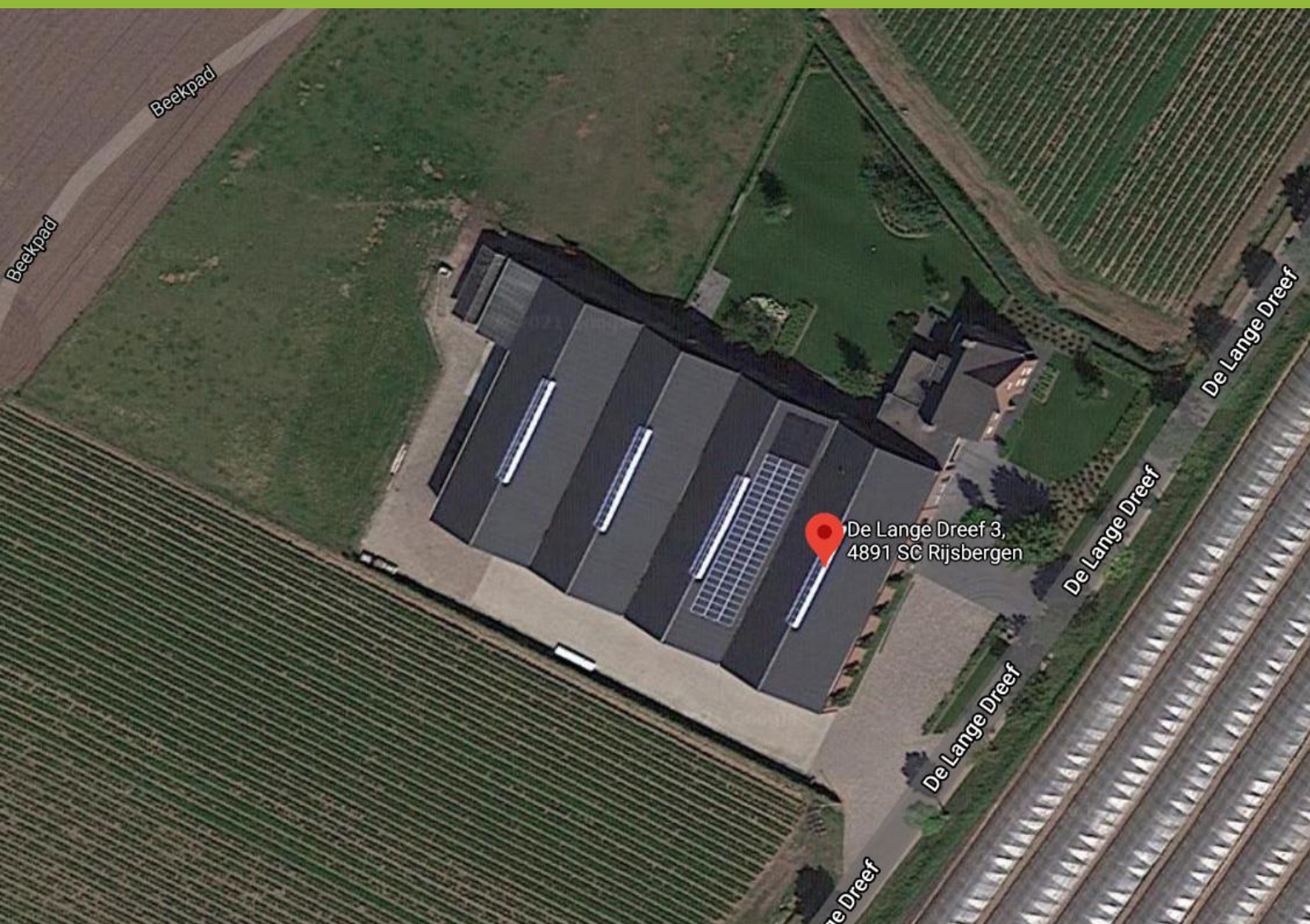


Peeters Motech BV

Bedrijfseconomische onderbouwing gebruik bedrijfsgebouwen



Datum: 01-04-2021

Versie: Definitief

Peeters Motech B.V.
Hans Peeters
KVK nummer 20118115
De Lange Dreef 3
4891 SC Rijsbergen

