



**FORT UNIVERSITY NEDERLAND B.V.
LOOSDRECHT**



**FINANCIELE PARAGRAAF VAN
FORT TE UITHOORN VERSIE 2**





SAMENSTELLINGSVERKLARING

Aan de directie van
Fort University Nederland B.V.
1230 AD LOOSDRECHT

Opdracht

Conform uw opdracht hebben wij de financiële paragraaf van Fort te Uithoorn te Uithoorn samengesteld.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de entiteit verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor het daarop gebaseerde financiële paragraaf berust bij het bestuur van de entiteit.



Verantwoordelijkheid van de accountant

Het is onze verantwoordelijkheid als accountant om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende gedrags- en beroepsregels. In overeenstemming met de voor het accountantsberoep geldende standaard voor samenstellingsopdrachten, bestonden onze werkzaamheden in hoofdzaak uit het verzamelen, het verwerken, het rubriceren en het samenvatten van financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de financiële paragraaf toegepaste grondslagen op basis van de door de onderneming verstrekte gegevens geëvalueerd. De aard van onze werkzaamheden is zodanig dat wij geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de financiële paragraaf kunnen verstrekken.

Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de financiële paragraaf samengesteld onder toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving overeenkomstig in Nederland geldige wet- en regelgeving.



Doetinchem, 6 februari 2014

Westerveld en Vossers

R.T.J.M. Stokman AA



- Openingsbalans
- Exploitatiebegroting
- Liquiditeitsbegroting
- Investeringsbegroting

WESTERVELDENVOSSERS
Accountants Belastingadviseurs
Gewaarmerkt behorend tot Samenstellingsverklaring
06 FEB 2014

Financiële paragraaf Fort bij Uithoorn versie 2

(x € 1.000)

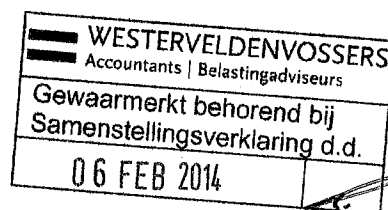
OPENINGSBALANS

<i>Vaste activa</i>		<i>Eigen vermogen</i>	210
<u>Materiële vaste activa</u>			
Verbouwing	960	<i>Vreemd vermogen</i>	
Inrichting en inventaris	<u>800</u>	<u>Lang vreemd vermogen</u>	
	1.760	Financiering kredietverstrekker	1.600
<i>Vlottende activa</i>			
Liquide middelen	50		
	<u>1.810</u>		<u>1.810</u>

Toelichting:

De totale financiering van project Fort bij Uithoorn is als volgt opgebouwd:

Langlopende financiering	1.600	
Bankgarantie verhuurder	pm	
Eigen vermogen	<u>210</u>	
Totale investering		<u>1.810</u>



Exploitatiebegroting

De onderstaande opstelling betreft een bespreekversie. Er kunnen nog wijzigingen komen.

Opbrengsten	Bezettingsgraad		
	40%	60%	80%
	€	€	€
Verhuur nieuwe manschappen verblijven (casco ruimte) (40 x 365 x € 55)	321.200	481.800	642.400
Verhuur groepsruimte	3.750	7.500	7.500
Verhuur serviceruimte	7.500	15.000	15.000
	332.450	504.300	664.900
Kosten			
Directievergoeding	50.000	50.000	50.000
Afschrijving verbouwing (3% van € 960.000)	28.800	28.800	28.800
Afschrijving inventaris/inrichting (20% van € 800.000)	160.000	160.000	160.000
Erfpacht (70% van de totale erfpacht)	12.500	12.500	12.500
Huisvestingskosten (onderhoud / energie)	50.000	50.000	50.000
Algemene kosten	35.000	35.000	35.000
Financieringskosten lening o/g (5,0% van € 1.600.000)	80.000	80.000	76.000
Financieringskosten afsluitprovisie	pm	pm	pm
Onvoorzien	50.000	50.000	50.000
	466.300	466.300	462.300
Resultaat voor belasting	-133.850	38.000	202.600
Afschrijvingen vaste activa	188.800	188.800	188.800
Cashflow voor belasting	54.950	226.800	391.400

De door u aangeleverde uitgangspunten :

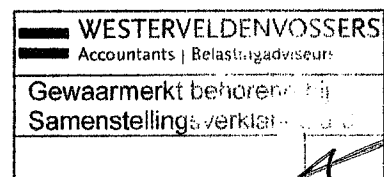
- Er zullen 40 nieuwe manschappen verblijven (casco ruimte) (conform uw opgave) beschikbaar zijn voor recreatieve hotelfunctie. Wij zijn voor de kamers met als bestemming recreatieve hotelfunctie uitgegaan van een huur van € 55 per persoon per nacht (conform uw opgave). De kamers zullen alleen worden verhuurd de feitelijke exploitatie en inrichting van de kamers is voor rekening van de huurder. Wij zijn voor de groepsruimtes en de serviceruimtes uitgegaan van een huur van € 55 per dag.
- De bezettingsgraden zijn opgenomen conform uw inschatting, er is gerekend bezettingsgraad van 40% (conform uw opgave) voor het 1e exploitatiejaar, voor het 2e exploitatiejaar 60% en 80% voor het 3e (en volgende) exploitatiejaren.
- De kosten zijn gebaseerd op het door u zelf opgestelde exploitatiemodel en nodig hebben wij deze aangepast naar onze eigen inschatting.

