

EuroRevisie

Bouwbedrijf Steen B.V.



EuroZaken Maassluis B.V.
Postbus 227, 3140 AE Maassluis
Tel: 010-5901150 / info@eurozaken.nl
KvK 24305289 . Rabobank 37.26.11.699.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Resumé	4
3. Onderneming	5
3.1 Historie	5
3.2. Activiteiten	5
3.3 Omzetverdeling	6
3.4 Interne organisatie	6
4. Organogram	8
5. Bestaande financiering.....	9
6. Balans (historisch).....	10
7. Solvabiliteit.....	11
8. Rentabiliteit (historisch)	12
9. Prognose Bouwbedrijf Steen B.V. 2011	13
10. Zekerheden.....	14
11. Risicoafweging/ conclusie	15

AUTEURSRECHTEN VOORBEHOUD

Alle rechten voorbehouden. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van EuroZaken Maassluis B.V.

1. Inleiding

Bouwbedrijf Steen B.V. is ruim 35 jaar geleden opgericht door Jan Steen. Inmiddels is de onderneming uitgegroeid tot een bedrijf met een omzet van ca. € 90 mio. Dit jaar is Jan Steen teruggetreden als algemeen directeur en heeft zijn zoon Piet zijn taak overgenomen.

De kernactiviteiten van de onderneming zijn:

- Hoofdaanneming
 - Nieuwbouw
 - Renovatie

- Gespecialiseerde aanneming

De bankier van de onderneming is de ING Bank

Deze aangeleverde stukken betreffen een kredietrevisie van de huidige kredietfaciliteit van Bouwbedrijf Steen B.V. De hieronder gepresenteerde gegevens zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening per ultimo 2010 van Bouwbedrijf Steen B.V.

2. Resumé

Doel revisie:

- Het voortzetten van de huidige r.c. faciliteit € 5.000.000,-
- Het voortzetten van de huidige bankgarantie faciliteit € 2.500.000,-

Bestaande zekerheden/voorwaarden:

- Het handhaven van de bestaande zekerheden.

Vermogenspositie:

- Handhaven vermogensverklaring 40%

Rentabiliteit/betalingscapaciteit:

- De onderneming is goed in staat aan de eventuele renteverplichtingen te voldoen.

3. Onderneming

3.1 Historie

In 1976 richtte de heer Steen bouwbedrijf Steen B.V. op. De onderneming is inmiddels uitgegroeid tot een modern bouwbedrijf. Als timmerman had Jan Steen reeds de nodige contacten opgedaan en al snel had het bouwbedrijf enkele opdrachten binnen. Concentreerde het bedrijf zich eerst alleen op Middelburg e.o., het werkgebied breidde zich in rap tempo naar heel Zeeland uit.



Dit jaar is een spannend jaar voor de onderneming met het terugtreden van Jan Steen en de opvolging door zijn zoon Piet. Gestimuleerd door zijn vader heeft hij uiteindelijk zijn ingenieurstitel gehaald aan de Technische Universiteit van Delft. In 1999 na zijn afstuderen is hij fulltime in dienst getreden van het Bouwbedrijf.

3.2. Activiteiten

Zoals reeds vermeld is, deelt de onderneming haar activiteiten in twee categorieën in: hoofdaanneming en gespecialiseerde aanneming. De hoofdaanneming wordt weer onderverdeeld in nieuwbouw en renovatie. Het gros van de omzet wordt behaald met nieuwbouw. De onderneming onderhoudt intensieve contacten met woningcorporaties, welke de grootste opdrachtgevers zijn van de onderneming. Door het laatcyclische karakter van de bouw, zijn de gevolgen van de economische recessie nu merkbaar. Analisten van de ING hebben de groeiverwachting van de bouwproductie in 2011 bijgesteld naar 2,8% (Kwartaalbericht Bouw). De vooruitzichten blijven door de economische groeivertraging zeer gematigd.

Tabel 1 Bouwproductie naar deelsectoren, 2010-2012
(% j.o.j.)