ZLTO Bedrijfsadvies
Ing. Harm de Kleynen
Bedrijfsadviseur
06 29 52 02 92
Harm.de.kleynen@zlto.nl

Inhoudsopgave

1	Algemeen	3
1.1	Vraagstelling	3
1.2	Uitgangspunten	3
2	Samenvatting en conclusie.....	4
2.1	Samenvatting	4
2.2	Conclusie	4
3	Ondernemer en onderneming.....	5
3.1	Ondernemer	5
3.2	Onderneming.....	5
4	Financieel	7
4.1	Winst en verliesrekening	7
4.2	Balanswaardering voorraad	7
4.3	Analyse omzet	8
5	Bedrijfsgebouw.....	10
5.1	Gebruik huidige bedrijfsgebouw	10
5.2	Aanwezig voorraad.....	16
6	Disclaimer.....	17

1 Algemeen

1.1 Vraagstelling

Peeters Motech B.V. is een installatiebedrijf gespecialiseerd op het gebied van beregening voor de agrarische sector en verzorgt alle onderdelen die daar betrekking op hebben.. Ze zijn vooral werkzaam in de (glas)tuinbouw, boomkwekerij en potplantkwekerij. De onderneming is gevestigd aan De Lange Dreef 3 te Rijsbergen. In deze rapportage zal de vraag beantwoord worden of de huidige bestaande bedrijfsgebouwen noodzakelijk zijn voor een gezonde bedrijfseconomische bedrijfsvoering.

1.2 Uitgangspunten

De inhoud van dit rapport is samengesteld op basis van onderstaande informatie:

- Winst en verliesrekening 2017 t/m 2020;
- Balanswaardering voorraad
- Waarneming te plaatsen d.m.v. bedrijfsbezoek
- Interview ondernemers Hans en Anita Peeters

2 Samenvatting en conclusie

2.1 Samenvatting

Peeters Motech BV is een echt familiebedrijf, waarbij de eigenaren op de bedrijfslocatie wonen. Het is een installatiebedrijf gespecialiseerd in beregeningsinstallaties voor de agrarische sector en alles wat daar bij komt kijken. De klanten bestaan hoofdzakelijk uit (glas)tuinders, boomkwekers en potplantkwekerij. Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het erg belangrijk dat er ordelijk en netjes gewerkt wordt. Deze werkwijze straalt het hele bedrijf uit zowel in als buiten de bedrijfsgebouwen.

Het bedrijf heeft op basis van de aangeleverde cijfers een gezond bedrijfsresultaat. Het heeft de afgelopen jaren volop geprofiteerd van de groei van zijn klanten. Door de groei van de klanten neemt ook de omvang van de projecten toe, wat ook duidelijk te zien is in de groei van de omzet. De begrootte groei is voorzichtig geprognostiseerd en is ook afhankelijk van de resultaten en groeimogelijkheden van de klanten en de beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel.

De onderneming heeft een bedrijfslocatie in gebruik welke ongeveer 2.000 m² groot is. Deze is ruim en ordelijk en efficiënt ingericht. Naast de groei, zoals hierboven omschreven, nemen de omvang van de aangenomen projecten toe, waardoor er tijdelijk meer voorraad aan materiaal dient te worden opgeslagen. Deze ruimte hebben ze nodig om efficiënt te kunnen blijven werken en om de seizoenspieken te kunnen opvangen zonder dat gebruik wordt gemaakt van buitenopslag op het terrein. Opslag van materiaal binnen, welke schoon en droog blijven, levert efficiëntie in de montage van de installaties en korte looplijnen bij het verzamelen van orders.

