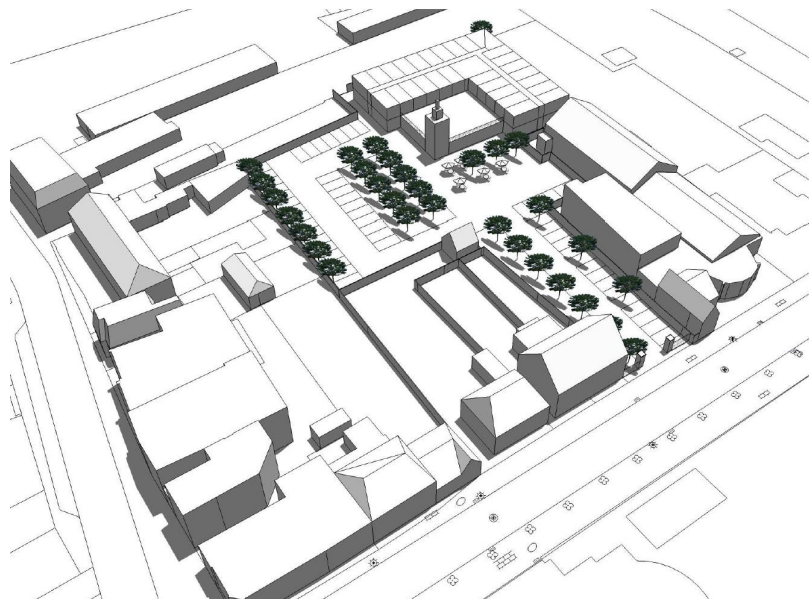


Update Haalbaarheidsonderzoek Hotel Valkenswaard

2015-R-031/1011

1 april 2015



Inleiding & inhoudsopgave

Inleiding

De heer Driesen en de heer Hannes zijn voornemens een nieuw hotel te openen in Valkenswaard. Het betreft een hotel met 47 kamers, een ontbijtruimte en een zaalruimte voor zakelijke en feestelijke bijeenkomsten. De locatie voor het hotel bevindt zich aan de Maastrichterweg, op circa 50 meter van de Markt. Qua luxeniveau zal het hotel drie sterren worden, met een eigentijdse uitstraling. Het hotel zal zich richten op de zakelijke markt vanuit de bedrijvigheid in en rondom Valkenswaard en op de toeristische markt vanuit de omgeving.

In het verleden zijn de hotelplannen reeds door van Spronsen & Partners horeca-advies op haalbaarheid getoetst. In eerste instantie voor een locatie aan de Markt, rapportage 2013-R-027/1015 (d.d. 13-05-13) en vervolgens ook voor deze nieuwe locatie aan de Maastrichterweg, rapportage 2014-R-052/1015 (d.d. 25-07-14). Ten aanzien van deze laatste rapportage zijn er wijzigingen in de faciliteiten (aantal kamers en omvang van de zaal), wijzigingen in toekomstig aanbod in de regio, zal de horeca in plaats van verhuurd in eigen beheer worden geëxploiteerd en is de investering en financieringsopzet aangepast.

De totale investering voor realisatie van het hotel is begroot op circa € 3.800.000,= (inclusief diversen onvoorzien). Voor de investering is € 1.900.000,= aan risicodragend vermogen beschikbaar (deels eigen vermogen en deels private investeerders). Het restant dient bancair gefinancierd te worden. De Rabobank heeft aangegeven interesse te hebben in de financiering mits daar een volledig haalbaarheidsonderzoek aan ten grondslag ligt. Voor de update van de toetsing van de bedrijfseconomische haalbaarheid van het hotel is Van Spronsen & Partners horeca-advies benaderd.

Inhoudsopgave

Inleiding en inhoudsopgave	2
1. Concept en locatieanalyse	3
• 1.1 Beoogde concept	4
• 1.2 Locatieanalyse	5
2. Financiële projectie	6
• 2.1 Ontwikkelingen vraag en aanbod	7
• 2.2 Confrontatie vraag en aanbod en omzetspotentieel	8
• 2.3 Investeren en financiering	9
• 2.4 Exploitatiebegroting	10
• 2.6 Haalbaarheidsbepaling	11
Bijlagen	12
• I Schematische weergave begane grond	13
• II Exploitatiebegroting jaar 1-10	14
• III Afschrijvingen en rentekosten	15
• IV Balansprognose	16

Concept

Faciliteiten

Doelgroepen

1. Concept- en locatieanalyse

Locatie

Bereikbaarheid

Ligging

1 Concept- en locatieanalyse

1.1 Beoogde concept

Concept Hotel Valkenswaard

Kavel en pand

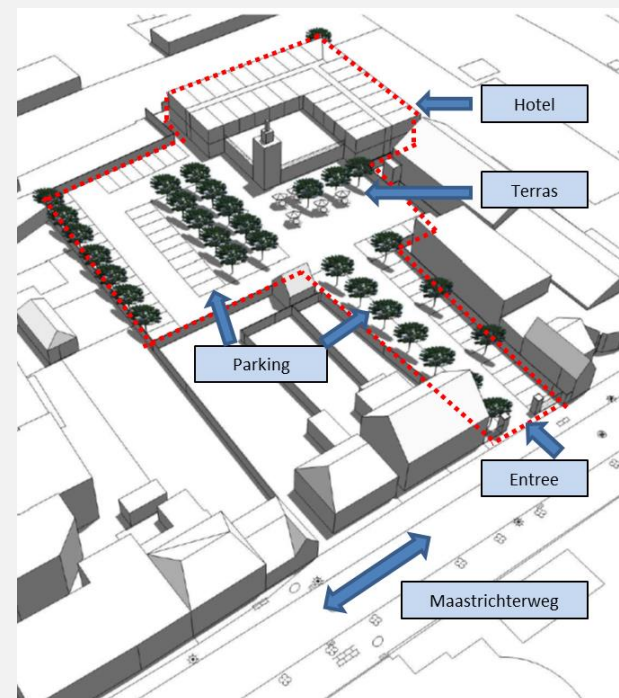
- Het kavel heeft een totale oppervlakte van 3.957m².
- De huidige opstallen worden gesloopt, het hotel wordt volledig nieuw gebouwd.
- In de bijlage is een schematische weergave van het pand en de indeling opgenomen.

