

De heer J.P.M. Kempen

De heer H.J.M. Nabuurs

Belastingadviseurs RB

Mevrouw E.G.M.P.C. Kuijpers

Mevrouw H.J.A.M. Philipse-Straver

Accountant-Administratieconsulenten

Claassen Autorecycling V.O.F.
T.a.v. de heer J.L.C. Claassen en
mevrouw J.M.C. Claassen-van den Heuvel
Sint Anthonisweg 1
5447 ND RIJKEVOORT

ons kenmerk
10306peEK260218

behandeld door
E.G.M.P.C. Kuijpers

datum
26 februari 2018

onderwerp
Investeringsplannen

Geachte heer en mevrouw Claassen-van den Heuvel,

Ingevolge uw verzoek hebben wij de investeringsplannen beoordeeld met betrekking tot uitbreiding c.q. verplaatsing van uw autorecyclingbedrijf.

Historie

Op de locatie Sint Anthonisweg 1 te Rijkevoort-De Walsert is sinds 1955 een autorecyclingbedrijf gevestigd. Sinds 12 juli 2001 wordt deze onderneming geëxploiteerd door u beiden.

Huidige situatie

Het bedrijf is actief in het demonteren van auto's en de verkoop van onderdelen. Het demonteren is in het bijzonder gericht op het verkrijgen van onderdelen ten behoeve van hergebruik. Het bedrijf is gecertificeerd door de ARN en als zodanig verplicht om elk aangeboden autowrak in te nemen. In 1995 is een loods gebouwd, hierin is o.a. een kantoor, een magazijn en een werkplaats gehuisvest. Het magazijn dient voor de opslag van de nog bruikbare onderdelen uit de wrakken. De autowrakken worden tot het moment van demontage tijdelijk buiten opgeslagen. Na demontage worden de wrakken afgevoerd naar een externe shredderinstallatie. De huidige loods is circa 750 m². Dit is te klein, wegens gebrek aan voldoende opslagruimte voor onderdelen, worden autowrakken niet volledig gedemonteerd en blijven de wrakken te lang op het terrein staan. Ook doordat de onderdelen niet goed opgeslagen en gecategoriseerd kunnen worden, is er onvoldoende zicht op wat er aanwezig is en gaat er teveel tijd verloren met zoeken. De financiële resultaten van de onderneming zijn hierdoor ook laag. Daarom is uitbreiding van de huidige bebouwing dringend noodzakelijk. Deze uitbreiding levert voor het bedrijf, maar ook voor de omgeving, een sterk verbeterde situatie op.

Tevens is op de huidige locatie een bedrijfswoning gevestigd.

Investeringsplannen

Claassen is voornemens op de huidige locatie (reeds volledig in eigendom) uit te breiden met de bouw van een loods. Het huidige perceel heeft een oppervlakte van 11.036 m² (bedrijfsterrein, inclusief bedrijfswoning en tuin). Hiervan is momenteel 742m² bebouwd met een loods. Deze wil Claassen uitbreiden met 1225 m². Geschatte kosten: 1225 m² x € 350 = ± € 425.000 + stelpost diverse kosten (waaronder landschappelijke inpassing en 2315 m² x € 25 p/m² verharding) € 75.000 = € 500.000.

Een andere optie is verplaatsing van het gehele bedrijf naar een bedrijventerrein. Hiervoor zal ca 1 ha grond aangeschaft moeten worden (± € 150 per m²), waarna nog bebouwing zal moeten plaatsvinden (2000 m² x € 350), met de nodige (milieu)voorzieningen, erfverharding (8000 m² x € 25). Geschatte kosten minimaal € 2.400.000.

Op het bedrijventerrein is geen bedrijfswoning toegestaan, dus privé zal er ook woonruimte beschikbaar moeten blijven voor de familie Claassen (huidige locatie, danwel elders). Of de huidige locatie goed verkoopbaar is, is moeilijk te bepalen. Bedrijfsmatig zal een ander met dezelfde problemen kampen, er is geen uitbreiding mogelijk. De waarde bij particuliere bewoning (woonbestemming) is door de ligging langs een drukke weg ook beperkt. Ook moet de locatie dan gesaneerd worden en het terrein moet worden opgeknapt. De onderliggende grond krijgt dan agrarische waarde. De eventuele opbrengst zal nagenoeg volledig nodig zijn voor de aankoop van een woning elders. Derhalve zal een eventuele verkoop niet bijdragen aan een lager financieringsbedrag bij verplaatsing van de onderneming.