2.2 Conclusie

De 2.000 m² oppervlakte is nodig voor;

- Voldoende voorraad onderdelen
- Stalling bedrijfsbussen, hoogwerker, etc.
- Montage van pompunits en reparaties van haspels etc.
- Opslaan van grotere hoeveelheden voorraad in de seizoenspieken
- efficiënte bedrijfsvoering

De bestaande klanten, met steeds grotere en complexere projecten, heeft Peeters afgelopen jaren kunnen blijven bedienen met de service die ze van hem gewend waren doordat het bedrijf over voldoende bedrijfsruimte had.

Om de bedrijfscontinuïteit te waarborgen heeft Peeters de huidige 2.000 m² bedrijfsgebouwen nodig om zijn klanten in de (glas)tuinbouw, boomkwekerij en potplantenkwekerij goed te kunnen bedienen.

Met vriendelijke groet,



Ing. H.J.W. de Kleynen
Bedrijfsadviseur

3 Ondernemer en onderneming

3.1 Ondernemer

Hans(53) en Anita (55) zijn gehuwd en hebben 2 kinderen Dorien(26) en Ron(24).

Na jaren in loondienst de zijn geweest als installateur is Hans in 2005 voor zijn eigen begonnen als ZZP-er. In de eerst jaren verhuurde zij vooral zich zelf voor installatiewerk. Door de toenemende behoefte en wensen van zijn klanten is hij begonnen met het aannemen van hele installatieprojecten ten behoeve van beregening. Door de levering van dergelijke installaties is het ook noodzakelijk service te leveren bij stortingen en/of lekkages. Hiervoor is er een voorraad noodzakelijk om direct de onderdelen te kunnen leveren. Door de groei van het installatiebedrijf was de locatie aan de Nieuw-Ginnekebaan te klein en het bedrijf verhuist naar de voormalige champignonkwekerij aan De dreef 3 te Rijsbergen.

De ondernemers zijn bescheiden en zeker trots op hun onderneming en willen graag de onderneming de komende jaren voorzetten, als echt familiebedrijf. Op dit moment hebben de kinderen nog geen ambitie om het bedrijf voort te zetten. De kracht van hun ondernemerschap is naast kwaliteit ook goede service te leveren. Dit doen ze door altijd klaar te staan voor de klanten en bereikbaar te zijn. Dit kunnen ze doen doordat het bedrijf efficiënt en ordelijk is ingericht en dat de ondernemers op de bedrijfslocatie wonen. Het bedrijf straalt dit ook uit; opgeruimd, verzorgd en goed bereikbaar. Om dit te bereiken is in de afgelopen jaren veel geïnvesteerd in de uitstraling van het gebouw en aankleding van het bedrijfsterrein. Deze investeringen zijn mede gedaan, omdat het voor Hans en Anita belangrijk is dat ze als persoon en onderneming worden gewaardeerd in de buurt.



3.2 Onderneming

Peeters Motech BV is installatiebedrijf gespecialiseerd in beregeningsinstallaties voor de agrarische sector en alles wat daar bij komt kijken. De klanten zijn vooral werkzaam in de (glas)tuinbouw, boomkwekerij en potplantkwekerij. De klanten worden ontzorgd door de levering van de gehele beregeningsinstallaties, beregeningshaspels, waterbassins, bevoeiingssystemen alsmede daaraan gekoppelde sturingssystemen, etc.

Peeters is in staat om met relatief weinig arbeid heel veel installaties te leveren. Dit kan door een efficiënt samenspel met de klanten. De onderdelen van de verkochte installaties, die de klant zelf kan verzorgen worden onder begeleiding van Peeters door de klant zelf gedaan. Hierbij moet met name gedacht worden aan het verwerken van standaard aanlegwerk van ondergrondse buizen en sproeiers. De klanten kunnen dit zelf worden monteren met hun eigen personeel in voor- en naseizoenen van de teelt. Het specialistische werk van de installatie, zoals de pomp- en regeltechniek, wordt geïnstalleerd door Peeters zelf. Dit om zowel de kwaliteit als de continuïteit van de installatie te waarborgen. De emballage van de pomp en regelunits vinden plaats in de werkplaats.

