

Bedrijfsplan

J.C. Oomen

Heistraat 8a
4909 BE Oosteind



Gilze, 3 juli 2019

Vermetten Accountants en Adviseurs
Adviseur, J.P.A.J.M. van de Sande

Investeringsplan J.C. Oomen

Gilze, 3 juli 2019

1. Inleiding

De heer Johan Oomen runt een vleesvarkenshouderij met hiernaast een caravanstalling

Met het oog op enerzijds het rendement in de varkenshouderij, maar ook het maatschappelijk draagkracht van de varkenshouderij is de heer Oomen voornemens om zijn bedrijf om te schakelen naar een pensionstalling voor de paardenhouderij.

In eerste instantie zal de grote stal omgebouwd worden. Mocht deze stal volledig vol staan, zal de tweede stal omgebouwd worden. Na realisatie kunnen er in eerste instantie 54 en uiteindelijk 82 paarden gehuisvest worden.

Deze omschakeling past bij de beleving die Johan heeft.

Geconcludeerd kan worden dat het een mooie passende stap is in zijn ondernemingsleven.

2. Gezinssituatie

Johan is op dit moment samenwonend, zonder kinderen.

Zijn partner heeft een loondienst inkomen. De prive-uitgaven benodigd om van rond te komen zijn derhalve op 1/2e van een DGA salaris opgenomen in de prognose.

3. Bedrijfsopzet

Op dit moment worden er op het bedrijf ca 1.500 vleesvarkens gehouden.

Daar hier geen volledig inkomen uit gerealiseerd wordt is er de afgelopen jaren een neventak ontstaan, welke bestaat uit handel van diverse materialen, waarvoor met name in 2018 een prettige werkvoorraad is opgebouwd. Hierdoor hoeft er voorlopig niet verder in de handelsvoorraad geïnvesteerd te worden.

Tevens is de afgelopen jaren reeds een stal leeggedraaid, waarin een aantal caravans staan gestald.

De afgelopen periode heeft de heer Oomen marktonderzoek gedaan naar mogelijkheden voor zijn bedrijf.

Er is vraag naar stalling voor paarden in Oosteind en omgeving.

Hierop heeft de heer Oomen zich in deze sector georiënteerd en is besloten om hierin in te stappen.

Doelstelling is dat de grootste varkensstal (meest noordelijke) als eerste wordt omgebouwd naar pensionstalling.

Hier zullen in fasen de paardenboxen in gerealiseerd worden.

Conform de tekening kunnen er 54 boxen gerealiseerd worden.

Indien deze stal vol is, is er de mogelijkheid om nog een stal om te bouwen naar stalling.

Hier is ruimte voor 28 boxen.

De huidige opslagruimte zal geleidelijk gebruikt worden voor voer en overige opslag ten behoeve van de paardenhouderij. De caravanstalling zal zoveel mogelijk in stand gehouden worden.

Investerings en financieringsplan

Het investeringsplan is opgebouwd op basis van internetonderzoek door de heer Oomen.

Hierbij is rekening gehouden met de beschikbare arbeid die de heer Oomen heeft.

Dit komt met name naar voren in de kosten per paardenbox. Waar in Kwin uit wordt gegaan van 1.700 euro per box, zal de heer Oomen een 'bouwpakket' kopen en deze met eigen arbeid realiseren. Hierdoor blijven de kosten beperkt tot 1.000 euro/box.

Deze kostenbesparing door eigen arbeid komt ook terug bij veel overige te investeren posten.

Het investeringsplan is opgenomen in de bijlage (tabel 6)

Cijfers 2018

De cijfers 2018 zijn opgenomen in deze prognose.

De reden hiervoor is om de historische kosten in beeld te krijgen.

Voor wat betreft de omzet geven deze cijfers geen reeel beeld. De reden hiervoor is de slechte prijsvorming van de opbrengstprijzen in de varkenshouderij 2018.

Hiernaast is het belangrijk om te vermelden dat de voorraad van de handel op een minimaal niveau is opgenomen. Dit op basis van het voorzichtigheidsbeginsel zoals geld in de accountancy wetgeving.

Door bovengenoemde 2 oorzaken is de omzet relatief laag. Daar de kosten weinig mutaties vertonen tov eerdere jaren is het gerealiseerde resultaat over 2018 slecht.

Prognose

In het plan is gewerkt met een langjarige prognose om de gevolgen in rendement te laten zien voor wat betreft de omschakeling tijdens de groei van de onderneming.