Opmerkingen:

- Uit de cashflow voor belasting zal nog belasting moeten worden betaald; in tegenstelling tot uw opgaaf is er geen indexatie verondersteld;
- Bij de pacht van het onroerend goed zijn wij uitgegaan van een pacht ad € 12.500 per jaar (conform uw opgave). Dit betreft 50% van de totale pacht van het Fort en de genieloods bij Uithoorn. Wij hebben vooralsnog geen bankgarantie opgenomen die wellicht moet worden betaald aan de verhuurder.
- Er is uitgegaan van exploitatie in de vorm van een besloten vennootschap, waarbij de ondernemers zich zullen bezighouden op gebied van de registratie en administratie, alsmede met het aansturen van de onderneming. Mocht dit anders zijn, dan kan dat gevolgen hebben voor de personele bezetting en dus ook voor de exploitatie;
- De totale investering bedraagt € 1.760.000 (exclusief BTW), dit is als volgt te verdelen:
 - * inventaris en inrichting ad € 800.000 (exclusief BTW) (conform uw opgave).
 - * verbouwing ad € 960.000 (exclusief BTW) (conform uw opgave).
- De financieringsaanvraag bedraagt € 1.600.000. Hierbij is uitgegaan van de volgende financieringen:
 - * een financiering van de inventaris en verbouwing ad € 1.600.000 (af te lossen in 20 jaar); Een en ander zorgt voor een jaarlijkse aflossing van € 80.000. Bij een aflossing van € 80.000 per jaar daalt de rentelast met ongeveer € 4.000 per jaar. Wij zijn ervan uitgegaan dat er in het tweede jaar gestart wordt met de aflossing;
- De bovenstaande opstelling betreft een concept-bespreekversie, daar er een aantal aannames zijn gedaan.

Aandachtspunten:

1. actualiteiten / recente ontwikkelingen;
2. hoogte van de investering in inventaris / inrichting / infrastructuur / verbouwing;
3. directievergoeding
4. financiering in relatie tot eigen inbreng alsmede dekking qua zekerheden;
5. marktonderzoek;
6. locatie van het project & voorzieningen in omgeving / nabijheid;
7. overige opbrengsten / activiteiten;
8. haalbaarheid van het project;
9. rechtsvorm.



06 FEB 2014

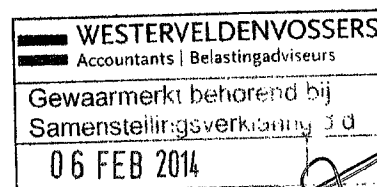
Liquiditeitsbegroting

(x € 1.000)

Uitgangspunten:

- Opzet is 1e jaar 40%, 2e jaar 60%, 3e (en volgende) jaren 80% bezetting (conform uw opgaaf);
- Er is vanuit gegaan dat de activiteiten gaan plaatsvinden vanuit een besloten vennootschap;
- De opbrengsten van de verhuur van de kamers komen direct binnen (gemiddeld);
- Kosten worden binnen 1 maand betaald (voor onderstaande liquiditeitsprognose is het uitgangspunt binnen het jaar zelf > kan bij latere betaling extra ruimte geven in de liquiditeit;
- Afdracht BTW vindt plaats o.b.v. kwartaal-aangifte en moeten binnen 1 maand het kwartaal betaald zijn;
- De btw op De investeringen zijn niet opgenomen in De financiering en liquiditeitsbegroting. voor de exploitatie zelf is wel rekening gehouden met de voorbelasting.

	JAAR		
	1	2	3
	€	€	€
Ontvangsten			
Liquiditeiten begin jaar	0	94	221
Liquiditeiten openingsbalans	1.810	0	0
Omzet	332	504	665
Ontvangen omzetbelasting	pm	pm	pm
	2.142	598	886
Uitgaven			
Investeringen	1.760	0	0
Directievergoeding	50	50	50
Erfpacht	13	13	13
Huisvestingskosten (energie, onderhoud, enz.)	50	50	50
Algemene kosten	36	35	35
Onvoorzien/aanloopkosten	50	50	50
Aflossing langlopende financiering (lening o/g)	0	80	80
Betaling financieringslasten (lening o/g)	80	80	76
Betaalde omzetbelasting	10	20	30
Betaling vennootschapsbelasting	pm	pm	pm
	2.049	378	384
Stand werkkapitaal ultimo jaar	94	221	502



Investeringsbegroting

De volgende investeringen dienen plaats te vinden:

	€
Verbouwing	960
Inrichting / inventaris (exclusief BTW)	800
Totaal investeringen (exclusief BTW)	<u>1.760</u>
Werkkapitaal	50
Totaal investering	<u>1.810</u>
Af: Eigen inbreng	<u>240</u>
Totaal financieringsaanvraag	<u><u>1.570</u></u>

Zekerheden

	x € 1.000
Dekking inrichting/inventaris, 30% van € 800.000	240
	<u>240</u>
Gevraagde financiering	1.570
Tekort aan dekking	<u><u>1.330</u></u>

Wellicht kan er gebruik worden gemaakt van het Borgstellingskrediet.