In het bedrijf zijn ongeveer 4 arbeidskrachten aan het werk. Hans, Anita, 1 medewerker en 1 zzp-er. Daarnaast worden er in de piekmomenten extra zzp-ers ingehuurd. Op dit moment zijn goede vakmensen schaars in de arbeidsmarkt. Naast een nette vergoeding voor de medewerkers worden

prettige werkomstandigheden geboden. Bijvoorbeeld de bedrijfsbussen en aanhangwagens kunnen binnen worden geladen, zonder invloed van de weersomstandigheden, zoals regen, zon, wind, etc. Het verzamelen van orders kan in zijn geheel vanaf de werkvloer.

Voor het vervoer van het personeel en materiaal zijn er 3 bedrijfsbussen, 1 tractor, 1 zeilwagen en aanhangwagen beschikbaar. Daarnaast zijn er voor de montage 2 hoogwerkers aanwezig. Al het materieel wordt aan het eind van de dag in de gebouwen gestald/geparkeerd.

Het bedrijf onderscheid zich door een goede service. Deze is er 24 uur 7 dagen in de week. Er is een grote voorraad aan onderdelen, zoals buizen, koppelstukken, kranen, pompen, schakelaars, etc aanwezig, zodat een storing/lekkage snel opgelost kan worden en er niet gewacht hoeft te worden op een levering vanuit de groothandel. Deze service kan worden geboden doordat de ondernemers op de bedrijfslocatie wonen en doordat zij beschikken over voldoende opslagruimte

Doordat alle voorraad binnen wordt opgeslagen kan al het materiaal schoon en droog geleverd worden. Schoon en droog materiaal draagt bij aan de efficiënte montage en kwaliteit van de afgeleverde installaties. Er is een speciale "pompkamer" en "elektrakamer" aanwezig waar deze materialen worden opgeslagen onder geconditioneerde omstandigheden (dwz, verwamd / vorstvrij en geventileerd). Daarnaast is door het binnen opslaan van het bedrijfsmateriaal en de voorraad het bedrijf minder gevoelig voor vernieling en diefstal.

Hans is het eerste directe aanspreekpunt voor de klanten en is verantwoordelijk voor de kwaliteit en planning. Anita is verantwoordelijk voor de verwerking van de orders, administratie en ontvangst en levering van materiaal.

De markt welke bediend wordt is sterk regionaal. De klanten zijn dan ook grotendeels gevestigd in een straal van ongeveer 20 km om het bedrijf heen. De huidige klantenkring is opgebouwd door mond en mond reclame. De website van het bedrijf is ook maar zeer beperkt en informatief.

<http://www.peetersmotech.nl/>

De ontwikkelingen in deze sectoren (aardbeien, vollegrond en boomkwekerij (waaronder ook containerteelt) staan niet stil. De teelten worden steeds meer en beter geoptimaliseerd en water en bemesting worden steeds beter afgestemd op de behoefte van de plant. Watersystemen worden ook steeds meer circulair om verspilling en emissies naar de omgeving te minimaliseren. Daarnaast zie je dat de bedrijven steeds groter worden. Dit betekent dat de projecten welke aangenomen worden bij de bestaande klanten steeds meer toenemen in omvang en complexiteit.

4 Financieel

4.1 Winst en verliesrekening

Hieronder is de ontwikkeling van de onderneming te zien in de winst en verliesrekening.

De cijfers 2017 t/m 2020 zijn definitieve cijfers uit de jaarrekening. De cijfers vanaf 2021 zijn begroot op basis van de verwachte groei. De ontwikkeling en rendement bij de klanten zal zeer bepalend zijn hoe de groei in omzet de komende jaren zal ontwikkelen.

