



Waarderingsrapport

Vertrouwelijk opgemaakt voor:

LOGO
PLACEHOLDER

Naam bedrijf - vestigingsplaats

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Algemene bedrijfsinformatie	4
Indicatieve bedrijfswaarde	5
Aandeelhouderswaarde	6
Financiële informatie	7
Capex en werkkapitaal	8
Parameters	9
Waardedrijvers	10
Soorten Waardedrijvers	11
Score Waardedrijvers	12
Waardeverhogende tips	13
Opmerkingen	14
Verantwoording	15
Begrippenlijst	16
Disclaimer	18

Voorwoord

TEST

Algemene bedrijfsinformatie

Bedrijfsnaam	Brookz BV
Vestigingsplaats	Amsterdam
Website	https://www.brookz.nl/
BTW nummer	2344
KvK nummer	72719818
Rechtsvorm	Besloten vennootschap (BV)
Jaar van oprichting	2002
Hoofdsector	(Zakelijke) dienstverlening
Subsector	Schoonmaakbedrijf
Aantal medewerkers	1-5
Reden bedrijfswaardering	Economische schade

Indicatieve bedrijfswaarde

Brookz BV

€ 4.490.527

Deze indicatieve bedrijfswaarde is berekend op basis van de Adjusted Present Value met build-up methode. Daarbij is allereerst een groeiprognose gemaakt op basis van de aangeleverde Winst & Verlies rekening en Balans. Daaruit vloeit automatisch de cashflow prognose met de toekomstige geldstromen voort. Voor meer informatie over de waarderingmethode zie de verantwoording op pagina 14.

Bandbreedte

De indicatieve bedrijfswaarde geeft – binnen een bepaalde bandbreedte – aan wat het bedrijf kan opbrengen.

Indicatieve bandbreedte bedrijfswaarde

+/-€ 898.105

min. € 3.592.422 - max. € 5.388.633

Aandeelhouderswaarde

De gehanteerde waarderingsmethode resulteert in een weergave van de algehele indicatieve bedrijfswaarde. Het is daarbij ook relevant om te weten welk deel van deze waarde aan de aandeelhouders ten goede komt, oftewel wat is de aandeelhouderswaarde?

Bedrijfs- en aandeelhouderswaarde

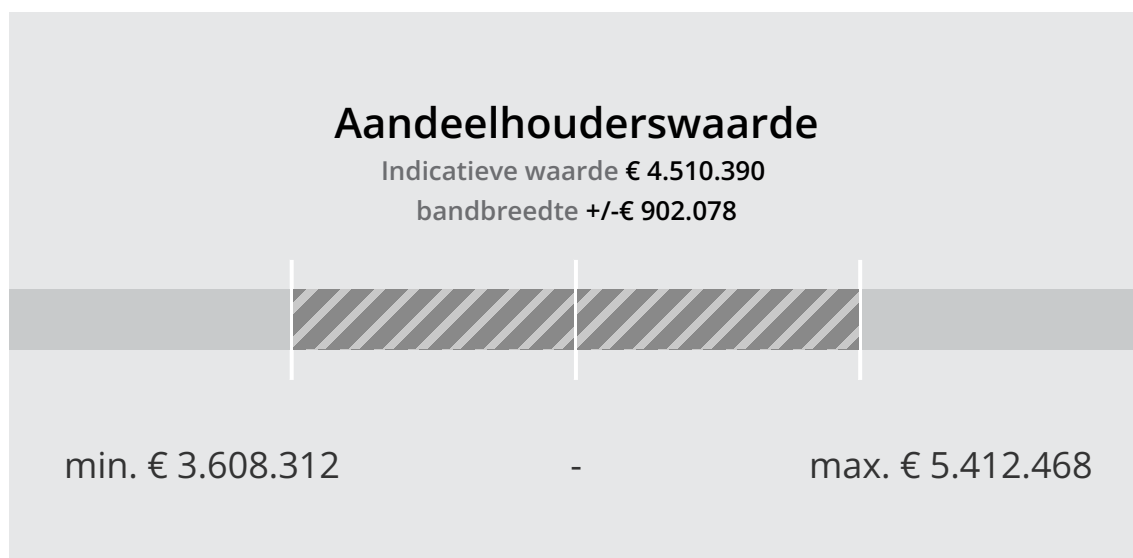
Van twee bedrijven met een identieke bedrijfswaarde, kan de aandeelhouderswaarde flink verschillen. Dat heeft te maken met de verschillende schuld en kasposities die de bedrijven kunnen hebben.