Concept en faciliteiten

- Hotel Valkenswaard is een 3-sterren hotel met 47 hotelkamers. De oppervlakte van de standaard hotelkamers bedraagt 17,75m² (driesterrennorm 17m²). Eén kamer heeft een oppervlakte van 15m². De hotelkamers zijn allemaal voorzien van een tweepersoonsbed, flatscreen televisie en ruime badkamer met inloopdouche.
- Er komt een bruissuite (met balkon en ruimere badkamer met bad) en een kamer voor minder validen. Deze kamers zijn ruimer (20m²).
- Er zijn nog geen concrete impressies van het interieur. Dit dient eigentijds te zijn, waardoor een onderscheid wordt gecreëerd met de uitstraling van bestaande aanbod (oubollig familiehotel en sober ingericht hotel).
- In de lobby bevindt zich de receptie en een grand-café ruimte met fauteuils voor circa 30 personen.
- De ontbijtruimte is gesitueerd in het verlengde van de lobby, met 68 zitplaatsen en ruimte voor een buffet.
- De ontbijtruimte zal tevens dienst doen als restaurant met een Nederlands-Frans brasserieconcept met een herkenbaar assortiment.
- Er is een ruime bedrijfskeuken met speelkeuken en opslag van 73m².
- Aan de voorzijde van het hotel is ruimte voor een terras van circa 80m² (zuidwest).
- Op de begane grond bevinden zich twee zalen voor zakelijke en feestelijke bijeenkomsten van 50m² en van 100m². De zalen zijn te koppelen tot één grote zaal van 150m².
- Het restaurant/ontbijtruimte en de zalen worden in eigen beheer geëxploiteerd.
- Op de begane grond is een toiletblok voor dames en voor heren en een personeelsruimte gerealiseerd.
- Bij het hotel worden 47 eigen parkeerplaatsen gerealiseerd. De toegang naar hotel en parkeerplaatsen wordt voorzien van een slagboom.
- Ten aanzien van personeel, doelgroepen, promotie en prijsniveau zijn er geen wijzigingen ten opzichte van het concept uit het voorgaande haalbaarheidsonderzoek (2013-R-027/1015).

Wijzigingen ten aanzien van concept en faciliteiten op voorgaande haalbaarheidsonderzoek:

- **Het plan omvat minder kamers (47 in plaats van 50). Het luxe- en uitstralingsniveau is ongewijzigd.**
- **Het restaurant bevond zich op voorgaande locatie in de plint van het gebouw en heeft in de nieuwe situatie een inpandige locatie.**
- **Het restaurant had op voorgaande locatie een eigen entree, zodat het kansrijker was op de lokale markt van lunch en diner. In de nieuwe situatie is er één gedeelde entree voor alle faciliteiten.**
- **De capaciteit van het restaurant is iets verkleind van 72 naar 68 couverts.**



1 Concept- en locatieanalyse

1.2 Locatieanalyse

Locatieanalyse

Locatie en bereikbaarheid

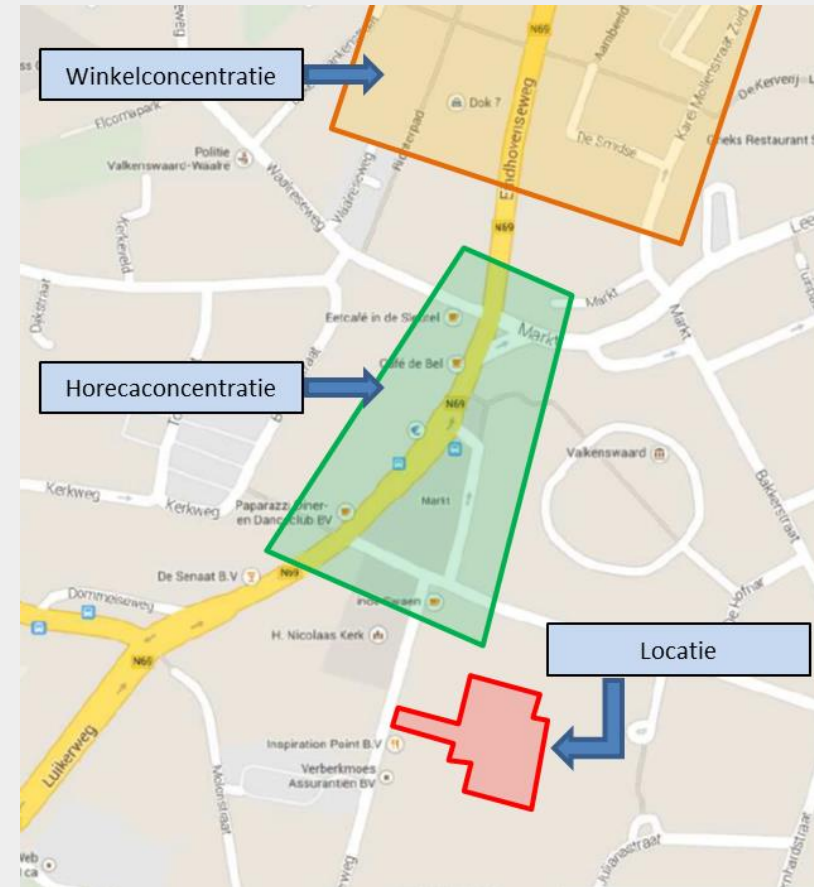
- Locatie bevindt zich aan de Maastrichterweg, een verbindingsweg tussen het dorpje Achel in Belgisch Limburg en Valkenswaard. De weg komt uit op de Markt (op circa 50 meter afstand). Het is geen doorgaande weg en de verkeersintensiteit is laag.
- Zichtbaarheid van de locatie is zeer beperkt. Het kavel heeft een smalle en lange oprit en ligt verscholen tussen overige bebouwing. Het betreft een duidelijke doellocatie.
- Er komt duidelijke signing van het hotel aan de weg bij de ingang van het terrein.
- De bereikbaarheid per auto is goed. Vanaf de doorgaande weg (N69 Eindhoveneweg/Luikerweg) is de locatie eenvoudig bereikbaar.
- Parkeergelegenheid is zeer goed, met 47 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerplaats wordt afgesloten middels een slagboom.
- Bereikbaarheid per openbaar vervoer is redelijk. Valkenswaard heeft geen treinstation. Op de Markt is een bushalte met verbindingen naar Eindhoven en naar nabijgelegen dorpen.

Ligging ten opzichte van overige functies

- De nieuwe locatie ligt net buiten de voornaamste horecaconcentratie van Valkenswaard rondom de Markt. Hoewel de Markt op een steenworp afstand ligt, ligt de locatie geïsoleerd ten opzichte van overige horeca.
- Naast de oprit van het kavel bevindt zich Inspiration Point, een bedrijf dat volledig verzorgde dinner-shows organiseert. Er vindt overleg plaats over mogelijke samenwerking.
- Overige bebouwing in de directe omgeving heeft een woonfunctie. Op een bijeenkomst (25-02-15) voor eigenaren van aanpalende woningen zijn de hotelplannen positief ontvangen.

