pand.

Delta houdt zich voornamelijk bezig met de verhuur van machines en installaties voor de bouw. Diving houdt zich voornamelijk bezig met duikwerkzaamheden in opdracht van derden. Zowel Delta als Diving werken met de coatings van Alfa.

De heer Felderhoff heeft een negatieve BKR registratie. Deze kent zijn oorsprong ruim 10 jaar geleden in de vorige crisis. Door de huisbankier is deze melding pas meer recent gedaan, ondanks volledige aflossing van het krediet. Ten onrechte blijkt deze registratie in het systeem te staan. Hierover voert de heer Felderhoff al geruime tijd een juridische strijd met de huisbankier. Momenteel wordt een procedure bij de Hoge Raad voorbereid. Kern van het probleem: In kredietcrisis 2009 ev. is probleem ontstaan, later in zijn geheel afgelost. Financiële positie is sinds jaren weer stabiel, dus ook materieel gezien ten onrechte nu een melding geplaatst voor een probleem uit een ver verleden.

Moraliteit van Felderhoff is blijkbaar voldoende voor andere partijen als Mogelijk B.V.

## Verzoek

De gevraagde financiering ad. € 150.000 is bestemd voor de aanschaf van het naastgelegen pand aan de Zandwerven 40 te Spanbroek. Hiermee komt de gehele stolpboerderij in handen van Felderhoff en Rappoldt. De koopsom betreft € 400.000 kosten koper.

Met alle bijkomende kosten is de financieringsbehoefte € 430.000.

Het betreft een zogeheten stapelfinanciering. Door Mogelijk B.V. (vastgoedfinancier) worden twee leningen verstrekt van € 195.000 en € 85.000, samen € 280.000.

De looptijd van de lening is 60 maanden en de rente bedraagt 6,3%. Aflossing gaat via maandelijks gelijke bedragen (lineair) van € 2.500.

### **Bedrijfsanalyse**

De onderneming is gevestigd aan het Zandwerven 40 A te Spanbroek. Het bedrijf bestaat sinds 01-07-2018. Het betreft een aanvulling op de activiteiten van Delta en Diving. Tijdens de werkzaamheden kreeg men de gelegenheid om het exclusieve leveringsrecht voor Europa van speciale coating te verwerven.

Na uitgebreide tests en proefopstellingen is inmiddels het product bewezen. Als gevolg hiervan heeft men langdurige contracten kunnen aangaan met o.a. de Gemeente Amsterdam voor het onderhoud aan de waterkundige werken. Ook is een fors contract aangegaan met ETS (Spoor) voor het onderhoud aan het spoorwegnet. Alfa fungeert ook als onderaannemer voor uit te voeren werkzaamheden. Deze worden waar mogelijk ook uitgevoerd via Delta en Diving.

### **Markt**

Een vergelijkbaar bedrijf als Alfa, is er niet omdat zij de enige dealer zijn in Nederland (Europa) voor de verkoop van deze unieke en innovatieve coatings voor o.a. onderwater, spoor en civiel. De trends die eraan komen is dat er heel veel achterstallig onderhoud is in Nederland aan veel civiele objecten onder, en bovenwater. Daardoor zal Alfa hoe dan ook groeien, want er zal naast de coatings, ook behoefte zijn aan hun expertise in de vorm van inspectie, advies qua applicatie.

### **Product**

Alfa levert unieke innovatieve duurzame Coating voor onderwater, Coating voor bovenwater (civiel) Coating voor Spoor gerelateerde objecten. Tevens verzorgen ze verkoop, inspectie, advies alsmede het aanbrengen. Het is een product dat corrosie tegengaat, mits goed aangebracht. Zij kunnen, indien wenselijk, klanten het gehele proces bijstaan op gebied van: levering van coating, assistentie cq adviseren en aanbrengen van de coating, het inspecteren van aangebrachte coating. Doordat de coating onder vochtige (en zelfs onder water) omstandigheden is aan te brengen, zonder tijdrovende en milieubelastende voorbehandeling als stralen, zijn ze innovatief en duurzaam. Omdat ze ook inspecteren kunnen zij jaarlijks de inspectie doen. Tevens is het een voordeel dat deze coatings tijdens natte omstandigheden zijn toe te passen, geen droogzet nodig, geen stilstand, relatief weinig voorbehandeling t.o.v. andere systemen, overcoatbaar. De coating is in 1 liter/5 liter/20 liter (of kg) te verkrijgen in veelal de meeste RAL kleuren en is oplosmiddelvrij.

Dit duurzame product past dus heel goed bij de uitgangspunten van Green Fund Holland.

## Financiële analyse

Voor de financiële analyse is gebruik gemaakt van de door de adviseur van ondernemer aangeleverde exploitatiebegroting, welke is verwerkt in een financiële rapportage 'Prognose nieuw werk aankoop pand gestapelde financiering (2018-2023).