Om de aandeelhouderswaarde vast te stellen moet de bedrijfswaarde cash en debt free worden gemaakt. Dit komt er kortweg op neer dat de kaspositie bij de

waarde wordt opgeteld, en de (lange termijn) schuld er vanaf wordt getrokken.

Brookz BV

Bedrijfswaarde	€ 4.490.527
kaspositie	€ 76.567
(lange termijn)schulden	- € 56.704
Aandeelhouderswaarde	€ 4.510.390



Financiële informatie

(bedragen x € 1.000)	FEITELIJK		FORECAST				
Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Omzet	234	447	588	758	913	1.026	1.109
Kostprijs omzet	35	46	60	77	93	105	113
Brutowinst	199	401	528	680	820	921	996
Operationele kosten	23	33	43	55	67	75	81
EBITDA	176	368	485	625	753	846	915
Afschrijvingen	24	32	43	55	66	75	81
EBIT	152	336	442	570	687	771	834
Belastingen	25	59	71	104	135	156	173
Afschrijvingen	24	32	43	55	66	75	81
CapEx	2	3	5	6	7	8	9
Verandering werkkapitaal	4	3	5	6	7	8	9
Free Cashflow	145	302	404	509	605	674	725

Laatst afgesloten jaarrekening is de concept jaarrekening van 2021.

Toelichting bij deze cijfers zie de opmerkingen op pagina 13.

Capex en werkkapitaal

Onder CapEx verstaan we alle lange termijn investeringen in bedrijfsmiddelen, bijvoorbeeld in machines of in software ontwikkeling, die worden afgeschreven over een periode van langer dan 1 jaar. Hieronder de totale uitgaven die het bedrijf in deze bedrijfsmiddelen geïnvesteerd heeft in de desbetreffende periodes.

(bedragen x € 1.000)	CAPEX	
	2020	2021
Jaar		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	0	0
Machines en installaties	0	0
Hardware en Inventaris	0	0
Software en Intellectueel eigendom	0	0
Overige investeringen	0	0
Totaal	2.345	3.455

Onder netto werkkapitaal verstaan we het verschil tussen de kortlopende bezittingen (zoals debiteurenpositie en voorraden) en kortlopende verplichtingen (zoals crediteurenpositie en belastingschulden) van de onderneming. Hieronder de posities per einde van het jaar.

(bedragen x € 1.000)	WERKAPITAAL		
	2019	2020	2021
Jaar			
Debiteuren	0	0	0
Vorraden	0	0	0
Belastingvorderingen	0	0	0
Overige kortlopende bezittingen	0	0	0
Kortlopende bezittingen	0	0	0
Crediteuren	0	0	0
Belastingsschulden	0	0	0
Overige kortlopende verplichtingen	0	0	0
Kortlopende schulden	0	0	0
Netto werkkapitaal	0	0	0
Verandering in netto werkkapitaal		0	0

Parameters

Voor deze indicatieve bedrijfswaardering zijn de volgende parameters gebruikt:

Branche:

(Zakelijke) dienstverlening > Schoonmaakbedrijf

Groeipercentage sector	4,0%	Risicovrij rendement	0,0%
Groeipercentage historie	90,84%	Liquiditeitspremie	5,0%
Groeipercentage restwaarde	0,0%	Markt risicopremie	5,0%
		Risico opslag MKB	5,33%
		KEU*	15,33%

*KEU: Kostenvoet Eigen vermogen Unlevered. Ook wel aangeduid als Return on Equity Unlevered. Gebruikelijk is een KEU van 12% tot 20%.

