



Dutch Assets Group

Aankoop vastgoed



Aan:

Voorbeeld B.V.
Voorbeeld BV
Nijenburgerweg 15
1812 LT Alkmaar

Van:

Saskia van Adelberg
Dutch Assets Group
Nijenburgerweg 15C
1812LT Alkmaar



Betreft: Aankoop vastgoed - Aankoop vastgoed

Geachte Voorbeeld B.V.,

Met veel plezier bieden wij u hierbij het Dutch Assets Group adviesrapport aan. Dit rapport speelt in op uw financiering wensen en mogelijkheden en is gebaseerd op de bij ons bekende, of door u aangeleverde financiële informatie.

Het rapport bestaat uit de volgende delen:

- Algemene bedrijfsgegevens;
- Uw financieringswens;
- Opzet mogelijke financieringsconstructies;
- Financiering vergelijking;
- Jaarcijfers en middelen;
- Financieringsoverzicht en kosten;
- Sluitingsvragen;
- Informatie over de verschillende financieringsvormen;



Algemene bedrijfsgegevens

Uw organisatie

Bedrijfsnaam: Voorbeeld BV
Contactpersoon: Voorbeeld B.V.

Sector: Flexbranche
Aantal Medewerkers: 10

Accountant Details

Jan de Lange
010-1234567

Toelichting over het bedrijf

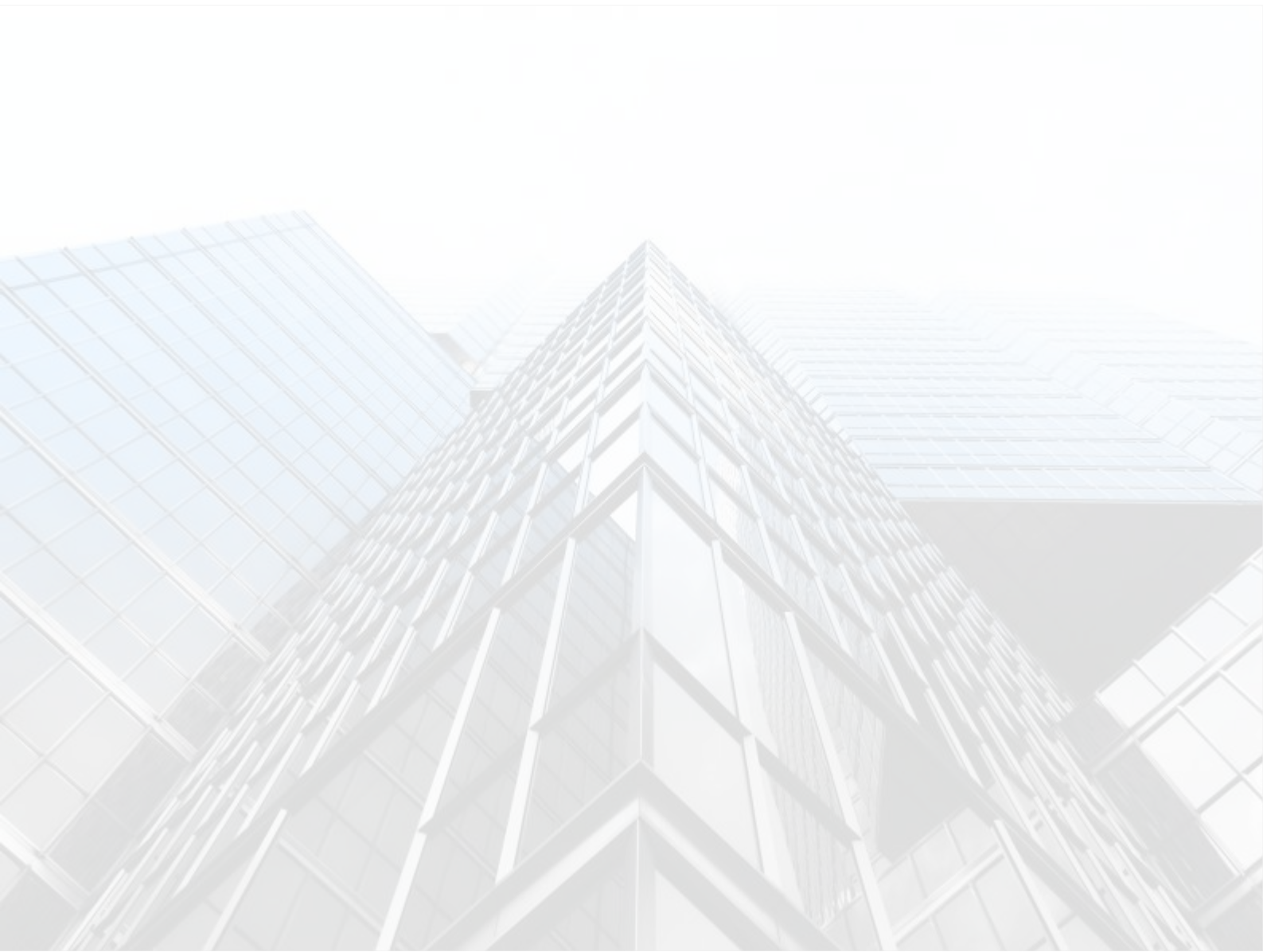
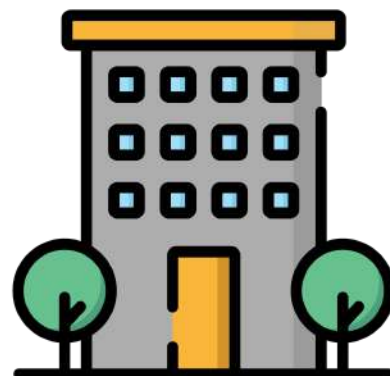
Voorbeeld BV is een bedrijf in de schoonmaakbranche. Eigenaar mevrouw Voorbeeld is haar carrière in de schoonmaakbranche gestart als schoonmaakster. Al snel wist mevrouw promotie te maken tot een leidinggevende functie en niet snel daarna mocht ze de functie van