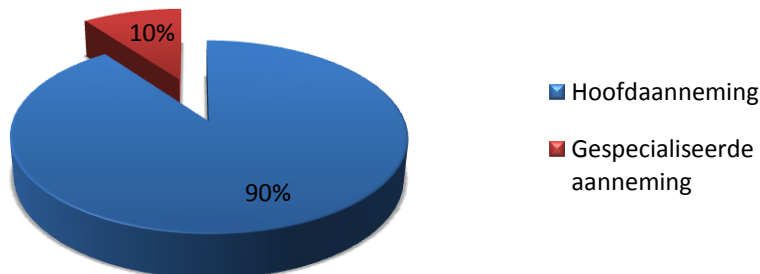
	2010	2011*	2012*
Woningbouw			
Nieuwbouw	-14,3%	3,7%	-1,5%
Verbouw	-9,6%	3,0%	-0,5%
Onderhoud	-1,0%	1,5%	1,0%
Aantal woningen gereed	57.000	60.000	58.000
Utiliteitsbouw			
Nieuwbouw	-16,6%	2,3%	1,0%
Verbouw	-8,3%	2,0%	1,0%
Onderhoud	-5,2%	1,0%	0,5%
Infrasector			
Nieuwbouw & verbouw	-15,4%	2,6%	0,5%
Onderhoud	-3,8%	3,0%	1,5%
Totaal bouw	-11,6%	2,8%	0,0%

Bron: VROM & CBS, * Ramingen ING Economisch Bureau

Zoals hierboven weergegeven verwacht ING dat de markt in 2012 zich zal stabiliseren. Het werk ligt niet meer voor het oprapen. Bouwbedrijf Steen B.V. is om die reden haar werkgebied de laatste jaar aan het uitbreiden richting Zuid-Holland en het westen van Noord-Brabant.

3.3 Omzetverdeling

Hieronder geven wij de (geconsolideerde) omzetverdeling van Bouwbedrijf Steen B.V. weer. Zoals bij de activiteiten reeds naar voren is gekomen, wordt de omzet verdeelt in hoofd- en gespecialiseerde aanneming. In de tabel geven wij tevens de brutomarge per productgroep weer:



Omzetverdeling 2010 Bouwbedrijf Steen B.V.

De omzet van Bouwbedrijf Steen valt te verdelen over de volgende groepen	Omzet x € 1.000,-	Aandeel van de omzet in %	Brutomarge in %
Hoofdaanneming	80.445	90%	7,2%
• <i>Nieuwbouw</i>	57.405	64%	8,4%
• <i>Renovatie</i>	23.040	26%	2,9%
Gespecialiseerde aanneming	9.000	10%	1,5%
Totaal	89.445	100%	6,5%

3.4 Interne organisatie

Jaarlijks voert EuroZaken een audit uit bij Bouwbedrijf Steen B.V. Hierbij worden verschillende processen binnen de organisatie beoordeeld. Hieronder plaatsen we het overzicht.

	Score	Weging	Resultaat
Product, Markt en Branche			
Producten en Branche		67 Punten	10,10 %
Markt		77 Punten	3,03 %
Strategie			
Strategie		85 Punten	5,05 %
Interne organisatie			
Corporate Management		94 Punten	20,20 %
Human Resources		83 Punten	5,05 %
Organisatiestructuur en Processen		86 Punten	10,10 %
Inkoopproces, Opslag, Productie, Sales en Marketing		85 Punten	8,08 %
Externe Communicatie en Corporate Planning		81 Punten	10,10 %
Kostenbeheersing en Risicomanagement		81 Punten	8,08 %
Financiën en Financieringen		73 Punten	20,20 %