Conclusie

- **De ligging buiten het voornaamste horecaconcentratiegebied en de beperkte zichtbaarheid maken de locatie tot een doellocatie.**
- **Voor het hotel en voor de zaal vormt de doellocatie geen beperking. Voor de restauratieve invulling vormt dit echter wel een forse beperking.**
- **Goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen. Dit is gunstig in relatie tot doelbezoek.**
- **We achten het beoogde restaurantconcept voor lunch kansloos en voor diner slechts beperkt kansrijk. Een restaurantformule op een doellocatie dient een onderscheidend concept te voeren (luxe niveau, bekende chef-kok, mooie locatie, etc.) en daardoor eigen markt aan te trekken.**
- **Het restaurantconcept moet nog worden uitgewerkt en worden afgestemd op de doelgroepen.**



2. Financiële projectie

2 Financiële projectie

2.1 Ontwikkelingen vraag en aanbod

Ontwikkelingen vraag en aanbod hotelmarkt

Hotelkameranbod

Valkenswaard

- Valkenswaard telt 32 hotelkamers. Dit aantal is gelijk gebleven ten opzichte van voorgaande rapportages.

Primair onderzoeksgebied (omliggende gemeenten)

- In 2015 1.125 hotelkamers in het 3 en 4 sterrensegment, 49 kamers meer dan de uitgangswaarden van voorgaande rapportage.

Secundair onderzoeksgebied (Eindhoven)

- In Eindhoven is de exploitatie van het Best Western Premier Art Hotel overgenomen door Inntel Hotels, dit heeft geen gevolgen voor de marktpositie.
- Tullip Inn Airport Eindhoven is inmiddels geopend met 120 kamers.
- Eindhoven telt nu 1.914 hotelkamers in het 3 en 4 sterrensegment, 142 kamers meer dan voorheen.

Toekomstige ontwikkelingen hotelaanbod

Valkenswaard

- Het plan van Rofra om Hostel Stayokay in Valkenswaard over te nemen en uit te breiden met 25 luxere kamers is van de baan. Het hostel is gaat verder als Boshersberg & Hostel Harba Lorifa, en blijft actief in een ander segment.

Primair onderzoeksgebied

- In Cranendonck zijn de plannen voor het Hof van Cranendonck met 140 hotelkamers op drie sterrenniveau van de baan.
- In Waalre zijn plannen voor een Bastion Hotel met 156 kamers aan de A2. Dit wordt naar verwachting eind 2015 of begin 2016 gerealiseerd.
- Bij de gemeente Eersel zijn twee hotelinitiatieven bekend. Over omvang, luxeniveau of planning is echter niets bekend.
- In Leende loopt een bezwaar tegen een hotelvergunning voor 60 kamers.

Secundair onderzoeksgebied

- Flight Forum; hotel met 145 kamers en 18 vergaderzalen. Vergunningen zijn verstrekt, investeerders worden nog gezocht.
- Design Holland Art; plan voor 60 kamers, binnen drie jaar gerealiseerd.
- Het Blue Collar Hotel in het Klokgebouw is reeds gerealiseerd maar bevindt zich in een ander segment dat niet direct concurreert.
- Studenthotel; met 400 kamers richt zich op studentenhuysvesting. Is geen directe concurrent van hotelmarkt.

Ontwikkelingen hotelvraag

Ontwikkelingen Noord-Brabant

- Het aantal hotelovernachtingen in Noord-Brabant is in 2013 vrijwel gelijk gebleven aan 2012 met ruim 2,6 miljoen hotelovernachtingen. Voor 2014 is het aantal overnachtingen tot en met november met 2% toegenomen, voor heel 2014 komt dit naar verwachting uit op 2,7 miljoen. Noord-Brabant loopt daarmee achter op de landelijke ontwikkeling, waar het aantal overnachtingen met 6,8% toenam.
- De bedbezetting ligt in 2013 op 36,6%, recentere cijfers zijn nog niet bekend.

Toekomstige ontwikkelingen hotelvraag

- Horwath HTL geeft aan dat de gemiddelde bezettingsgraad van hotels in Nederland is gestegen van 66,7% in 2012 naar 67,8% in 2013.
- De stijging zit voornamelijk in Amsterdam, de rest van Nederland steeg met 0,4 procentpunt tot 60,9%.
- De hogere bezettingsgraden zijn vooral gerealiseerd in de drie- en viersterrensegmenten.
- De gemiddelde kamerprijs is het afgelopen jaar gelijk gebleven. Dit geldt zowel voor binnen als buiten Amsterdam.
- De Nederlandse hoteliers zijn optimistisch over de vooruitzichten voor 2015. Uit de resultaten van het HOSTA 2014 rapport blijkt dat ze dit jaar opnieuw een hogere bezettingsgraad verwachten te behalen (circa 1,5 procentpunt hoger), ook de gemiddelde kamerprijs zal naar verwachting weer stijgen (gemiddeld 2%).

Het totale onderzoeksgebied telt momenteel 3.071 hotelkamers in het 3 en 4 sterrensegment. Dit is het uitgangspunt voor de confrontatie van vraag en aanbod (volgende pagina).

Voor het toekomstig aanbod gaan we uit van realisatie van de hotelplannen die concreet zijn. Dit betreft uitbreiding van 361 kamers in de komende drie jaar.

De ontwikkelingen in hotelvraag leiden tot prognose van een vertraagd herstel van de bedbezetting ten opzichte van voorgaande rapportage. Gezien de toekomstige ontwikkelingen verwachten we op lange termijn wel herstel naar een bedbezetting van 39% vanaf 2016 (vergelijkbaar niveau 2006-2008).

2 Financiële projectie

2.2 Confrontatie vraag en aanbod en omzetprognose

Confrontatie vraag & aanbod

- Het huidige en toekomstige kameraanbod is gebaseerd op de actuele marktgegevens zoals weergegeven op voorgaande pagina.
- De bedbezetting is geprognoseerd aan de hand van de ontwikkelingen van hotelvraag zoals weergegeven op voorgaande pagina.
- Toekomstig beoogde toeristische profilering van de regio is onveranderd, waardoor we verwachten dat het aantal personen per kamer in de toekomst zal toenemen naar 1,25.
- Alle bovenstaande ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de kamerbezetting oploopt van het huidige niveau van 59,9% naar 61,5% vanaf jaar 4.
- De in de voorgaande rapportage begrote kamerbezetting achten wij ook in de huidige markt en voor de nieuwe locatie reëel. De kamerbezetting voor Hotel Valkenswaard is begroot op 58%, oplopend tot 61,5%.

Confrontatie vraag & aanbod	2015	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Kameraanbod						
Huidig kameraanbod	2.914	2.863	3.066	3.271	3.271	3.271
Hotel Valkenswaard		47				
Overig toekomstig kameraanbod		156	205			
Totaal kameraanbod	2.914	3.066	3.271	3.271	3.271	3.271
Beschikbare kamers per jaar	1.063.610	1.119.090	1.193.915	1.193.915	1.193.915	1.193.915
Bezchikbare bedden per jaar	2.045.322	2.152.010	2.295.899	2.295.899	2.295.899	2.295.899
Hotelkamerbezetting						
Bedbezetting	38,0%	38,5%	39,0%	39,5%	40,0%	40,0%
Hotelovernachtingen	777.222	828.524	895.400	906.880	918.359	918.359
Aantal personen per kamer	1,22	1,22	1,23	1,24	1,25	1,25
Verkochte kamers	637.068	679.118	727.968	731.355	734.688	734.688
Kamerbezetting	59,9%	60,7%	61,0%	61,3%	61,5%	61,5%

Omzetbegroting

Uitgangspunten omzetbegroting

- De omzetten zijn exclusief BTW weergegeven.
- We gaan uit van volledige realisatie van de plannen zoals weergegeven in ontvangen documenten, besproken tijdens de bezoeken en weergegeven in de profielschets.
- De omzetsbegroting gaat uit van de huidige en toekomstige marktsituatie zoals deze nu kan worden overzien.