Winst en verliesrekening	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	Jaarrek	Jaarrek	Jaarrek	Jaarrek	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
Omzet	934.968	1.408.425	1.375.383	1.772.867	1.800.000	1.850.000	1.925.000	2.000.000
mut onderhande werk	40.900	-40.900						
omzet	975.868	1.367.525	1.375.383	1.772.867	1.800.000	1.850.000	1.925.000	2.000.000
Inkoopwaarde van omzet	661.667	876.374	870.523	1.202.989	1.250.000	1.258.000	1.309.000	1.360.000
kosten uitbesteed werk	1.038	955	7.224	704				
mutatie voorraad	-40.000		-10.000					
	622.705	877.329	867.747	1.203.693	1.250.000	1258000	1309000	1360000
Bruto bedrijfsresultaat	353.163	490.196	507.636	569.174	550.000	592000	616000	640000
Lonen en Salarissen			32.513	41.094	42.000	42.500	43.000	44.000
Sociale lasten			5.940	7.297	8.000	8.000	8.000	8.000
Pensioenlasten			3.737	4.627	5.000	5.000	5.000	5.000
overige personeelskosten	93.464	101.782	69.246	53.292	55.000	56.000	57.000	58.000
Afschrijvingen	7.507	11.519	11.228	12.657	12.500	12.500	12.500	12.500
Huisvestingskosten	30.712	43.877	44.008	48.482	45.000	45.000	45.000	45.000
exploitatiekosten	5.744	4.112	9.097	8.850	9.000	9.000	9.000	9.000
verkoopkosten	1.081	600	600	205	600	600	600	600
autokosten	5.095	6.285	11.053	11.651	12.000	12.000	12.000	12.000
kantoorkosten	4.243	4.445	5.238	3.758	5.000	5.000	5.000	5.000
Algemene kosten	103.153	103.333	103.895	130.180	130.000	130.000	130.000	130.000
som bedrijfskosten	250.999	275.953	296.555	322.093	324.100	325600	327100	329100
Bedrijfsresultaat	102.164	214.243	211.081	247.081	225.900	266.400	288.900	310.900
Rentelasten	-2.754	-2.315	-1.459	-1.066	-700	-350	0	-
Resultaat voor belastingen	99.410	211.928	209.622	246.015	225.200	266.050	288.900	310.900
Belastingen	-18.565	-42.981	-39.924	-47.120	-45.040	-53.210	-57.780	-62.180
Resultaat na belastingen	80.845	168.947	169.698	198.895	180.160	212.840	231.120	248.720

4.2 Balanswaardering voorraad

In onderstaande tabel wordt de waardering van de voorraad per balansdatum weergegeven. Deze voorraad is gewaardeerd tegen inkoopprijs exclusief btw.

	31-12-2017	31-12-2018	31-12-2019	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2024
	Jaarrek	Jaarrek	Jaarrek	Jaarrek	Prognose	Prognose	Prognose	Prognose
waardering voorraad	90.000	90.000	100.000	115.000	125.000	125.800	130.900	136.000
% voorraad tov inkoop van de omzet	14	10	11	10	10	10	10	10

Afgelopen jaren is de voorraad in euro's toegenomen. Als je deze vergelijkt tov van de waarde van inkoop van de omzet in desbetreffende jaar neemt de voorraad in verhouding af van 14% naar 10%. Procentueel weliswaar iets minder maar in absolute omvang is dit wel meer. Dit vraagt dan ook om meer opslagruimte. En gelet op de waarde van de voorraad vraagt dit ook om een kwalitatief goede opslagruimte.

Een groot aandeel van de voorraad bestaat uit koppelstukken, kranen, pompen, buizen in diversen maten, etc. Door de groei van de projecten is het niet noodzakelijk om meer van deze universele onderdelen in voorraad te hebben voor een goede service. Om een installatie tegen een goede concurrerende prijs te kunnen verkopen is het noodzakelijk om tegen een scherpe prijs in te

kopen. Hiervoor is het belangrijk dat er voldoende aantallen kunnen worden ingekocht. Om dit te kunnen doen heb je voldoende opslagruimte nodig.

De waardering van de omzet zet weinig over hoeveel ruimte/volume deze in beslag neemt. Er zijn relatief goedkope materialen zoals buizen aanwezig met een groot volume en relatief dure materiaal pompen/onderdelen met een beperkte volume.