Waardedrijvers

Naast omzet en winst wordt de waarde van het bedrijf beïnvloed door een aantal kenmerken die iets zeggen over de groeimogelijkheden en het risicoprofiel. Deze kenmerken worden ook wel 'Waardedrijvers' genoemd.

Een waardedrijver is een factor die in belangrijke mate de waarde van de onderneming bepaalt of beïnvloedt. Deze waardedrijvers kunnen zowel van financiële als niet-financiële aard zijn.

Voorbeeld waardedrijver

Bij kleine bedrijven is de continuïteit van het bedrijf meestal afhankelijk van één of soms 2 personen. Een goede back-up bij ziekte of overlijden is er meestal niet. Dit is voor kopers/ investeerders een groot risico.

Dit rapport houdt bij het bepalen van de waarde - naast de sector - ook rekening met de omvang van het bedrijf. Hoe groter het team, management, aantal medewerkers, hoe lager de risico-opslagen die worden toegepast.

Als aanvulling op de ingevoerde jaarcijfers worden aan de hand van 27 vragen 7 waardedrijvers van het bedrijf geformuleerd.

Soorten Waardedrijvers



1. Afhankelijkheid afnemers
Omzet aandeel 3 grootste klanten, terugkerende omzet, substitutie opties, belang van het product/dienst voor de klant.



2. Afhankelijkheid leveranciers
Overstappen alternatieve leveranciers, beschikbaarheid ingekochte product, zelf product produceren, onderhandelingspositie t.a.v. prijs en voorwaarden.



3. Afhankelijkheid directie/management en key personeel
Afhankelijkheid DGA/directie, afhankelijkheid een of meerdere personeelsleden, daling omzet bij wegvallen directie.



4. Spreiding activiteiten
Verkoop B2B én B2C, verkoop in meerdere branches, actief in meerdere landen, omzetaandeel van de e-commerce.



5. Toetredingsbarrières tot de markt
Dreiging nieuwe toetreders, het belang van schaalvoordelen (volumekorting), het belang van weten regelgeving vanuit de overheid.



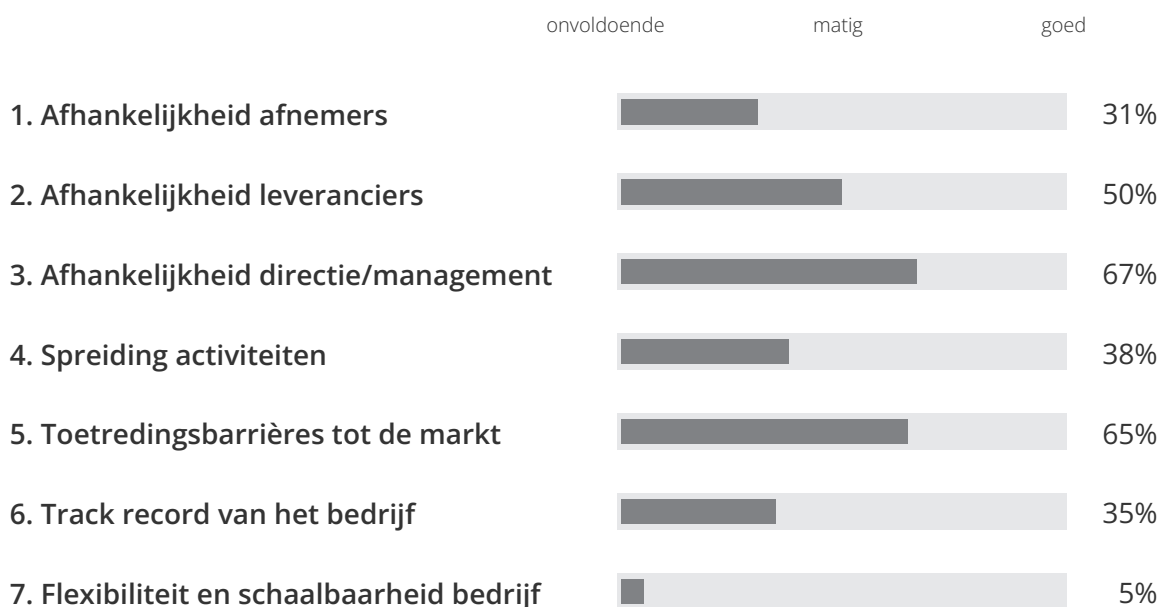
6. Track record van het bedrijf
Regelmaat omzet, winst en cashflow afgelopen 3 jaar, omzetgroei t.o.v. branchegemiddelde, positie social media en beoordelingswebsites.