Toelichting omzet

- De kamerprijs is verhoogd naar € 65,= met een ingroei in het eerste jaar. De ontbijtprijs is ongewijzigd. De hotelomzet bedraagt € 818.000,= in het eerste jaar, oplopend tot € 893.000,= in het vijfde jaar. De omzet bedraagt hiermee gemiddeld circa € 18.000,= per kamer (relatief beperkt door ontbreken van volwaardige restaurant).
- Voor de 2 zalen (4 verhuurbare dagdelen) gaan we uit van 12% bezetting, ofwel 175 verhuringen per jaar. Uitgaande van een gemiddelde groepsgrootte van 30 personen en een besteding van € 42,50 per persoon bedraagt de omzet € 223.000,= per jaar. Hierbij houden we rekening met ingroei in de eerste twee jaren (85% en 95%)
- Voor hotelgasten gaan we uit van aanvullende horecabesteding van € 5,= per gast.
- 70% van de verkochte kamers komt per auto en parkeert voor € 5,= per dag.

Omzetprognose	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Logiesomzet					
Hotelkamerbezetting	58,0%	60,0%	60,5%	61,0%	61,5%
Aantal verhuurde kamers	9.950	10.293	10.379	10.465	10.550
Gemiddelde kamerprijs	€ 62,50	€ 65,00	€ 65,00	€ 65,00	€ 65,00
Logiesomzet	€ 621.869	€ 669.045	€ 674.620	€ 680.196	€ 685.771
Ontbijtomzet					
Aantal overnachtingen	13.059	13.510	13.622	13.735	13.847
Ontbijtprijs	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00	€ 15,00
Ontbijtomzet	€ 195.889	€ 202.643	€ 204.332	€ 206.021	€ 207.710
Totaalomzet	€ 817.757	€ 871.688	€ 878.953	€ 886.217	€ 893.481

Omzetprognose	Jaar 1	Jaar 2	Jaar 3	Jaar 4	Jaar 5
Omzet zalen	€ 189.873	€ 212.211	€ 223.380	€ 223.380	€ 223.380
Horecaomzet hotelgasten	€ 13.064	€ 13.515	€ 13.627	€ 13.740	€ 13.852
Omzet parkeren	€ 34.825	€ 36.026	€ 36.326	€ 36.626	€ 36.926

2 Financiële projectie

2.3 Investering en financiering

Investering en financiering

Uitgangspunten investering

- De overname van de grond en opstallen bedraagt € 800.000,=.
- De sloop en aanpassingen van de opstallen zijn begroot op € 35.000,=
- Voor inrichting van de buitenruimte is een stelpost van € 50.000,= opgenomen.
- Bouwkosten voor het casco zijn begroot op € 839.000,=. Dit is exclusief tussenwanden en inrichting.
- Voor tussenwanden is € 80.000,= begroot.
- Voor inrichting van de kamers, badkamers en gangen is € 831.000,= begroot, circa € 17.700,= per kamer. Met oog op afschrijvingen is dit verdeeld naar 30% bouw (wand-, vloer- en plafonduafwerking), 30% installaties (badkamer) en 40% inventaris.
- Voor de inrichting van lobby, ontbijtrestaurant en zalen is € 410.000,= opgenomen.
- Voor installaties is een investering begroot van € 360.000,= (op basis van offertes).
- Voor de keuken is € 60.000,= opgenomen (op basis van offerte).
- Onder aanloopkosten vallen architectkosten, gemeentelijke leges, aansluitkosten, notaris en contractkosten en kosten voor bestemmingsplanwijziging. Deze bedragen in totaal 205.000,=.
- De investeringen zijn voor een deel begroot op basis van stelposten. We nemen een post diversen/onvoorzien op van 10% van de totale investeringen van de stelposten. De post diversen onvoorzien bedraagt daarmee € 130.000,=.
- Er is geen rekening gehouden met de voorfinanciering van de BTW en renteverlies tijdens de bouw

Uitgangspunten financiering

- De heer Driesen brengt € 700.000,= eigen vermogen in.
- Vanuit een investeerder is € 700.000,= beschikbaar als achtergesteld vermogen. Hierop wordt de eerste 5 jaar niet afgelost en is een rendement begroot van 5%.
- Antris is een investeringsmaatschappij en investeert € 500.000,= risicodragend vermogen tegen 6,5% rente. Deze lening wordt in 25 jaar afgelost.
- De bank dient een hypothecaire lening te verstrekken van € 1.900.000,= die in 25 jaar wordt afgelost. Als rentepercentage voor de hypothecaire lening wordt uitgegaan van 4%.

Investeringen	Omvang	Afschrijvings- termijn	Afschrijving
Grond	€ 885.000	n.v.t.	€ 0
Bouw	€ 1.168.300	50% in 30 jaar	€ 19.472
Installaties	€ 669.300	12,5 jaar	€ 53.544
Inventaris	€ 742.400	5 jaar	€ 148.480
Aanloopkosten	€ 205.000	20 jaar	€ 10.250
Diversen/onvoorzien	€ 130.000	12,5 jaar	€ 10.400
Totaal	€ 3.800.000	16,1 jaar	€ 242.146

Financiering	Omvang	Rente	Rentekosten
Eigen vermogen	€ 700.000	0,00%	€ 0
Achtergesteld vermogen	€ 700.000	5,00%	€ 35.000
Antris investeringen	€ 500.000	6,50%	€ 32.500
Hypothecaire lening	€ 1.900.000	4,00%	€ 76.000
Totaal	€ 3.800.000	3,78%	€ 143.500

De investering en financieringsopzet is voor een groot deel gebaseerd op stelposten en inschattingen. Voor verdere voortgang dienen de volgende punten concreet gemaakt te worden:

- Investeringen voor inrichting van buitenruimte, hotelkamers en overige ruimtes aan de hand van offertes.
- De financiering van Antris wordt in 25 jaar afgelost tegen een rente van 6,5%.
- De investeerder accepteert een aflossingsvrije periode van vijf jaar en een rendement van 5%.
- De bank accepteert de financieringsopzet en is bereid de genoemde hypothecaire lening te verstrekken tegen een rentepercentage van 4%