A

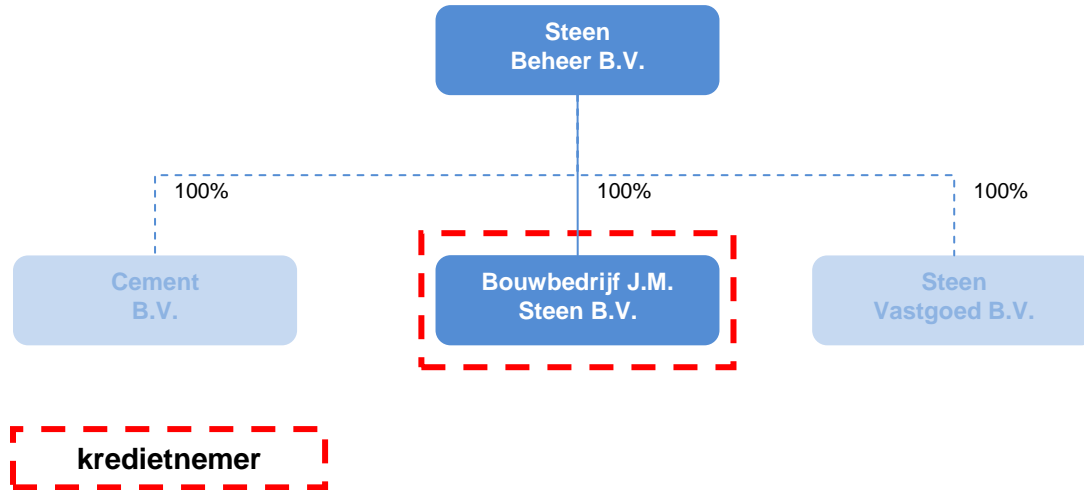
"100 punten = hoogst mogelijke score"

Hieronder volgt een korte samenvatting van constatering uit de audit.

- De score op de onderdelen Producten & Branche en Markt is (ruim) voldoende. De oorzaak waardoor de onderneming hier niet optimaal op scoort, ligt in externe invloeden waar Bouwbedrijf Steen niet direct invloed op heeft. Hierbij valt te denken aan winstgevendheid van de branche, vraag naar diensten etc. Het gesignaleerde risico geldt dus voor de gehele branche en niet alleen voor Bouwbedrijf Steen B.V.
- De onderneming heeft een goed gevulde orderportefeuille voor het resterende deel van 2011 en voor 2012. Er bestaat in 2012 nog ruimte om nieuwe werken aan te nemen.
- Bouwbedrijf Steen B.V. heeft een duidelijke strategie voor ogen. Middels een presentatie is het gehele bedrijf voorgelicht over de strategie. Wanneer een onderneming een bepaalde koers voor ogen heeft is het van belang dat deze bedrijfsbreed gedragen wordt.
- Kijkend naar de interne organisatie, zien we een zeer solide bedrijf, wat haar processen op orde heeft.
 - Binnen het management is veel ervaring aanwezig. Tevens is de onderneming proactief, wanneer het aankomt op opvolging van de managementleden. Dit is een zeer positief teken in het kader van de continuïteit van de onderneming.
 - De onderneming heeft een zeer gedegen en ervaren Raad van Advies.
 - Het personeel is als goed en trouw te omschrijven. Alle werknemers zijn in het bezit van een VCA diploma. Daarnaast volgen zij diverse cursussen om hun kennisniveau te verhogen. Nieuw personeel / leerlingen staan altijd één op één onder begeleiding van een ervaren werknemer.
 - Tijdens projecten vinden er tussentijdse evaluaties plaats, om zo optimale controle op de projecten te hebben en tijdig te kunnen bijsturen, waar nodig is.
 - Wat betreft Financiën & Financieringen scoort de onderneming niet optimaal. Dit wordt veroorzaakt door afgegeven bankgaranties, echter is dit inherent aan de branche.

4. Organogram

Alle aandelen van bouwbedrijf Steen B.V. zijn in handen van Steen Beheer B.V. Steen Beheer B.V. heeft nog een moedermaatschappij (Bouwgroep Steen B.V.). In de loop der jaren zal de heer Piet Steen grootaandeelhouder worden van deze moedermaatschappij en daarmee de hele bouwgroep.



5. Bestaande financiering

Op de vorige pagina hebben wij in het organogram tevens vermeld, welke entiteit de kredietnemer is. Onderstaand vermelden wij samengevat de huidige kredietfaciliteit van Bouwbedrijf Steen B.V.

De rekening-courant faciliteit en de bankgarantiefaciliteit zijn specifiek ten behoeve van het bouwbedrijf verstrekt.

Bouwbedrijf Steen B.V.