Er zijn 2 belangrijke jaren in de prognose:

- het jaar 2022. Dit is het jaar waarin de eerste stal op volledige capaciteit draait
- het jaar 2024. Dit is het jaar waarin ook de tweede stal volledig benut is.
- de overige jaren in de prognose zijn opstart- cq groei-jaren, waarbij het rendement een lager rendement laat zien.
- In het plan is uitgewerkt dat de tweede stal spoedig na de eerste gerealiseerd zal worden. Uitgewerkt is dat er 1 groei-jaar zit tussen vol zetten eerste stal en volzetten van de tweede stal. Dit is het wenselijke en ook verwachte scenario. Echter gezien de weerbarstige regelgeving kan hier mogelijk meer tijd tussen zitten, dan is aangegeven.

In de prognose is uitgegaan van de kosten zoals KWIN die aangeeft.

In de opbrengsten is uitgegaan van een opbrengst van 250 euro per box per maand.

De heer Oomen overweegt om te starten met 275 euro per box, zodat met deze prijsvorming er extra marge gerealiseerd kan worden.

<i>Begroting pensionstalling per paard</i>	per maand	per jaar
totaal per jaar*	€ 250	€ 3.000
krachtvoerkosten*		€ 251
ruwvoerkosten*		€ 388
graslandbeheer*		€ 100
strooisel*		€ 345
mestafvoer*		€ 48
water en elektriciteit*	€ -	€ 30
totaal directe kosten	€ 97	€ 1.162
Saldo	€ 153	€ 1.838

* uit KWIN 2018/2019

Op basis van de beschikbare uren moet de heer Oomen 20 paarden volledig zelf bij kunnen houden.

Wel zullen er meerdere pensionpaarden gehouden worden, waarvan de eigenaar van het paard de verzorging zelf zal doen.

	weken	uren/week	per jaar
Arbeid (uren per paard) (Kwin 2018/2019)			108
Ondernemersuren	48	45	2.160
Paarden per ondernemer			20

In de prognose is aangehouden dat de ondernemer 20 paarden volledig kan verzorgen.

De overige benodigde arbeid zal ingevuld worden voor 50% door de paardeneigenaren en voor 50% door derden. Hierbij is het verwerkt dat het gemiddelde uurloon 15 euro per uur is.

De overige kosten zijn opgebouwd uit de historische kosten, cq zijn overgenomen uit KWIN 2018/2019.

In de situatie van 54 boxen is de arbeid voor een belangrijk deel eigen arbeid.

De 28 extra paarden (tweede stal) is een relatief hoge externe arbeidsbehoefte.

Bij 54 boxen bezet (het jaar 2022) is er een positieve kasstroom van ca 31.000 euro.

Bij 82 boxen bezet (het jaar 2024) is er een positieve kasstroom van ca 60.000 euro

7. Conclusies

Op basis van de uitgewerkte plannen lijkt een ruim voldoende kasstroom reeel na enkele opstartjaren. Bij zowel 1 stal als ook 2 stallen omgebouwd naar pensionstalling is er een positieve kasstroom.

Gezien de benodigde kasstroom is het nodig om de eerste stal zo spoedig mogelijk na de bouw vol te hebben. De tweede stal biedt een extra kasstroom, met wel meer regel cq organisatiedruk.

Ik adviseer u de verbouwing en wijziging bestemmingsplan voor te leggen aan de gemeente. En vervolgens na goedkeuring de eerste stal zo spoedig mogelijk te realiseren.

Begroting

tabel 1. Gegevens onderneming

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Grond in eigendom	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40
grond gehuurd	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Totaal	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40
pensionpaarden		0	15	40	54	68	82

tabel 2. Begroting saldo

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Omzet stalling	€ -	€ -	€ 45.000,00	€ 120.000,00	€ 162.000,00	€ 204.000,00	€ 246.000,00
krachtvoerkosten	€ -	€ -	€ 3.765,00	€ 10.040,00	€ 13.554,00	€ 17.068,00	€ 20.582,00
ruwvoerkosten	€ -	€ -	€ 5.820,00	€ 15.520,00	€ 20.952,00	€ 26.384,00	€ 31.816,00
graslandbeheer	€ -	€ -	€ 1.500,00	€ 4.000,00	€ 5.400,00	€ 6.800,00	€ 8.200,00
strooisel	€ -	€ -	€ 5.175,00	€ 13.800,00	€ 18.630,00	€ 23.460,00	€ 28.290,00
mestafvoer	€ -	€ -	€ 720,00	€ 1.920,00	€ 2.592,00	€ 3.264,00	€ 3.936,00
water en elektriciteit	€ -	€ -	€ 450,00	€ 1.200,00	€ 1.620,00	€ 2.040,00	€ 2.460,00
totaal	€ -	€ -	€ 17.430,00	€ 46.480,00	€ 62.748,00	€ 79.016,00	€ 95.284,00
Saldo	€ -	€ -	€ 27.570,00	€ 73.520,00	€ 99.252,00	€ 124.984,00	€ 150.716,00