2 Financiële projectie

2.4 Exploitatiebegroting

Toelichting

- In tegenstelling tot eerdere rapportages worden het ontbijtrestaurant en de zalen in eigen beheer geëxploiteerd. Dit leidt tot meer omzet, maar ook tot aanpassingen in de kostenstructuur.
- De inkoopkosten zijn gebaseerd op normcijfers voor vergelijkbare bedrijfstypes.
- Door het eigen beheer gelden aanvullende personeelskosten. Voor de omzetplus vanuit deze profitcenters gaan we uit van een arbeidsproductiviteit van € 65.000,= per medewerker, tegen een gemiddelde loonlast van € 26.400,=.
- De management fee bedraagt 2% van de omzet in jaar 1, 3% van de omzet in jaar 2 en 4% van de omzet in de navolgende jaren.
- De huisvestingskosten en verkoopkosten zijn in absolute zin onveranderd ten opzichte van de uitgangspunten uit eerdere rapportages.
- De algemene kosten bedragen nog steeds 6% van de omzet.
- De rentekosten en afschrijvingen zijn berekend aan de hand van de investering en financieringsopzet. Hierin worden de vervangingsinvesteringen meegenomen.

Uitkomsten jaar 1-5

- Het netto resultaat is vanaf het eerste jaar positief. Het cumulatieve resultaat over de eerste vijf jaar bedraagt € 274.000,=.
- De cashflow is gemiddeld € 299.000,= per jaar.
- De betalingscapaciteit wordt berekend na aftrek van aflossingen, belasting en vervangingsinvesteringen. De betalingscapaciteit bedraagt cumulatief € 849.000,= en is positief.
- Vanaf jaar zes liggen de afschrijvingen aanzienlijk lager en groeit het netto resultaat naar circa € 245.000,= per jaar.

In de bijlage opgenomen:

- Exploitatiebegroting jaar 6-10;
- Overzicht afschrijvingen en rentekosten
- Balansprognose

EXPLOITATIEPROGNOSE	JAAR 1		JAAR 2		JAAR 3		JAAR 4		JAAR 5	
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief
Omzet										
Logies	621.869	58,9%	669.045	59,0%	674.620	58,5%	680.196	58,6%	685.771	58,7%
Maaltijden/spijzen	225.479	21,4%	239.570	21,1%	245.327	21,3%	246.616	21,3%	247.905	21,2%
Dranken	135.373	12,8%	146.357	12,9%	151.337	13,1%	151.849	13,1%	152.361	13,0%
Overige horeca-activiteiten	72.799	6,9%	78.468	6,9%	81.002	7,0%	81.302	7,0%	81.602	7,0%
TOTALE OMZET	1.055.519	100%	1.133.440	100%	1.152.285	100%	1.159.962	100%	1.167.639	100%
Inkoop										
Maaltijden	63.134	28,0%	67.080	28,0%	68.691	28,0%	69.052	28,0%	69.413	28,0%
Dranken	32.489	24,0%	35.126	24,0%	36.321	24,0%	36.444	24,0%	36.567	24,0%
Overige horeca-activiteiten	3.640	5,0%	3.923	5,0%	4.050	5,0%	4.065	5,0%	4.080	5,0%
TOTALE INKOOP	99.263	9,4%	106.129	9,4%	109.062	9,5%	109.561	9,4%	110.060	9,4%
BRUTO-WINST	956.256	90,6%	1.027.311	90,6%	1.043.223	90,5%	1.050.401	90,6%	1.057.579	90,6%
Exploitatiekosten										
Personeelskosten	252.225	23,9%	272.485	24,0%	278.597	24,2%	280.156	24,2%	281.715	24,1%
Managent fee	21.110	2,0%	34.003	3,0%	46.091	4,0%	46.398	4,0%	46.706	4,0%
Huisvestingskosten	158.328	15,0%	158.682	14,0%	161.320	14,0%	162.395	14,0%	163.469	14,0%
Verkoopkosten	52.776	5,0%	51.005	4,5%	51.853	4,5%	52.198	4,5%	52.544	4,5%
Algemene kosten	63.331	6,0%	68.006	6,0%	69.137	6,0%	69.598	6,0%	70.058	6,0%
TOTALE KOSTEN	547.771	51,9%	584.181	51,5%	606.999	52,7%	610.745	52,7%	614.492	52,6%
BEDRIJFSRESULTAAT VOOR KAPITAALLASTEN	408.485	38,7%	443.130	39,1%	436.224	37,9%	439.656	37,9%	443.087	37,9%
Kapitaallasten										
Rentekosten	143.260	13,6%	140.573	12,4%	135.702	11,8%	130.851	11,3%	126.008	10,8%
Afschrijvingen	242.895	23,0%	244.395	21,6%	248.145	21,5%	252.645	21,8%	231.873	19,9%
TOTALE KAPITAALLASTEN	386.155	36,6%	384.968	34,0%	383.847	33,3%	383.496	33,1%	357.881	30,7%
NETTO-RESULTAAT	22.330	2,1%	58.162	5,1%	52.377	4,5%	56.159	4,8%	85.205	7,3%

BETALINGSCAPACITEIT	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5
Netto resultaat	22.330	58.162	52.377	56.159	85.205
Afschrijvingen	242.895	244.395	248.145	252.645	231.873
Cash-flow	265.225	302.557	300.522	308.805	317.079
Aflossingen	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000
Vennootschapsbelasting	4.466	11.632	10.475	11.232	17.041
Vervangingsinvesteringen	5.000	10.000	25.000	30.000	40.000
BETALINGSCAPACITEIT	159.759	184.925	169.047	171.573	164.038

2 Financiële projectie

2.6 Haalbaarheidsbepaling

Haalbaarheidsbepaling

De haalbaarheidsbepaling wordt op drie onderdelen gedaan:

Solvabiliteit

- De solvabiliteit bedraagt 38% wat we als goed beoordelen.
- De solvabiliteit neemt ieder navolgend jaar toe.

Rendement eigen vermogen

- Het rendement op het eigen vermogen bedraagt gedurende de eerste vijf jaar gemiddeld 7,8% per jaar. Cumulatief over de eerste vijf jaar bedraagt het rendement 39,2%.
- Gezien de relatief forse investering in vastgoed is het gebruikelijk een hotelinvestering over een langere periode te beoordelen. Het gemiddeld rendement op het eigen vermogen over een periode van tien jaar bedraagt 21,8%. Het rendement ligt binnen de norm en is gezond.