• Rekening courant faciliteit	€ 5.000.000,-
○ Stand laatste jaarrekening	€ 0,-

- *Rente*
 - 1 maands euribor plus 1,80%, opgebouwd uit 1,30% debiteurenopslag en 0,50% liquiditeitsopslag.
- *Provisie*
 - De onderneming is de bank een kasvoorschotprovisie verschuldigd van 0,25% op jaarbasis over het hoogste debetsaldo per kwartaal.

• Bankgarantiefaciliteit	€ 2.500.000,-
○ Deze faciliteit is aangetrokken t.g.v. de bouw van een zorgcomplex, te Vlissingen	
○ Deze is per ultimo 2010 voor de helft benut	

- *Provisie*
 - 0,5% per jaar over het gemiddelde uitstaande saldo van de uitstaande bankgaranties over een kalender kwartaal.

6. Balans (historisch)

Onderstaand vermelden wij de geconsolideerde balans per ultimo 2009 en 2010 van Bouwbedrijf Steen B.V. zoals opgesteld door BDO Accountants.

De belangrijkste verandering is de toename van de r.c. vordering op groepsmaatschappijen. Dit wordt veroorzaakt door een dividenduitkering aan de bovenliggende beheer b.v. Uit hoofde van Steen Beheer bestond tevens een verplichting aan de bank. Middels de dividenduitkering heeft aflossing van deze faciliteit plaatsgevonden. In 2011 zal er geen dividenduitkering meer plaatsvinden.

(x EUR 1.000,-)

ACTIVA	2009	2010	PASSIVA	2009	2010
Mat. vaste activa			geplaatst kapitaal	55	55
ov. vaste bedrijfsmid.	717	581	wettelijke reserve	42	
Imm. vaste activa			overige reserves	4.832	8.446
Fin. vaste activa			resultaat boekjaar	3.572	3.424
deelnemingen	42		Groepsvermogen	8.501	11.925
Vlottende activa			Voorzieningen		
OHW	3	14	overig	847	834
voorraden	87	83	Lang vreemd verm.		
handelsdebiteuren	9.179	3.941	Kort vreemd verm.		
r.c. groepsmaatsch.	5.476	9.654	r.c. krediet	0	0
overig/overl.activa	618	1.278	termijnen	8.777	709
Liquide middelen	12.692	10.430	crediteuren	7.865	9.285
			belastingen	820	1.360
			r.c. groepsmaatsch.	964	130
			overige schulden	1.040	1.738
Balanstotaal	28.814	25.981	Balanstotaal	28.814	25.981

7. Solvabiliteit

Berekening garantievermogen	
<i>(x EUR 1.000,-)</i>	2010
Eigen vermogen	11.925
achtergest. leningen	0
belastinglatentie	0
immateriële activa	0
financiële vaste activa	0
vorderingen r.c.	-9.664
stille reserve O.G.	0
Garantievermogen	2.261
Balanstotaal	25.981
correcties balanstotaal	-9.664
Gecorr. balanstotaal	16.317
Solvabiliteit	13,9%

De solvabiliteit van de onderneming ligt nog niet op de grens van 25% welke in 2012 bereikt dient te worden, conform de afspraak. De gewenste verbetering t.o.v. de solvabiliteit in 2009 is wel gerealiseerd.

8. Rentabiliteit (historisch)

Hieronder vermelden wij de geconsolideerde verlies- en winstrekeningen per ultimo 2009 en 2010 van Bouwbedrijf Steen B.V. zoals opgesteld door BDO Accountants.