rayonmanager bekleden bij een grote speler in de branche. Na jarenlang ervaring opgedaan te hebben binnen de sector is mevrouw als zelfstandige gestart. Met haar gevestigde naam in de schoonmaakbranche en een gezond businessmodel wist ze opdracht na opdracht binnen te halen. Doordat de ondernemer bekend is met alle voorkomende taken binnen het bedrijf weet ze alle medewerkers te motiveren en enthousiasmeren voor het vak. Gevolg is tevreden medewerkers en tevreden klanten. Binding van klanten en medewerkers en persoonlijke benadering plus het leveren van maatwerk zijn belangrijke kernwaarden van Voorbeeld BV.

In 2011 is Voorbeeld B.V. opgericht en sinds 2012 is het bedrijf winstgevend. Jaarlijks groeit de onderneming met zo'n 10-15% in omzet. Voorbeeld B.V. richt zich op grote bedrijvenkantoren en ontzorgt hen in alle facilitaire taken. Voorbeeld BV is een extern facilitair manager die zorgt voor een schone en fijne werkomgeving.



Uw financieringswens

Voorbeeld BV is uitgegroeid tot een onderneming met 200 werknemers. Het pand waar Voorbeeld BV gevestigd is betreft een huurpand. Kosten jaarlijkse huur van het pand bedraagt € 12.000. Mevrouw heeft het aanbod ontvangen om het pand te kopen tegen een gunstige koopsom, te weten € 210.000 inclusief k.k. etc. Vanuit eigen middelen brengt ze € 60.000 waardoor er een financieringsbehoefte ontstaat van € 150.000.



