

FINANCIERINGSMEMORANDUM

Installatiebedrijf Midden-Nederland B.V.

Aankoop bedrijfspand voor eigen gebruik

Aanvrager	Installatiebedrijf Midden-Nederland B.V.	Gevraagde financiering	€ 1.600.000
Rechtsvorm	Besloten vennootschap (B.V.)	Doel	Aankoop bedrijfspand voor eigen gebruik
Object	Nijverheidsstraat 1, 1234 AB Veenendaal	Marktwaaarde	€ 2.050.000
Looptijd	20 jaar	Aflossingsvorm	Lineair

HOOFDSOM	EIGEN INBRENG	DSCR	LOAN TO VALUE
1.600.000	580.800	2,15	78,0%
euro	26,6%	op 2025	op marktwaaarde

1 Samenvatting

Installatiebedrijf Midden-Nederland B.V. is een installatiebedrijf voor utiliteit en woningbouw, in 2009 opgericht door Hans Verbeek, die als DGA 100 procent van de aandelen houdt en dagelijks actief is. De onderneming legt elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties aan en onderhoudt deze voor kantoren, scholen en woningbouwprojecten, waarbij ongeveer de helft van de omzet uit onderhoudscontracten komt. Vanuit vier monteurs bij de start is het bedrijf gegroeid naar 24 medewerkers. De aanvraag betreft de aankoop van het bedrijfspand aan de Nijverheidsstraat 1 in Veenendaal, dat de onderneming sinds 2014 huurt, voor een koopsom van 1.950.000 euro. Gevraagd wordt een hypothecaire financiering van 1.600.000 euro met een looptijd van 20 jaar op lineaire basis, bij een eerste hypotheekpositie. De eigen inbreng bedraagt 580.800 euro uit eigen liquide middelen, opgebouwd uit ingehouden winst.

De resultaatontwikkeling laat over drie definitieve jaarrekeningen een opgaande lijn zien. De omzet groeide van 3.210.000 euro in 2023 naar 3.520.000 euro in 2024 en 3.840.000 euro in 2025. Het bedrijfsresultaat steeg in dezelfde periode van 152.000 naar 196.000 euro en het nettoresultaat van 109.000 naar 143.000 euro. Het eigen vermogen groeide van 690.000 euro naar 956.000 euro op een balanstotaal van 2.290.000 euro, wat neerkomt op een solvabiliteit van ruim 41 procent per 2025. De rentelasten daalden over de periode van 14.000 naar 9.000 euro. Met meer dan 50 opdrachtgevers en een

mix van onderhoudscontracten en projectwerk rust de omzet op een gespreide basis; de concentratie wordt als matig gekenschetst, wat betekent dat een deel van de omzet bij een beperkter aantal afnemers ligt zonder dat sprake is van afhankelijkheid van één dominante partij.

Het pand uit 2006 verkeert in goede staat, heeft energielabel A en is definitief getaxeerd op een marktwaarde van 2.050.000 euro. Tegenover de hoofdsom van 1.600.000 euro bedraagt de LTV daarmee 78,0 procent. Het object is volledig voor eigen gebruik bestemd. Door de aankoop valt de huidige huurlast van 96.000 euro per jaar vrij, wat de kasstroom ten goede komt. De aankoop vervangt een bestaande huurverplichting door eigendom van een pand dat de onderneming al jaren in gebruik heeft.

De DSCR komt uit op 2,15 en ligt daarmee duidelijk boven de norm van 1,4 voor een stellig positief oordeel. De operationele kasstroom dekt de nieuwe jaarlast goed en biedt ruimte om een terugval in het resultaat op te vangen. In combinatie met de LTV van 78,0 procent, de solvabiliteit van ruim 41 procent, de eigen inbreng van 580.800 euro en een aaneengesloten reeks van omzet- en resultaatgroei, is de gevraagde financiering goed te dragen. Het vrijvallen van de huurlast versterkt dit beeld. Per saldo is de aanvraag verantwoord en passend bij de financiële positie van de onderneming.

2 De onderneming



Vereenvoudigde weergave op basis van de aangeleverde stukken.

Installatiebedrijf Midden-Nederland B.V. legt elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties aan en onderhoudt deze voor kantoren, scholen en woningbouwprojecten. De onderneming bedient zakelijke klanten en is regionaal actief vanuit Veenendaal. Ongeveer de helft van de omzet komt uit onderhoudscontracten, de overige omzet uit aanleg en projectwerk, wat het omzetpatroon een gemengd karakter geeft. Deze mix van terugkerend onderhoud en projectmatige opdrachten geeft het verdienmodel een terugkerende basis naast eenmalige opdrachten. De verkoopmarge staat niet onder aanwijsbare druk.