Betalingscapaciteit

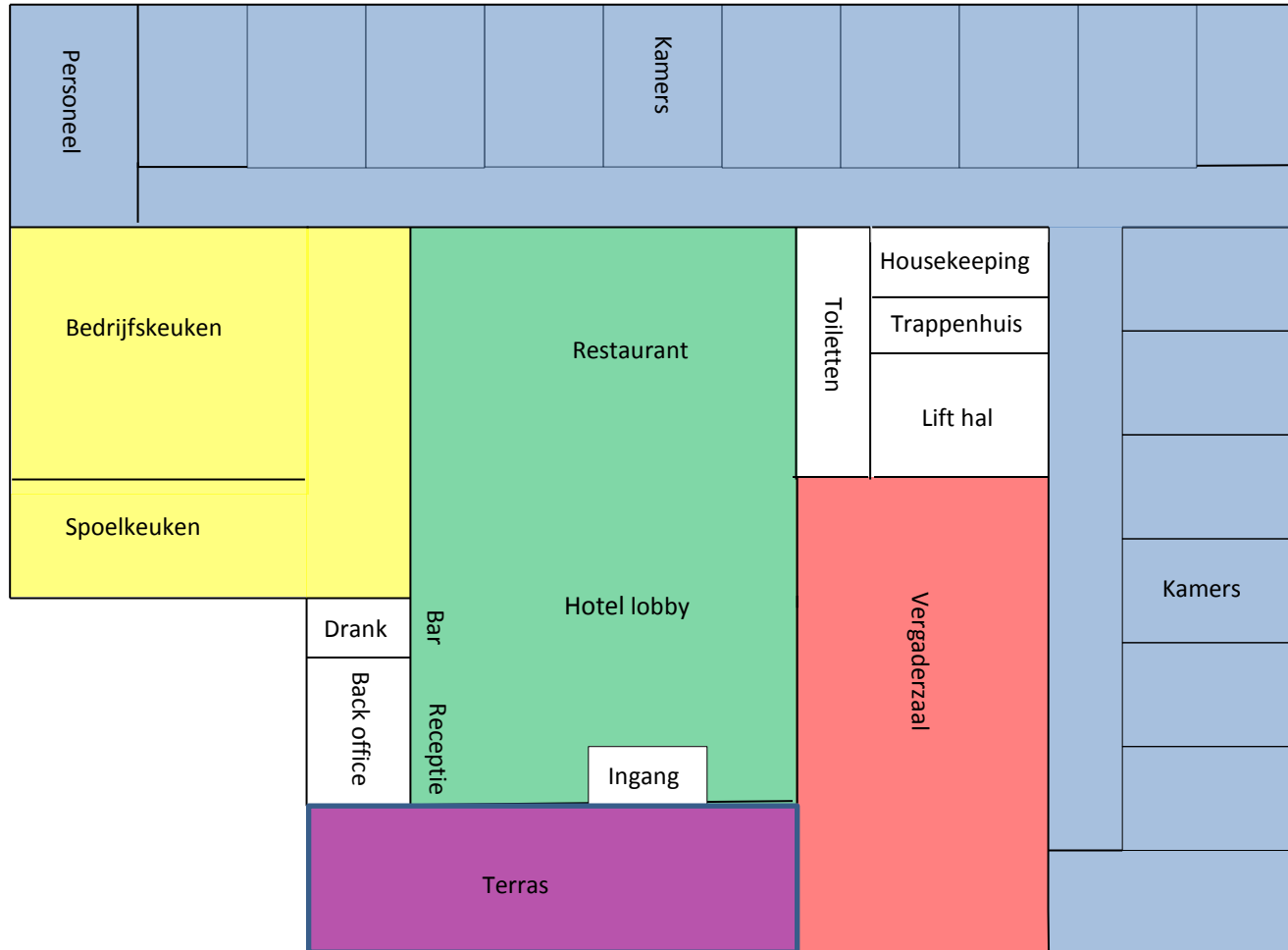
- De betalingscapaciteit dient minimaal 6% van de omzet te bedragen. Voor Hotel Valkenswaard ligt de betalingscapaciteit hier structureel boven (eerste vijf jaar gemiddeld 15%). Er is voldoende buffer over als vanuit de cashflow de aflossingen, belastingen en vervangingsinvesteringen zijn gedaan.
- Gezien de ruime betalingscapaciteit is het mogelijk meer af te lossen dan in de huidige financieringsopzet is begroot. Dit leidt tot lagere rentekosten en een verhoging van het resultaat en daarmee rendement op het geïnvesteerde vermogen.
- De definitieve financieringsvoorwaarden dienen nog met de bank en met de investeerders te worden vastgelegd. Uitgaande van de voorwaarden zoals opgenomen in deze rapportage adviseren wij de financiering van Antris en van de bank versneld af te lossen, bijvoorbeeld in 15 jaar. Hierdoor bestaat nog voldoende betalingscapaciteit als buffer (gemiddeld 9,6% van de omzet) en komt het netto resultaat, en daarmee rendement op eigen vermogen, de eerste vijf jaar hoger te liggen (gemiddeld circa € 59.000,= per jaar, ofwel 8,4%).

Voor de beoordeling van de haalbaarheid gelden de volgende voorwaarden:

- De totale investering bedraagt maximaal € 3.800.000,=. Dit is inclusief diversen/onvoorziën.
- Voor verdere planvorming dienen investeringen voor inrichting nog concreet gemaakt te worden aan de hand van offertes.
- De bank financiert € 1.900.000,= middels een hypothecaire lening die in 25 jaar wordt afgelost tegen een rentepercentage van 4%.
- De investeerder investeert € 700.000,= met een aflossingsvrije periode van vijf jaar en een rente van 5%.
- Antris investeert € 500.000,= die in 25 jaar wordt afgelost tegen een rente van 6,5%.
- De rentevergoeding op het eigen vermogen bedraagt 0%. Het netto resultaat is het rendement op het geïnvesteerde eigen vermogen.
- Er zullen parkeeropbrengsten worden gerealiseerd door betaald parkeren in te voeren voor € 5,= per nacht.
- De management fee bedraagt 2% van de omzet in jaar 1, 3% van de omzet in jaar 2 en 4% van de omzet in navolgende jaren.

Indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan beoordelen we het beoogde plan haalbaar.