Opzet mogelijke financieringsconstructies

Type Financiering: Aankoop Vastgoed

Type Gebruik: Eigen Gebruik

Benodigd Bedrag

Aankoopsom	LTV	Eigen inbreng	Benodigde Financiering
€ 210.000	71.50%	€ 59.850	€ 150.150

Verwachte Kosten

Benodigde Financiering	Verwachte rente	Aflossing in Jaren	Totale Verwachte Kosten
€ 150.150	3.00% (€ 4.504)	15 Jaar (€ 10.010 per Jaar)	€ 14.514 per Jaar

Totale Verwachte Kosten	Huidige lasten / jaar	Extra lasten / jaar	Kan dit bedrag uit de winst betaald worden
€ 14.514 per Jaar	€ 12.000	€ 2.514	Ja

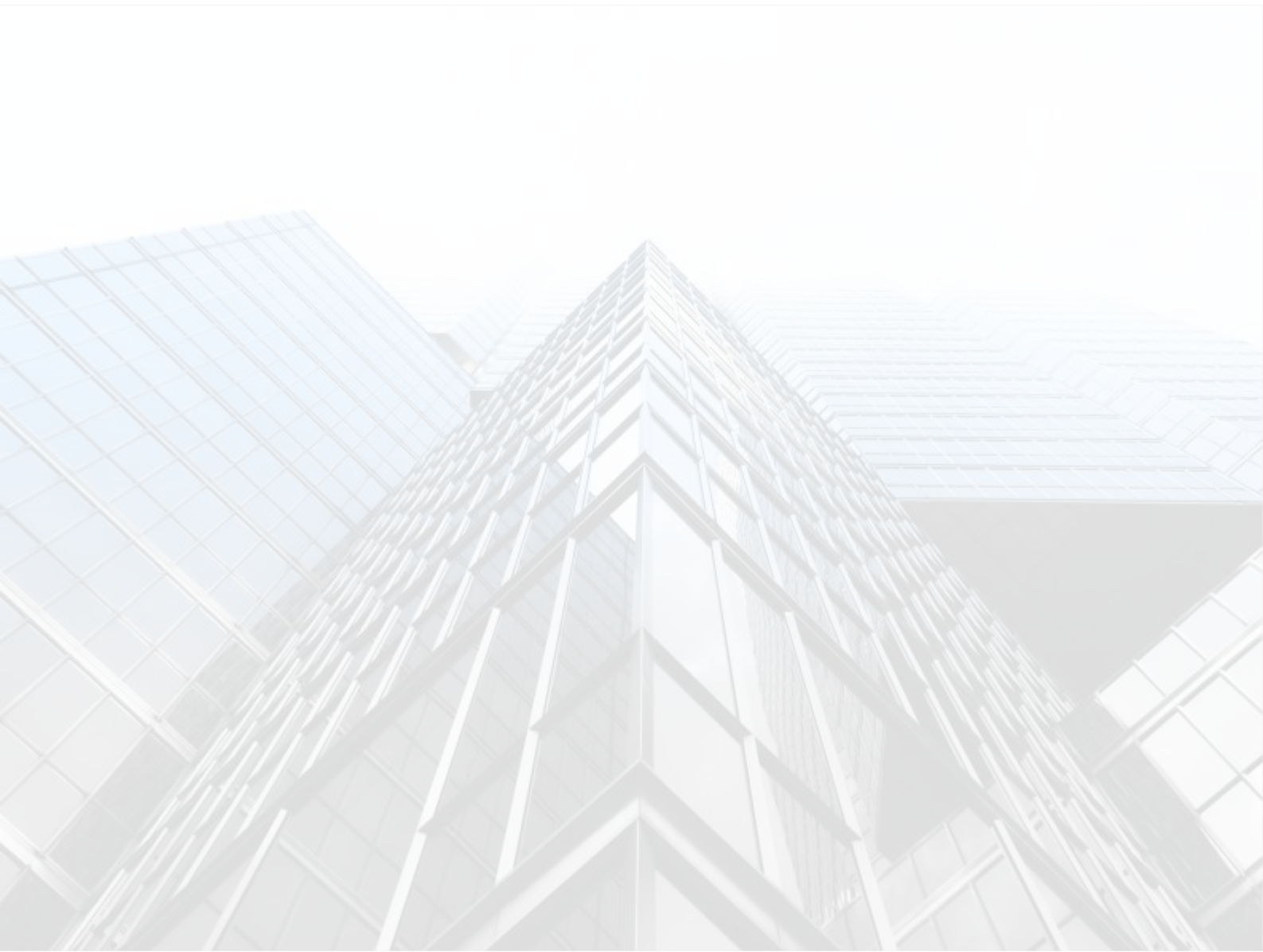
Advies

Om een zo lage mogelijke rente te verkrijgen is het wenselijk om zekerheden af te geven. Op het aan te schaffen pand kan door een hypothecaire zekerheid worden afgegeven. Een hypotheek is een langlopende lening voor de aankoop en/of financiering van onroerend goed. Enerzijds vallen de huurlasten weg, anderzijds moet rente en aflossing betaald worden. Mevrouw BV wenst de volledige financiering in 15 jaar af te lossen. De minimale extra kosten die de koop van het pand jaarlijks zijn ten opzichte van huren van het pand kunnen