De voorraad op balansdatum is een moment opname. De onderneming heeft te maken met seizoenspieken, net voor- en na het teeltseizoen van klanten. Deze seizoenspieken van installaties van beregeningsystemen leveren op het bedrijf ook pieken op in de voorraad.

4.3 Analyse omzet

In onderstaande tabel staan per jaar de 10 grootste debiteuren van dat jaar gerangschikt op financiële omzet. De grootste debiteur van 2017 is een ander debiteur dan de grootste in 2018 etc,etc.

Omzet (€) 10 grootste debiteuren	2017	2018	2019	2020
1	102.187	179.942	123.361	297.957
2	87.003	117.079	79.597	134.039
3	46.810	61.526	67.357	85.898
4	46.158	58.642	59.067	58.924
5	42.234	56.276	49.918	57.180
6	28.796	43.951	42.778	54.569
7	28.743	40.399	38.611	41.005
8	28.297	37.423	36.205	38.295
9	25.471	35.348	35.554	36.295
10	25.401	33.857	34.241	32.743
Totale omzet grootste 10 debiteuren	461.100	664.443	566.689	836.905
omzet totaal	934.968	1.408.425	1.375.383	1.772.867
% omzet 10 grootste tov omzet	49	47	41	47

In de tabel is af te lezen dat de 10 grootste debiteuren verantwoordelijk zijn voor gemiddeld van 46% van de omzet. De omvang van deze debiteuren(projecten) nemen toe en daardoor ook mede verantwoordelijk zijn voor de omzetgroei van afgelopen jaren van de onderneming.

In onderstaande tabel staan de inkoop van de omzet en totale personeelskosten tov de omzet van de realiseerde jaren t/m 2020 en de begrootte jaren vanaf 2021.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Omzet	975.868	1.367.525	1.375.383	1.772.867	1.800.000	1.850.000	1.925.000	2.000.000
inkoop van de omzet	622.705	877.329	867.747	1.203.693	1.250.000	1.258.000	1.309.000	1.360.000
personeelskosten	93.464	101.782	111.436	106.310	110.000	111.500	113.000	115.000
% inkoop van de omzet tov omzet	64	64	63	68	69	68	68	68
% personeelskosten tov omzet	10	7	8	6	6	6	6	6

In de tabel is af te lezen dat de inkoop van de omzet in verhouding meestijgt met de groei van de omzet en de personeelskosten maar zeer beperkt stijgen. Afgelopen jaren daalde procentueel de personeelskosten ten opzichte van de omzet. Dit is te verklaren door zoals in hoofdstuk 3 is omschreven dat de projecten toenemen in omvang. Het materiaal wordt geleverd en de eenvoudige delen van de installatie van de beregeningsinstallatie wordt uitgevoerd door de klant zelf. De behoefte aan opslag van materiaal neemt door deze ontwikkeling juist toe. Immers tijdens de montage van de installaties moet er direct geleverd kunnen worden en kan er niet gewacht worden op naleveringen vanuit de fabrikant.

5 Bedrijfsgebouw

5.1 Gebruik huidige bedrijfsgebouw

Het bedrijfspand, dat nu in gebruik is, is een voormalige champignonkwekerij geweest. Dit gebouw is ongeveer 2.000 m² groot. Het gebouw kenmerkt zich met de 4 cellen aan de zuidwestkant met ieder zijn eigen kap. Dwars op deze cellen zit inpandig een brede gang. Aan de ander zijde van deze gang, (noordoost) was een inpandige woning gerealiseerd, kantine en een paar kleinere opslagruimtes.



De oorspronkelijke bedrijfsgebouw, welke gebouwd is voor de champignonteelt is zo efficiënt mogelijk in gebruik genomen door dit agrarisch technisch hulpbedrijf .

De inpandige woning is nu in gebruik als kantoor en kantine voor de werknemers.

De oorspronkelijke kantine is in gebruik als opslag voor voorraad van elektronica. Deze ruimte is verwarmd en geventileerd en wordt tevens gebruikt van de voormontage van de schakelkasten.