tabel 3. Begroting bedrijfsresultaat

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Pensionstalling</i>							
opbrengsten	€ -	€ -	€ 45.000	€ 120.000	€ 162.000	€ 204.000	€ 246.000
directe kosten	€ -	€ -	€ 17.430	€ 46.480	€ 62.748	€ 79.016	€ 95.284
saldo stalling	€ -	€ -	€ 27.570	€ 73.520	€ 99.252	€ 124.984	€ 150.716
<i>overige opbrengsten</i>							
Saldo caravanstalling/handel	€ -7.374	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Varkenshouderij	€ 24.881	€ 40.000					
overige opbrengsten	€ -600	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
saldo totaal overige opbrengsten	€ 16.907	€ 50.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
Saldo totaal	€ 16.907	€ 50.000	€ 37.570	€ 83.520	€ 109.252	€ 134.984	€ 160.716
<i>Overige kosten</i>							
Loonwerkkosten	€ 7.387	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
huisvestingskosten	€ 3.907	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
kosten machines en werktuigen	€ 2.186	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
verkoopkosten	€ 519	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
mestafvoer	€ 2.655	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
energiekosten	€ 15.147	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Arbeid			-	16.200	27.540	38.880	50.220
overige kosten	€ 653	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
algemene kosten	€ 13.168	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
<i>totaal niet toegerekende kosten</i>	€ 45.622	€ 28.000	€ 28.000	€ 44.200	€ 55.540	€ 66.880	€ 78.220
afschrijvingen	€ 12.762	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 24.000	€ 24.000
lijfrente		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
rentelasten	€ 1.409	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
resultaat	€ -42.886	€ 8.500	€ -3.930	€ 25.820	€ 40.212	€ 42.604	€ 56.996

tabel 4. Begroting kasstroom

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Resultaat	€ -42.886	€ 8.500	€ -3.930	€ 25.820	€ 40.212	€ 42.604	€ 56.996
Bij: Afschrijvingen+lijfrente*	€ 12.762	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 12.000	€ 24.000	€ 24.000
Af: prive		€ 20.000	€ 20.500	€ 21.000	€ 21.500	€ 22.000	€ 22.500
Af: aflossingen/reserveringen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Cashflow	€ -30.124	€ 500	€ -12.430	€ 16.820	€ 30.712	€ 44.604	€ 58.496
reserveringscapaciteit / paard/box			829-	421	569	656	713

tabel 5. Overzicht en ontwikkeling vreemd en eigen vermogen

Verandering vreemd vermogen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
langlopende schuld	€ -	€ -14.900	€ 7.530	€ 710	€ -20.002	€ -16.606	€ -16.606
investeringen	€ 139.100	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 48.000	€ 10.000	€ 10.000
verkoop	€ 154.000	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
lijfrente aflossen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Resultaat kasstroom	€ -	€ -12.430	€ 16.820	€ 30.712	€ 44.604	€ 58.496	€ 58.496
Bancaire schuld einde boekjaar*	€ -14.900	€ 7.530	€ 710	€ -20.002	€ -16.606	€ -65.102	€ -65.102

* - is positieve stand

ontwikkeling eigen vermogen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
vermogen begin jaar	€ -	€ -11.500	€ -35.930	€ -31.110	€ -12.398	€ 8.206	€ 8.206
resultaat - prive	€ -11.500	€ -24.430	€ 4.820	€ 18.712	€ 20.604	€ 34.496	€ 34.496
vermogen einde jaar	€ -11.500	€ -35.930	€ -31.110	€ -12.398	€ 8.206	€ 42.702	€ 42.702

tabel 6. Investerings- en financieringsplan

totaal investeringen	139.100	10.000	10.000	10.000	48.000	10.000
vloer beton storten	20.000				10.000	
boxen (a 1.000/box)	54.000				28.000	
paddock	600					
rijbak						
omheining	1.000					
zadelkamer/wasplaats	500					
ontvangstruimte	2.000					
voorraad	1.000					
loader	40.000					
onvoorzien	10.000					
vervangingsinvesteringen	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
totaal financieringsplan	154.000	-	-	-	-	-
vrijval koopsom	90.000					
verkoop 1.600 varkensrechten	64.000					