worden betaald uit de winst. Door het kopen van het pand wordt er waarde toegevoegd aan de onderneming. We adviseren om een hypothecaire lening aan te gaan om zo gunstig mogelijke voorwaarden op de lening te realiseren.



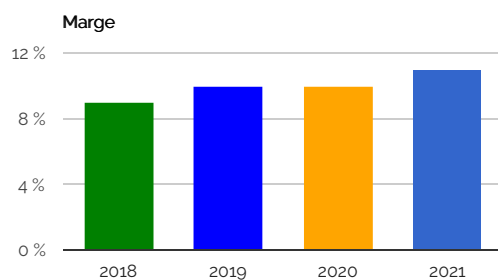
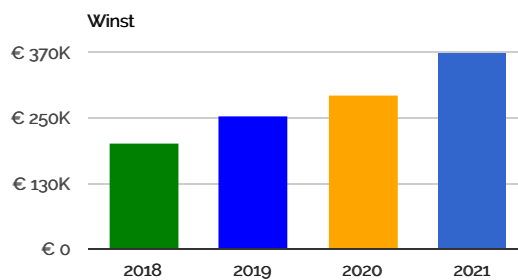
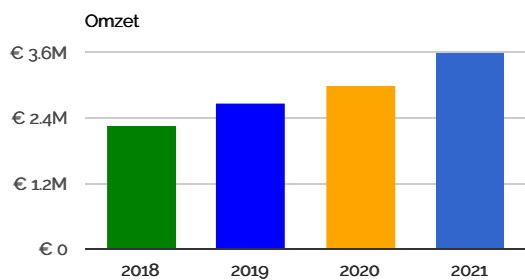
Financiering vergelijking

Aanbieder	Handelsbanken	ING	Mogelijk
Aankoop som	€ 210.000	€ 210.000	€ 210.000
Rente	2,90%	3,00%	5,50%
LTV	70,00%	70,00%	65,00%
Eigen inbreng	€ 63.000	€ 63.000	€ 73.500
Rentelasten per jaar	€ 147.000	€ 147.000	€ 136.500
Looptijd in Jaren	15 jaar	15 jaar	20 jaar
Afloosing per jaar	€ 9.800	€ 9.800	€ 6.825
Totaal Cashflow	€ 14.063	€ 14.210	€ 14.332
Zekerheid	Hypothecaire Inschrijving	Hypothecaire Inschrijving	Hypothecaire Inschrijving



Jaarcijfers en middelen

Jaarcijfers

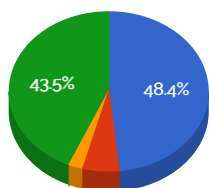


Middelen

Uitstaand saldo (Huidig)	€ 250.000	Uitstaand saldo (Piek)	€ 320.000
Voorraad Waarde	€ 30.000		
Inventaris (Boekwaarde)	€ 12.000	Inventaris (Marktwaarde)	€ 0
Liquide Middelen	€ 225.000		
Totaal	€ 517.000		