7. Flexibiliteit en schaalbaarheid bedrijf
Productie aanpassen, aantrekkelijkheid nieuwe medewerkers, nieuwe financiering, aantrekken, omschakeling andere producten/diensten.

Score Waardedrijvers

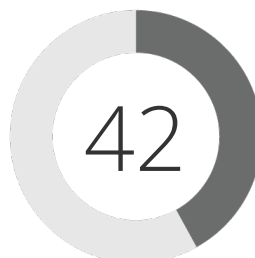
Brookz BV



Overall Waardedrijver Score

De Overall Waardedrijver Score (tussen 0 en 100) geeft in één cijfer weer hoe het bedrijf presteert op de 7 belangrijkste factoren van bedrijfswaarde. Met deze score kunt u een bedrijf evalueren en eenvoudig vergelijken met andere bedrijven. Bedrijven met een score hoger dan 80+ ontvangen over het algemeen hogere aanbiedingen dan bedrijven met een gemiddelde score. Een score van bijvoorbeeld 58 betekent dat u een aantal mogelijkheden hebt om de waarde van het bedrijf aanzienlijk te verbeteren.

Overall Waardedrijver Score:



Waardeverhogende tips

De waarde van een bedrijf wordt bepaald door de vrije kasstromen en het risicoprofiel. De vrije kasstromen kunt u vergroten door de winst te vergroten en/of de kosten te verlagen. Op basis van de scores kunt u het risicoprofiel van Brookz BV verlagen – en daarmee de bedrijfswaarde verhogen – met de volgende acties:

TIP#1 Maak uw bedrijf meer flexibel en schaalbaar

Dit kan door het eenvoudig kunnen verhogen of verlagen van capaciteit van de productie of dienstverlening. Ook het snel en makkelijk kunnen aantrekken van nieuwe werknemers, financiering en kunnen omschakelen naar andere producten of diensten maakt uw bedrijf meer flexibel en schaalbaar.

TIP#2 Verklein het afhankelijk zijn van enkele klanten

Een groter deel van de totale omzet spreiden over meerdere klanten zorgt ervoor dat het bedrijf minder afhankelijk is van enkele klanten. Het toevoegen van terugkerende omzet via abonnementen of meerjarige contracten zorgt ervoor dat klanten minder eenvoudig kunnen overstappen naar een andere leverancier.

TIP#3 Verbeter het track record

Een regelmatig verloop van de omzet, winst en cashflow zorgen voor een kleiner risico en een beter track record van het bedrijf. Veel positieve recensies op beoordelingswebsites en veel volgers op verschillende social media kanalen kan er voor zorgen dat de omzetgroei regelmatig verloopt en gelijk of hoger is ten opzichte van het branchegemiddelde.