Uit deze rapportage blijkt dat de exploitatie een positieve trend heeft. 2018 en 2019 zijn duidelijk opstart jaren. Omzet 2018: 8K en een resultaat van -26K. Omzet 2019: 192,5K en een resultaat van 11K. Als gevolg van de meerjaren contracten en acceptatie van het product door de markt neemt de omzet in 2020 toe tot 806K met een verwacht resultaat van 274K. De omzet zal in de jaren 2021 tot en met 2023 toenemen tot ca. 1.450K.

In de financiële doorrekening is uitgegaan van kortere looptijden en hogere rente , ook daarin is de exploitatie sluitend.

De privé opnames zijn voorzichtig begroot op 20K. Dat is historisch gezien juist, echter bij toenemende resultaten niet meer door o.a. de hogere belastingdruk. Ook na correctie hiervan is er echter nog ruim voldoende marge.

Het eigen vermogen is in 2018 en 2019 nog negatief als gevolg van de opstartjaren waarbij vaak de kosten hoger zijn dan de baten. Wel is er sprake van een stille reserve in het bestaande vastgoed op de balans voor 570K, recente taxatie 612K. Dit compenseert nagenoeg het negatieve eigen vermogen.

Met ingang van het tweede halfjaar 2020 gaan de contracten ook lopen, waardoor de omzet direct fors toeneemt. Daarmee groeit het eigen vermogen ook de komende jaren snel tot een alleszins behoorlijk niveau, zowel in euro's als procentueel.

## Zekerheden

Als zekerheid voor de financiering wordt een 3<sup>e</sup> hypotheek op het aan te kopen pand aan de Zandwerven 40 te Spanbroek aangeboden ter grootte van € 150.000.

1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> hypotheek zijn verstrekt aan Mogelijk BV voor de leningen samen groot € 280.000. Op basis van het taxatierapport uit februari 2020 is de marktwaarde € 400.000. Hiermee is de financiering praktisch volledig hypothecair gedekt.

Persoonlijke betrokkenheid van de ondernemer is automatisch geregeld als gevolg van de gekozen rechtsvorm, vennootschap onder firma. Hierdoor zijn Felderhoff en Rappoldt hoofdelijk aansprakelijk voor de financiering.

## Risicoclassificatie

De eigen GFH score bedraagt E. Dit impliceert een zeer hoog risico.

Dat is ook passend gelet op de startende activiteiten over de jaren 2018 en 2019, welke hiervoor als uitgangspunt zijn genomen. Deze zijn uiteraard niet representatief voor de toekomst.

Met het bewezen product (coating) en de meerjarige forse contracten met Amsterdam en ETS ontstaat een heel andere situatie qua exploitatie. Resultaat en vermogen nemen flink toe en dat is grotendeels onderbouwd middels contracten.

Gelet op de (op korte termijn) aanwezige vermogensbestanddelen in rendementen is deze risicoclassificatie echter met maar liefst 2 notches te verlagen naar een C score, hetgeen overeenkomt met een gemiddeld risico.

Dat wordt ook nog eens beperkt door de praktisch volledig hypothecaire dekking en hoofdelijke aansprakelijkheid van Felderhoff en Rappoldt.

### **Conclusie en Advies**

Met de aankoop van het naastgelegen pand kunnen Felderhoff en Rappoldt de bedrijfsactiviteiten concentreren in Spanbroek. Dat bespaart reistijd en huur voor de locatie Zaandam. Na jaren van testen is het zeer duurzame coating product nu toe aan een brede uitrol. Hiertoe zijn mooie opdrachten gesloten met Gemeente Amsterdam en andere grote spelers.

Cijfermatig is het historisch gezien nog beperkt tot nu toe. Middels de door contracten onderbouwde (meerjaren) omzet zal dat echter snel verbeteren. In de 2<sup>e</sup> helft van 2020 worden de eerste projecten al gestart. Alfa Service Group heeft het alleenrecht voor deze speciale coating.

De BKR registratie van Felderhoff is verklaard. Ontstaan in een brede crisissituatie en vervolgens netjes opgelost. Terecht dat Felderhoff zijn recht zoekt om dit gecorrigeerd te krijgen afgaande op de beschikbare feiten.

De vermogenspositie is in aanvang zeer beperkt. Voor een dergelijk bedrijf is 30 % tot 40% meer gewenst. Dit wordt bij het realiseren van de geprognosticeerde exploitatie al bereikt ultimo 2021.

De exploitatie is op basis van de gegevens van de ondernemer positief, waardoor de lasten kunnen worden opgebracht voor deze financiering.

Qua zekerheid is er voldoende dekking gelet op de 3<sup>e</sup> hypotheek op het vastgoed. Tenslotte zijn Felderhoff en Rappoldt hoofdelijk aansprakelijk voor de gevraagde financiering.

Er is sprake van een duurzame goed onderbouwde propositie qua kennis en techniek.

**Advies :**

**Positief Advies**

**C      Gemiddeld Risico**

**Bijlagen :**

FINAN rapportage 'Prognose nieuw werk aankoop pand gestapelde financiering (2018-2023)'