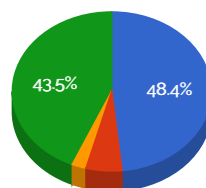
Assetscan

Middelen



- Debiteuren
- Voorraad
- Inventaris
- Liquide Middelen

Beschikbaar



- Debiteuren
- Voorraad
- Inventaris
- Liquide Middelen

Asset	Middelen	Zekerheid	Beschikbaar	Bancair	Factoring	Maatwerk mogelijk
Debiteuren	€ 250.000	€ 0	€ 250.000	€ 150.000	€ 225.000	Ja
Voorraad	€ 30.000	€ 0	€ 30.000	€ 18.000	NVT	NVT
Inventaris	€ 12.000	€ 0	€ 12.000	€ 7.200	NVT	NVT
Liquide Middelen	€ 225.000	€ 0	€ 225.000	€ 135.000	NVT	NVT
Totaal	€ 517.000		€ 517.000	€ 310.200	€ 225.000	



Factoring

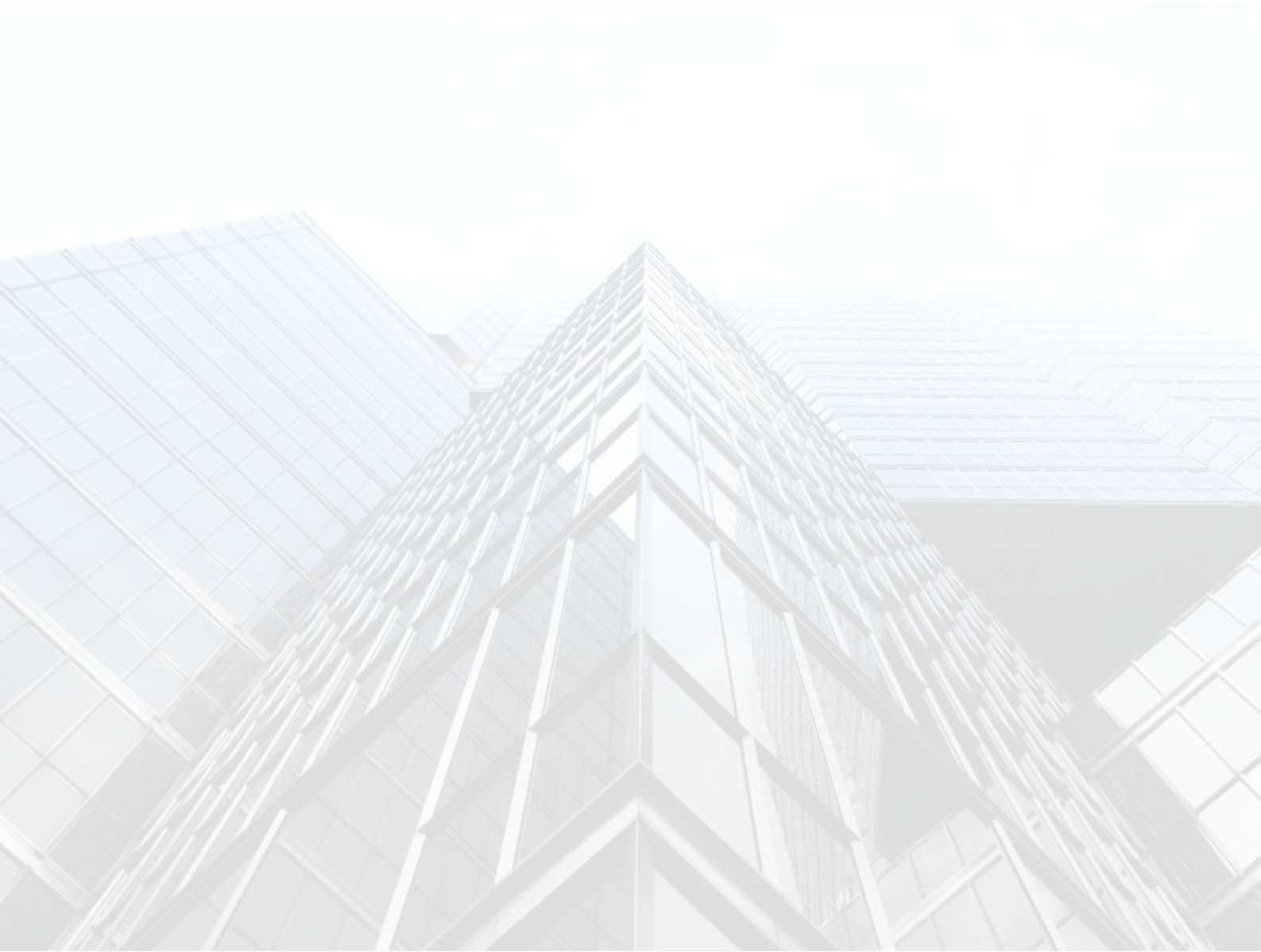
U maakt op dit moment reeds gebruik van factoring binnen uw bedrijf, dat gebeurt op de volgende condities:

Factorloon	Rente	Looptijd	Financieringslimiet	Aanbieder	Type	Kosten Vorig Jaar	Kosten YTD
1%	3,20%	12 maanden	€ 250.000	Eurofactor	Asset-based	€ 20.000	€ 6.500



Sluitingsvragen

Is de klant bekend met financieringsvormen?	Nee
Is de klant bekend met kredietverzekering?	Nee
Is de klant bekend met debiteurenbeheer?	Nee
Maakt de klant gebruik van debiteurenbeheer?	Nee
Is de klant bekend met Payrolling?	Nee
Maakt de klant gebruik van Payrolling?	Nee



Informatie over de verschillende financieringsvormen

Rekening courant

Een rekening courant krediet is eigenlijk een zakelijk rekening met een roodstand. De hoogte van de roodstand, het limiet, wordt van tevoren afgesproken en kan naar wens en behoefte worden opgenomen. Dit is een zeer flexibele manier van financieren en kan gebruikt worden om tijdelijke tekorten op te vangen of om incidentele uitgaven mee te doen. Over het opgenomen saldo wordt een rentevergoeding betaald. De hoogte van de rente hangt af van diverse zaken zoals de winstgevendheid van de onderneming, de hoogte van het limiet, de bestaansduur van de onderneming en eventueel te verpanden zekerheden.

Debiteurenfinanciering

Factoring is een gespecialiseerde financieringsvorm van openstaande debiteurenvorderingen. Door de specialisatie op de debiteuren is de factormaatschappij vaak in staat om meer op het debiteurensaldo te financieren dan een de bank. De vorm waarin het krediet wordt verstrekt is een vorm van rekening courant krediet, waarbij na insturen van openstaande facturen het overeenkomen percentage wordt uitbetaald.

Factoring kent een aantal specifieke aandachtspunten.

- Zekerheden
Uw debiteurenportefeuille wordt als zekerheid aan de factormaatschappij gegeven.
- De vergoeding bestaat veelal uit drie delen:
 - een afsluitprovisie bij het aangaan van de factoring overeenkomst
 - debetrente: een rentevergoeding (variabel) over het dagelijkse kredietgebruik gebaseerd op de basisrente vermeerderd met een individuele opslag (gebaseerd op uw ondernemingsprofiel en debiteurenportefeuille)
 - behandelingsprovisies en commissie per factuur / periode / factuurwaarde

Factoring ontwikkelt zich steeds meer als een financieringsproduct van de gehele goederenstroom. Factoring kan ook worden toegepast om inkopen en voorraden te financieren.