Opmerkingen

Over de financiële gegevens

Over de valuedrivers

TEST

Verantwoording

De waarde van een bedrijf is de uitkomst van een rekensom. Daarbij speelt het verleden slechts een beperkte rol. Het gaat vooral om het toekomstig verdienvermogen van het bedrijf, afgezet tegen de kosten en risico's. Enerzijds wordt berekend hoeveel geld het bedrijf in de toekomst kan verdienen. Anderzijds wordt gekeken naar de investering (kapitaalkosten) en een inschatting maakt van de risico's die hiermee gepaard gaan.

In dit waarderingsrapport is gebruik gemaakt van de Adjusted Present Value met build up methode. Deze waarderingsmethode valt binnen het raamwerk van de Discounted Cashflow (DCF). De DCF methode betreft een formule waarvoor input nodig is voor de volgende componenten: Groeiprognose, Restwaarde en Kostenvoet.

#1 Groeiprognose

Voor de bepaling van het groeipercentage van de prognose voor het berekenen van de geldstromen gaat de waarderingstool uit van een afgebakende periode van 5 jaar. De resultaten zijn de uitkomst van een gewogen gemiddelde van:

- Het gemiddeld groeipercentage per sector zoals jaarlijks gepubliceerd door het CBS en in de trendrapporten van de grote banken.
- Het groeipercentage van het laatste boekjaar t.o.v. het voorgaande jaar.
- Een aflopend gewogen gemiddelde per jaar van de door de gebruiker van de waarderingstool ingevulde groeipercentages voor het huidige en komende jaar.

#2 Restwaarde

De basis voor het bepalen van de restwaarde is het laatste jaar van de vastgestelde prognose periode. Omdat het groeipercentage voor deze in principe eeuwigdurende periode moeilijk te voorspellen is en omdat de impact hiervan op de waardering aanzienlijk is, wordt in dit waarderingsrapport uitgegaan van het inflatiepercentage van de ECB met een maximum van 2%.

#3 Kostenvoet

In dit waarderingsrapport is de kostenvoet van het eigen vermogen opgebouwd uit verschillende bestanddelen: het risicovrije rendement + markt risicopremie + illiquiditeitspremie + small firm premie.

Begrippenlijst

Normalisatie

Normalisatie-aanpassingen zijn nodig om de historische financiële overzichten van het bedrijf aan te passen naar een normale toestand van het betreffende bedrijf vanaf de datum van de bedrijfswaardering. Denk aan verschillende eenmalige kosten en andere abnormaliteiten. Normalisatie-aanpassingen kunnen de waarde van het een bedrijf sterk beïnvloeden. Hieronder volgen de meest gebruikelijke normalisatie aanpassingen gemaakt door Register Valuators: kosten van rechtszaken, terugvorderingen van verzekeringsclaims en andere eenmalige geschillen. Eenmalige en/of buitensporige inkomsten of uitgaven gegenereerd door overtollige activa, eigenaar/directie salarissen en bonussen, huur van faciliteiten tegen prijzen boven of onder redelijke marktwaarde.

Restwaarde

Het geld genererend vermogen van het bedrijf zal ook na de prognoseperiode voortduren, dit noemen we de restperiode. Voor de restperiode gaan we in dit waarderingsrapport er van uit dat er geen bijzondere voorzienbare ontwikkelingen zijn die invloed hebben op de geldstromen.

De basis voor het bepalen van de restwaarde is het laatste jaar van de vastgestelde prognoseperiode. Omdat het groei-percentage voor deze, in principe eeuwigdurende periode, moeilijk is te voorspellen gebruikt dit waarderingsrapport hiervoor het inflatiepercentage van de ECB met een maximum van 5%.

Berekening groeipercentages prognose

Omdat bij het bepalen van de bedrijfswaarde toekomstige geldstromen worden berekend, maakt de prognose de prognose van de Winst & Verlies rekening een belangrijk deel uit voor het bepalen van de bedrijfswaarde. Dit waarderingsrapport maakt voor het berekenen van de geldstromen gebruik van een afgebakende prognoseperiode van 5 jaar. De uitgangspunten die worden toegepast zijn de gewogen gemiddelden van:

- Het gemiddelde groeipercentage per sector welke jaarlijks wordt geactualiseerd. Deze percentages worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en in de trendrapporten van grote banken.
- Het groeipercentage van de laatste boekjaar t.o.v het voorgaande jaar.
- Een aflopend gewogen gemiddelde per jaar van de groeipercentages voor het huidige en komende jaar.