(x EUR 1.000,=)	2009	%	2010	%
Omzet	94.792		89.445	
Kostprijs omzet	81.197		77.069	
Brutowinst	13.595	14,3%	12.376	13,8%
Kosten				
- personeelskosten	5.325	5,6%	4.905	5,5%
- bedrijfskosten	3.297	3,5%	2.714	3,0%
EBITDA	4.973	5,2%	4.757	5,3%
Afschrijvingen	287		255	
EBIT	4.686	4,9%	4.502	5,0%
Financiële baten en lasten:				
- rentebaten	438		520	
- rentelasten	145		82	
Res. uit bedrijfsuitoefening	4.979	5,3%	4.940	5,5%
Buitengewone baten				
Buitengewone lasten (deeln.)	125		169	
Resultaat	4.854		4.771	
Belasting	1.284		1.347	
Resultaat na vpb	3.570	3,8%	3.424	3,8%
Afschrijvingen	287		255	
Cash flow	3.857		3.679	

- In 2010 is een omzetzakking te zien t.o.v. 2009, ook de brutomarge ligt iets lager. Dit zijn ontwikkelingen in de markt, die voor alle partijen gelden. Aan de andere kant zijn er ook kostenbesparingen gerealiseerd, waardoor de EBIT relatief gezien gelijk blijft.
- Met een cashflow van € 3.857.000,- kan de onderneming moeiteloos aan haar bancaire verplichtingen voldoen.

9. Prognose Bouwbedrijf Steen B.V. 2011

De prognose hieronder is gebaseerd op interne cijfers van Bouwbedrijf Steen B.V. Tevens is de prognose aangepast a.d.h.v. de behaalde resultaten t/m 31 maart 2011.

(x EUR 1.000,=)	2011	%
Omzet	83.566	
Kostprijs omzet	72.595	
Brutowinst	10.971	13,1%
Kosten		
- personeelskosten	4.480	5,4%
- bedrijfskosten	2.739	3,3%
EBITDA	3.752	4,5%
Afschrijvingen	280	
EBIT	3.472	4,2%
Financiële baten en lasten:		
- rentebaten	456	
- rentelasten	298	
Res. uit bedrijfsuitoefening	3.630	4,3%
Buitengewone baten		
Buitengewone lasten		
Resultaat	3.630	
Belasting	960	
Resultaat na vpb	2.670	3,2%
Afschrijvingen	280	
Investerings (capex)		
Cash flow	2.950	

De orderportefeuille is reeds voor 96,8% van 2011 gevuld (zie bijlage). Voor 2012 is dit percentage reeds 61,3%.

De omzet laat nog steeds een neerwaartse beweging zien en de marge komt verder onder druk te zijn. Desondanks is de onderneming goed in staat om ook de kosten in de hand te houden, waardoor er nog steeds een goede rentabiliteit over 2011 verwacht wordt.

10. Zekerheden

Ten behoeve van de huidige kredietfaciliteit zijn de volgende zekerheden verstrekt en kunnen worden gehandhaafd:

- Recht van 1^e hypotheek op het bedrijfscomplex aan de Middelburgse weg, te Middelburg. In 2010 zijn de bestaande hypothecaire inschrijvingen doorgehaald en is op verzoek van de bank een nieuwe hypothecaire inschrijving van in totaal € 8 mio gerealiseerd.;
- Verpanding van inventaris en overige bedrijfsmiddelen
- Verpanding van debiteuren
- Minimale solvabiliteit in 2012 = 25% (anders volgt een verhoging van de opslag)

11. Risicoafweging/ conclusie

Wij leggen de kredietrevisie om de volgende redenen met een positief advies aan u voor:

- Bouwbedrijf Steen B.V. een zeer solide organisatie is, welke de afgelopen 35 jaar een zeer goede reputatie heeft opgebouwd.
- Ondanks de moeilijke periode waarin de bouwbranche zich bevindt, zij hun positie kunnen behouden.
- De onderneming een zeer goed trackrecord heeft opgebouwd qua rentabiliteit.
- De verhouding tussen aflossingscapaciteit en aflossingsverplichtingen is zeer gezond.
- De vermogenspositie van de onderneming steeds verder verbeterd.
- De geboden zekerheden voldoende dekkingswaarde bieden voor de totale kredietfaciliteit.

DISCLAIMER

Bij het samenstellen van deze financieringsaanvraag heeft EuroZaken Maassluis B.V. (hierna EuroZaken) getracht te werken met de grootst mogelijke mate van zorgvuldigheid. EuroZaken heeft de aan haar verstrekte documenten en informatie niet op juistheid of volledigheid geverifieerd. EuroZaken aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van deze analyse of de daaraan ten grondslag liggende gegevens of berekeningen.