In de voormalige verwarmingsruimte staan pompen in diversen soorten en maten opgeslagen. Dit zijn kostbare onderdelen en hiervan moeten er voldoende van op voorraad zijn omdat bij een calamiteit de gewassen niet lang zonder water kunnen. Desgewenst moet er dan een pomp gewisseld kunnen worden.



Vanaf de weg zijn de cellen nu in gebruik voor opslag van voorraad, stalling van bedrijfsbussen en emballage van pompunits en eventuele reparaties van haspels.

Cel 1: Voorraad van "klein materiaal", zoals koppelstukken, kranen bochten etc. etc. in diversen maatvoeringen. Omdat het klein materiaal met hand wordt verzameld voor een opdracht is het efficiënt om al dit klein materiaal van de grond af te kunnen pakken. Dit komt tevens de arbeidsveiligheid ten goede (arbowetgeving) omdat niet iedere keer op een trapje hoeft te worden geklommen.



Cel 2: Stalling bedrijfsbussen, emballage van pompunits, onderhoud haspels. Doordat al het materiaal/voorraad binnen is opgeslagen is en er ruimte is in de cel kunnen alle bedrijfsbussen en aanhangwagens binnen worden geladen voor vertrek naar de klant. Deze cel ligt centraal tussen de opslagruimtes in het gebouw.



Cel 3: Voorraad buizen van diversen materialen en maten. Deze buizen worden geleverd op pellets, zodat deze geladen en lost worden met behulp van een vorkheftruck.



Cel 4: Voorraad overig groot materiaal. Beregeningshaspels, drainageslagen, Rollen tylene slangen, pallets grind, watertanks, etc. Daarnaast wordt deze gebruikt voor de stalling voor de grotere werktuigen, zoals trekker, hoogwerkers zeilwagen en aanhangwagens.



Brede gang dwars voor de cellen, wordt gebruikt voor intern transport tussen de cellen en overige opslagruimtes. (geen foto)

Boven de brede gang is een grote zolderverdieping. Hier wordt minder gangbaar en gebruikt materiaal opgeslagen, zoals o.a. hout, schakelkasten, etc.



Aan de noordwestzijde van het gebouw zit een afdak. Dit was het voormalige houtopslag. Deze is nu in gebruik als opslag van hooi en stro voor het aanwezige paard. (geen foto)

5.2 Aanwezig voorraad

Op 4 maart heb ik het bedrijf bezocht en een rondleiding gehad door het bedrijfsgebouw. De aanwezige voorraad heb ik gezien en kun je grotendeels ook terugzien op de foto's in hoofdstuk 5.1. Het bestaande bedrijfsgebouw van ongeveer 2.000 m² is met zijn beperkingen overzichtelijk en efficiënt ingericht, waarbij voldoende ruimte over is voor veilig intern transport tbv emballage en/of verzamelen van materiaal ten behoeve uitlevering van projecten naar klanten.

6 Disclaimer

Voor het opstellen van dit rapport is gebruik gemaakt van algemene informatie betreffende de sector en mondelinge en schriftelijke informatie, die wij van de ondernemer(s) hebben ontvangen. Deze informatie hebben wij op aannemelijkheid beoordeeld.

Wij hebben op basis van de verstrekte gegevens op zorgvuldige wijze dit rapport samengesteld in overeenstemming met de algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaglegging.

Gezien de onzekerheid, die inherent is aan toekomstgerichte informatie, is het niet vanzelfsprekend dat de verwachte uitkomsten ook daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd.

De genoemde bedragen zijn exclusief BTW (BTW-regeling).

Contactgegevens 's-Hertogenbosch

 Onderwijsboulevard 225, 5223 DE, 's-Hertogenbosch

 073 217 30 00

 info@zlto.nl

 www.zlto.nl

Contactgegevens Colijnsplaat

 Noordlangeweg 42-B, 4486 PR, Colijnsplaat

 0113 24 77 00

 info@zlto.nl

 www.zlto.nl