Het doel is de komende jaren een geleidelijke groei van de onderneming te bewerkstelligen door uitbreiding bedrijfsbebouwing en daarmee de doorstroom van de autowrakken te verbeteren en de werkprocessen te vereenvoudigen/verbeteren. Door het goed bewaren van de auto-onderdelen en vastleggen van deze voorraden kan er efficiënter gewerkt worden. Hiervoor is vergroting van het bedrijfsperceel en de uitbreiding van het bedrijfspand een vereiste voorwaarde.

Financiële onderbouwing

	<u>Uitbreiding eigen locatie</u>	<u>Uitbreiding bedrijventerrein</u>
Gemiddelde winst uit onderneming (afgelopen 5 jaar, geen accountantscontrole toegepast)	± 25.000	± 25.000
Meer opbrengst door stijging omzet (schatting)	100.000	100.000
Meer kosten:		
Afschrijvingen (25 jaren over investeringsbedrag exclusief grond, € 500.000 resp € 900.000)	-20.000	-36.000
Financieringskosten (4% over investeringsbedrag, € 500.000 resp € 2.400.000)	<u>-20.000</u>	<u>-96.000</u>
Geschat jaarlijks resultaat	85.000	-7.000
Berekening cashflow:		
Correctie afschrijvingen	<u>20.000</u>	<u>36.000</u>
Beschikbaar voor investeringen, aflossingen en privé-opnamen	105.000	29.000
Aflossingsverplichting bij aflossing in 25 jaren	20.000	96.000

Uit het bovenstaande blijkt dat er bij verplaatsing naar een bedrijventerrein te weinig liquiditeiten beschikbaar komen om aan de aflossingsverplichting te voldoen.

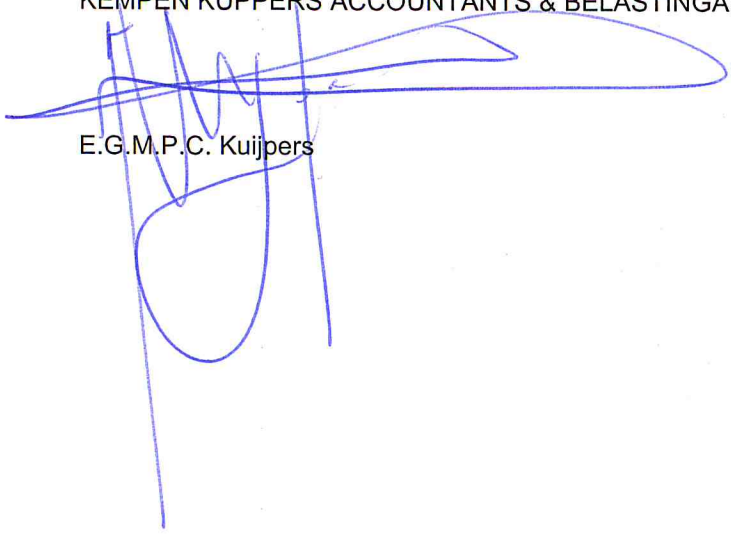
Conclusie

Wij zijn van mening dat het verplaatsen van de gehele onderneming naar een bedrijventerrein vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet haalbaar is. De hiervoor te maken investeringskosten zijn te hoog (€ 1.900.000 hoger investeringsbedrag).. De verwachte stijging van de opbrengsten/resultaten zal bij beide opties ongeveer hetzelfde effect hebben. De investeringskosten moeten geheel gefinancierd worden met vreemd vermogen, dit is bij verplaatsing naar een bedrijventerrein een niet aanvaardbaar risico en zou de continuïteit van de onderneming op het spel kunnen zetten.

Door de, in verhouding, geringe investeringskosten is de huidige locatie ideaal voor de uitbreiding. De kosten zijn naar verwachting goed op te brengen door de verwachte stijging van de opbrengsten en het resultaat.

Met vriendelijke groet,

KEMPEN KÜPPERS ACCOUNTANTS & BELASTINGADVISEURS



E.G.M.P.C. Kuijpers