Bijlagen



Bijlagen

Bijlage II Exploitatiebegroting jaar 1-10

EXPLOITATIEPROGNOSE	JAAR 1		JAAR 2		JAAR 3		JAAR 4		JAAR 5		JAAR 6		JAAR 7		JAAR 8		JAAR 9		JAAR 10			
	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief	Absoluut	Relatief		
Omzet																						
Logies	621.869	58,9%	669.045	59,0%	674.620	58,5%	680.196	58,6%	685.771	58,7%	692.629	58,8%	699.555	59,0%	706.551	59,1%	706.551	59,1%	706.551	59,1%	706.551	59,1%
Maaltijden/spijzen	225.479	21,4%	239.570	21,1%	245.327	21,3%	246.616	21,3%	247.905	21,2%	249.490	21,2%	251.091	21,2%	252.709	21,1%	252.709	21,1%	252.709	21,1%	252.709	21,1%
Dranken	135.373	12,8%	146.357	12,9%	151.337	13,1%	151.849	13,1%	152.361	13,0%	152.991	13,0%	153.628	12,9%	154.270	12,9%	154.270	12,9%	154.270	12,9%	154.270	12,9%
Overige horeca-activiteiten	72.799	6,9%	78.468	6,9%	81.002	7,0%	81.302	7,0%	81.602	7,0%	81.971	7,0%	82.344	6,9%	82.721	6,9%	82.721	6,9%	82.721	6,9%	82.721	6,9%
TOTALE OMZET	1.055.519	100%	1.133.440	100%	1.152.285	100%	1.159.962	100%	1.167.639	100%	1.177.082	100,0%	1.186.619	100,0%	1.196.251	100,0%	1.196.251	100,0%	1.196.251	100,0%	1.196.251	100,0%
Inkoop																						
Maaltijden	63.134	28,0%	67.080	28,0%	68.691	28,0%	69.052	28,0%	69.413	28,0%	69.857	28,0%	70.306	28,0%	70.758	28,0%	70.758	28,0%	70.758	28,0%	70.758	28,0%
Dranken	32.489	24,0%	35.126	24,0%	36.321	24,0%	36.444	24,0%	36.567	24,0%	36.718	24,0%	36.871	24,0%	37.025	24,0%	37.025	24,0%	37.025	24,0%	37.025	24,0%
Overige horeca-activiteiten	3.640	5,0%	3.923	5,0%	4.050	5,0%	4.065	5,0%	4.080	5,0%	4.099	5,0%	4.117	5,0%	4.136	5,0%	4.136	5,0%	4.136	5,0%	4.136	5,0%
TOTALE INKOOP	99.263	9,4%	106.129	9,4%	109.062	9,5%	109.561	9,4%	110.060	9,4%	110.674	9,4%	111.293	9,4%	111.919	9,4%	111.919	9,4%	111.919	9,4%	111.919	9,4%
BRUTO-WINST	956.256	90,6%	1.027.311	90,6%	1.043.223	90,5%	1.050.401	90,6%	1.057.579	90,6%	1.066.408	90,6%	1.075.325	90,6%	1.084.332	90,6%	1.084.332	90,6%	1.084.332	90,6%	1.084.332	90,6%
Exploitatiekosten																						
Personeelskosten	252.225	23,9%	272.485	24,0%	278.597	24,2%	280.156	24,2%	281.715	24,1%	283.631	24,1%	285.566	24,1%	287.520	24,0%	287.529	24,0%	287.529	24,0%	287.539	24,0%
Managent fee	21.110	2,0%	34.003	3,0%	46.091	4,0%	46.398	4,0%	46.706	4,0%	48.260	4,1%	48.651	4,1%	49.046	4,1%	49.046	4,1%	49.046	4,1%	49.046	4,1%
Huisvestingskosten	158.328	15,0%	158.682	14,0%	161.320	14,0%	162.395	14,0%	163.469	14,0%	164.791	14,0%	166.127	14,0%	167.475	14,0%	167.475	14,0%	167.475	14,0%	167.475	14,0%
Verkoopkosten	52.776	5,0%	51.005	4,5%	51.853	4,5%	52.198	4,5%	52.544	4,5%	52.969	4,5%	53.398	4,5%	53.831	4,5%	53.831	4,5%	53.831	4,5%	53.831	4,5%
Algemene kosten	63.331	6,0%	68.006	6,0%	69.137	6,0%	69.598	6,0%	70.058	6,0%	70.625	6,0%	71.197	6,0%	71.775	6,0%	71.775	6,0%	71.775	6,0%	71.775	6,0%
TOTALE KOSTEN	547.771	51,9%	584.181	51,5%	606.999	52,7%	610.745	52,7%	614.492	52,6%	620.276	52,70%	624.938	52,67%	629.647	52,64%	629.657	52,64%	629.657	52,64%	629.666	52,64%
BEDRIJFSRESULTAAT																						
VOOR KAPITAALLASTEN	408.485	38,7%	443.130	39,1%	436.224	37,9%	439.656	37,9%	443.087	37,9%	446.132	37,9%	450.387	38,0%	454.684	38,0%	454.675	38,0%	454.675	38,0%	454.665	38,0%
Kapitaallasten																						
Rentekosten	143.260	13,6%	140.573	12,4%	135.702	11,8%	130.851	11,3%	126.008	10,8%	120.572	10,2%	114.555	9,7%	108.545	9,1%	102.476	8,6%	96.354	8,1%	91.643	8,1%
Afschrijvingen	242.895	23,0%	244.395	21,6%	248.145	21,5%	252.645	21,8%	231.873	19,9%	79.893	6,8%	89.643	7,6%	97.143	8,1%	100.143	8,4%	101.643	8,5%	101.643	8,5%
TOTALE KAPITAALLASTEN	386.155	36,6%	384.968	34,0%	383.847	33,3%	383.496	33,1%	357.881	30,7%	200.465	17,0%	204.198	17,2%	205.688	17,2%	202.619	16,9%	197.997	16,6%	197.997	16,6%
NETTO-RESULTAAT	22.330	2,1%	58.162	5,1%	52.377	4,5%	56.159	4,8%	85.205	7,3%	245.666	20,9%	246.188	20,7%	248.996	20,8%	252.055	21,1%	256.668	21,5%	256.668	21,5%

BETALINGSCAPACITEIT	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5	JAAR 6	JAAR 7	JAAR 8	JAAR 9	JAAR 10
Netto resultaat	22.330	58.162	52.377	56.159	85.205	245.666	246.188	248.996	252.055	256.668
Afschrijvingen	242.895	244.395	248.145	252.645	231.873	79.893	89.643	97.143	100.143	101.643
Cash-flow	265.225	302.557	300.522	308.805	317.079	325.560	335.832	346.139	352.199	358.311
Aflossingen	96.000	96.000	96.000	96.000	96.000	124.000	124.000	124.000	124.000	124.000
Vennootschapsbelasting	4.466	11.632	10.475	11.232	17.041	51.645	51.778	52.494	53.274	54.450
Vervangingsinvesteringen	5.000	10.000	25.000	30.000	40.000	50.000	75.000	75.000	50.000	50.000
BETALINGSCAPACITEIT	159.759	184.925	169.047	171.573	164.038	99.915	85.054	94.645	124.925	129.861