Factoring kan passend zijn als je te maken hebt met:

- sterke groei of sterke seizoenfluctuaties
- oplopende debiteurenstand of lange betaaltermijnen
- toenemende liquiditeitsbehoefte
- mogelijkheden op inkoop- of betalingskorting
- groeiende export

Middellange lening

De middellange lening is bestemd voor het financieren van bedrijfsmiddelen op (middel)lange termijn. Bij de aanschaf van een bedrijfspand, inventaris of machines hebt u de mogelijkheid de financiering over meer jaren af te lossen. Looptijden variëren, afhankelijk van de specifieke situatie, tussen de 5 en 20 jaar. U lost per maand of kwartaal af en dit vermindert uw schuld. Eenmaal afgeloste bedragen kunnen binnen de lening niet opnieuw worden opgenomen. Extra aflossingen zijn binnen bepaalde grenzen mogelijk.

In vrijwel alle gevallen zult u zekerheden moeten verstrekken aan de bank. U kunt hierbij denken aan verpanding van debiteuren, voorraden of machines. Of het recht van hypotheek op uw bedrijfspand. De zekerheden zijn in de meeste gevallen van invloed op de prijs van het krediet.

Naast bancaire is het ook mogelijk om via alternatieve manieren een middellange lening af te sluiten, vaak wordt hier dan gekozen voor crowdfunding.

Het rentetarief is afhankelijk van de rentevaste periode die u kiest (variabel, 1 tot 10 jaar) en wordt vastgesteld op het moment van afsluiten. Daarnaast kunt u nog te maken krijgen met afsluitprovisie bij het opnemen van de lening en andere vormen van provisies.

In het tarief wordt rekening gehouden met (de risico's in) uw specifieke bedrijfssituatie. Het is dus belangrijk om u optimaal te presenteren bij uw bank.

Financiële lease

Financiële lease is een specifieke financieringsvorm voor materiële vaste activa (machines, vervoermiddelen, kranen). De financiering wordt per object afgesloten en staat los van de andere financieringen van uw onderneming. De verstrekingshoogte kan oplopen tot 100%. Aflossing en rentebetaling vinden plaats per maand met een vast termijnbedrag. U bent economisch eigenaar van het gefinancierde object en activeert het object dus ook op uw balans.

- Zekerheden
Het object wordt in onderpand gegeven aan de leasemaatschappij. Er kunnen ook aanvullende zekerheden worden gevraagd.
- Tarief
U betaalt een vast rentetarief gedurende de looptijd van de lease, gebaseerd op het risicoprofiel van uw onderneming en het object.

Operationele lease

Bij operationele lease kunt u gedurende de overeengekomen looptijd het object gebruiken. Operationele lease is toepasbaar bij materiele vaste activa zoals machines, transportmiddelen, computerapparatuur et cetera. U bent geen eigenaar van het object en het komt dan ook niet op uw balans te staan. De verstrekingshoogte is 100%.

- Zekerheden
Niet van toepassing, het object is eigendom van de leasemaatschappij.
- Tarief
In het vaste maandtarief is opgenomen de rente en afschrijvingen van het object. Bij full service operationele lease (toegepast bij lease van personenauto's) zijn ook reparatie, onderhoud et cetera in het tarief opgenomen

Kredietverzekering in combinatie met financieren

Een kredietverzekering is een verzekering die bescherming biedt tegen het risico dat een afnemer geleverde goederen en diensten niet kan betalen doordat de afnemer failliet gaat of in surseance van betaling is geraakt. Het aangaan van een dergelijke verzekering neemt de risico's van wanbetaling voor een groot deel weg. Door het wegnemen van dergelijke risico's is het makkelijker om een financiering aan te gaan. Naast dat het ondernemersrust geeft, u heeft immers een verkleind risico dat u uw inkomsten niet ontvangt bij een faillissement van uw debiteur, geeft het u ook de mogelijkheid om een hoger financieringslimiet aan te gaan. Vanuit Dutch Assets Group kijken wij graag met u mee welke mogelijkheden er voor u zijn op het gebied van een kredietverzekering en hoe u dit verder kan helpen bij uw financieringswens.