Begrippenlijst

Risico premies en de Build-up methode

Het waarderingsrapport maakt gebruik van de build-up methode om de kostenvoet van het eigen vermogen unlevered te bepalen. De som van het risicovrije rendement + Illiquiditeitspremie + Markt risicopremie + Small firm premie = KEU.

Risicovrij rendement

Voor het risicovrije rendement of de risicovrije rente(voet) bij een bedrijfswaardering wordt uitgegaan van het effectieve rendement op langjarige staatsobligaties. In Nederland is dat doorgaans de rente van de 10-jaars Nederlandse Staatsobligatie.

Illiquiditeitspremie

De illiquiditeitspremie heeft te maken met de risico's die de koper of investeerder loopt doordat zijn bezit, de aandelen in het bedrijf, niet zo liquide/verhandelbaar zijn als bij beursgenoteerde bedrijven waarvan je de aandelen op elk moment kunt verkopen. Het door investeerders/ kopers vereiste rendement is bij MKB-bedrijven daarom hoger dan bij een beursgenoteerde onderneming. Uit interviews met Register Valuators blijkt dat kopers/ investeerders een gemiddelde illiquiditeitspremie hanteren van 2%.

Markt risicopremie

De marktrisicopremie is het door aandeelhouders additioneel geëiste rendement voor het beleggen in risicovolle aandelen in een onderneming. Met additioneel wordt bedoeld het historisch marktrendement boven de risicovrije rente.

Belastingvoordeel (Tax shield)

Omdat de rente over een lening aftrekbaar is van de winstbelasting ontstaat er een vermindering van de belastbare winst. De geldstromen blijven hierdoor hoger, waardoor de waarde van een onderneming stijgt. De waarde van het bedrijf moet worden gecorrigeerd voor het gebruik van vreemd vermogen. De taxshield wordt berekend per prognosejaar en toegevoegd aan de toekomstige vrije kasstromen. Dit gebeurt door de totale rentekosten te vermenigvuldigen met het belastingtarief en deze te verdisconteren.

KEU

Kostenvoet Eigen vermogen Unlevered. Ook wel aangeduid als Return on Equity Unlevered. Gebruikelijk is een KEU van 12% tot 20%.

Disclaimer

Deze indicatieve bedrijfswaardering is met behulp van (analyse)software gemaakt aan de hand van door de gebruiker van die software ingevoerde gegevens en publieke informatie en data. De uitkomsten worden gepresenteerd in de vorm van een bandbreedte ("Range"). De uitkomsten in dit rapport zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van de door gebruiker ingevoerde gegevens. Dit rapport en de Range houden geen rekening met specifieke feiten, omstandigheden en ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de bedrijfswaardering. Het is dus niet gegarandeerd dat de uitkomst van een waardering door een waarderingsdeskundige binnen de Range zou uitkomen.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor intern gebruik en is niet ontwikkeld om te worden gebruikt voor enig ander (commercieel) doel, waaronder het aanvragen van een lening of krediet. De ontvanger van dit rapport is volledig en zelf verantwoordelijk voor het gebruik ervan. Het advies is om altijd gespecialiseerd advies in te winnen ten aanzien van handelingen waarbij bedrijfswaardering een rol speelt. Bij het maken van dit rapport is de grootst mogelijke zorgvuldigheid betracht. De samensteller van het rapport kan echter niet garanderen dat de informatie altijd vrij is van fouten of onvolkomenheden. De algemene voorwaarden van de samensteller van dit rapport zijn van toepassing.

Bedrijfsnaam
Adres
PC Plaats
Tel. nr.

Brookz