Bijlagen

Bijlage III Afschrijvingen en rentekosten

AFSCHRIJVINGEN	Afschrijving	Boekwaarde	Afschrijvingen									
	in % per jaar	na investering	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5	JAAR 6	JAAR 7	JAAR 8	JAAR 9	JAAR 10
Investering												
Grond	0,0%	885.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gebouw	3,3%	1.168.300	19.471	19.471	19.471	19.471	19.471	19.471	19.471	19.471	19.471	19.471
Installaties	8,0%	669.300	53.544	53.544	53.544	53.544	26.772	26.772	26.772	26.772	26.772	26.772
Inventaris	20,0%	742.400	148.480	148.480	148.480	148.480	148.480	0	0	0	0	0
Aanloopkosten	5,0%	205.000	10.250	10.250	10.250	10.250	10.250	0	0	0	0	0
Diversen/onvoorzien	8,0%	130.000	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400	10.400
<i>Subtotaal</i>		<i>3.800.000</i>	<i>242.145</i>	<i>242.145</i>	<i>242.145</i>	<i>242.145</i>	<i>215.373</i>	<i>56.643</i>	<i>56.643</i>	<i>56.643</i>	<i>56.643</i>	<i>56.643</i>
TOTALE INVESTERING		3.800.000										
Vervangingsinvesteringen												
Vervanging jaar 1	15,0%	5.000	750	750	750	750	750					
Vervanging jaar 2	15,0%	10.000		1.500	1.500	1.500	1.500	1.500				
Vervanging jaar 3	15,0%	25.000			3.750	3.750	3.750	3.750	3.750			
Vervanging jaar 4	15,0%	30.000				4.500	4.500	4.500	4.500	4.500		
Vervanging jaar 5	15,0%	40.000					6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	
Vervanging jaar 6	15,0%	50.000						7.500	7.500	7.500	7.500	7.500
Vervanging jaar 7	15,0%	75.000							11.250	11.250	11.250	11.250
Vervanging jaar 8	15,0%	75.000								11.250	11.250	11.250
Vervanging jaar 9	15,0%	50.000									7.500	7.500
Vervanging jaar 10	15,0%	50.000										7.500
TOTALE AFSCHRIJVINGEN		4.210.000	242.895	244.395	248.145	252.645	231.873	79.893	89.643	97.143	100.143	101.643

RENTEKOSTEN/AFLOSSIN	Rente	Hoofdsom	Rente									
	percentage		JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5	JAAR 6	JAAR 7	JAAR 8	JAAR 9	JAAR 10
Financiering												
Eigen vermogen	0,0%	700.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Achtergesteld vermogen	5,0%	700.000	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000	34.300	32.900	31.500	30.100	28.700
Antris	6,5%	500.000	32.500	31.850	30.550	29.250	27.950	26.650	25.350	24.050	22.750	21.450
Hypothecaire lening	4,0%	1.900.000	76.000	74.480	71.440	68.400	65.360	62.320	59.280	56.240	53.200	50.160
Rekening courant	7,0%	0	-240	-757	-1.288	-1.799	-2.302	-2.698	-2.975	-3.245	-3.574	-3.956
<i>Subtotaal</i>		<i>3.800.000</i>										
TOTAAL		3.800.000	143.260	140.573	135.702	130.851	126.008	120.572	114.555	108.545	102.476	96.354

Bijlagen

Bijlage IV Balansprognose

ACTIVA	Boekwaarde	Boekwaarde 31 december					Boekwaarde 31 december				
	start balans	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5	JAAR 6	JAAR 7	JAAR 8	JAAR 9	JAAR 10
Grond	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000	885.000
Gebouw	1.168.300	1.148.829	1.129.357	1.109.886	1.090.414	1.070.943	1.051.471	1.032.000	1.012.528	993.057	973.585
Installaties	669.300	615.756	562.212	508.668	455.124	428.352	401.580	374.808	348.036	321.264	294.492
Inventaris	742.400	593.920	445.440	296.960	148.480	0	0	0	0	0	0
Aanloopkosten	205.000	194.750	184.500	174.250	164.000	153.750	153.750	153.750	153.750	153.750	153.750
Diversen/onvoorzien	130.000	119.600	109.200	98.800	88.400	78.000	67.600	57.200	46.800	36.400	26.000
<i>Subtotaal</i>	<i>3.800.000</i>	<i>3.557.855</i>	<i>3.315.709</i>	<i>3.073.564</i>	<i>2.831.418</i>	<i>2.616.045</i>	<i>2.559.401</i>	<i>2.502.758</i>	<i>2.446.114</i>	<i>2.389.471</i>	<i>2.332.827</i>
Vervangingsinvesteringen											
Vervanging jaar 1	5.000	4.250	3.500	2.750	2.000	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
Vervanging jaar 2	10.000	0	8.500	7.000	5.500	4.000	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
Vervanging jaar 3	25.000	0	0	21.250	17.500	13.750	10.000	6.250	6.250	6.250	6.250
Vervanging jaar 4	30.000	0	0	0	25.500	21.000	16.500	12.000	7.500	7.500	7.500
Vervanging jaar 5	40.000	0	0	0	0	34.000	28.000	22.000	16.000	10.000	10.000
Vervanging jaar 6	50.000	0	0	0	0	0	42.500	35.000	27.500	20.000	12.500
Vervanging jaar 7	75.000	0	0	0	0	0	0	63.750	52.500	41.250	30.000
Vervanging jaar 8	75.000	0	0	0	0	0	0	0	63.750	52.500	41.250
Vervanging jaar 9	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	42.500	35.000
Vervanging jaar 10	50.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	42.500
TOTAAL ACTIVA	3.800.000	3.562.105	3.327.709	3.104.564	2.881.918	2.690.045	2.660.151	2.645.508	2.623.364	2.573.221	2.521.577

PASSIVA	Boekwaarde	Boekwaarde 31 december					Boekwaarde 31 december				
	start balans	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5	JAAR 6	JAAR 7	JAAR 8	JAAR 9	JAAR 10
Eigen vermogen en voorzieningen											
Eigen vermogen	700.000	717.864	764.393	806.295	851.222	919.386	1.113.408	1.307.818	1.504.320	1.703.101	1.905.318
Achtergesteld vermogen	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	700.000	672.000	644.000	616.000	588.000	560.000
Antris	500.000	480.000	460.000	440.000	420.000	400.000	380.000	360.000	340.000	320.000	300.000
TOTAAL EIGEN VERMOGEN & VOORZIENINGEN	1.900.000	1.897.864	1.924.393	1.946.295	1.971.222	2.019.386	2.165.408	2.311.818	2.460.320	2.611.101	2.765.318
Vreemd vermogen lang											
Hypothecaire lening	1.900.000	1.824.000	1.748.000	1.672.000	1.596.000	1.520.000	1.444.000	1.368.000	1.292.000	1.216.000	1.140.000
TOTAAL VREEMD VERMOGEN LANG	1.900.000	1.824.000	1.748.000	1.672.000	1.596.000	1.520.000	1.444.000	1.368.000	1.292.000	1.216.000	1.140.000
Vreemd vermogen kort											
Rekening courant	0	-159.759	-344.684	-513.731	-685.304	-849.342	-949.257	-1.034.310	-1.128.956	-1.253.880	-1.383.741
TOTAAL VREEMD VERMOGEN KORT	0	-159.759	-344.684	-513.731	-685.304	-849.342	-949.257	-1.034.310	-1.128.956	-1.253.880	-1.383.741
TOTAAL PASSIVA	3.800.000	3.562.105	3.327.709	3.104.564	2.881.918	2.690.045	2.660.151	2.645.508	2.623.364	2.573.221	2.521.577