De onderneming is een besloten vennootschap, opgericht in 2009 en sindsdien gegroeid van vier monteurs naar 24 FTE. Het team bestaat uit twaalf monteurs, vijf projectleiders, vier werkvoorbereiders, twee medewerkers administratie en de directie. Het bedrijf huurt zijn huidige pand sinds 2014. De aandelen zijn volledig in handen van de bestuurder-groootaandeelhouder, die voordat hij in 2009 voor zichzelf begon zes jaar als projectleider werkte bij een landelijke installateur.

De bestendigheid van het verdienmodel wordt gedragen door het aandeel onderhoudscontracten, dat zorgt voor terugkerende opdrachten naast het projectmatige werk. Er is sprake van een matige klantconcentratie: de top 3 klanten vertegenwoordigt samen minder dan 50 procent van de omzet.

3 Financiële analyse

POST	2023	2024	2025
Omzet	€ 3.210.000	€ 3.520.000	€ 3.840.000
EBITDA	€ 198.000	€ 220.000	€ 248.000
EBITDA-marge	6,2%	6,3%	6,5%
Nettoresultaat	€ 109.000	€ 123.000	€ 143.000
Eigen vermogen	€ 690.000	€ 813.000	€ 956.000
Balanstotaal	€ 1.850.000	€ 2.040.000	€ 2.290.000
Solvabiliteit	37,3%	39,9%	41,7%

Over de boekjaren 2023 tot en met 2025 laat de onderneming een opgaande lijn zien in zowel omzet als resultaat. De omzet groeide van € 3,21 miljoen naar € 3,84 miljoen, een toename van circa 20 procent over twee jaar. De EBITDA liep in dezelfde periode op van € 198.000 naar € 248.000 en het nettoresultaat van € 109.000 naar € 143.000. De EBITDA-marge beweegt zich daarbij rond de 6 procent en blijft over de drie jaren stabiel, zodat de omzetgroei zich vertaalt in een evenredige groei van het resultaat. De reeks wijst op een gestage verdien capaciteit zonder incidentele uitschieters.

De vermogenspositie beweegt mee met de resultaatontwikkeling. Het eigen vermogen groeide van € 690.000 in 2023 naar € 956.000 in 2025, bij een balanstotaal dat opliep van € 1,85 miljoen naar € 2,29 miljoen. De solvabiliteit kwam daarmee uit op achtereenvolgens 37,3 procent, 39,9 procent en 41,7 procent, een oplopende reeks die erop duidt dat de winst grotendeels in de onderneming is gehouden. Met een solvabiliteit van 41,7 procent in het laatste boekjaar beschikt de onderneming over een buffer die ruimte laat om tegenvallers op te vangen.

De aflossingscapaciteit wordt afgezet tegen de nieuwe jaarlast van € 160.000, opgebouwd uit € 80.000 lineaire aflossing en € 80.000 rente bij een hoofdsom van € 1,6 miljoen, een looptijd van twintig jaar en een rente van 5 procent. Tegenover deze last staat een beschikbare kasstroom van € 344.000, wat resulteert in een DSCR van 2,15. Die ligt ruim boven de gehanteerde norm van 1,2 en ook boven de meer stellige norm van 1,4. De kasstroom draagt de nieuwe jaarlast daarmee met een aanzienlijke marge, zodat een terugval in het resultaat opgevangen kan worden zonder dat de dekking onder de norm zakt.

4 Het object

POST	WAARDE
Marktwaaarde object	€ 2.050.000
Gevraagde hoofdsom	€ 1.600.000
Loan-to-Value	78,0%

Het betreft een gemengd commercieel object van 1.450 m² bruto vloeroppervlak dat volledig voor eigen gebruik is bestemd, zonder verhuurcomponent. Met een bouwjaar van 2006 en energielabel A is het pand relatief jong en energetisch bij de tijd, wat bijdraagt aan de toekomstbestendigheid en de verhuurbaarheid bij een eventuele herbestemming. De goede staat van het pand bevestigt dat beeld en er zijn geen verbouwingen voorzien. Het ontbreken van een monumentenstatus, een ligging buiten beschermd stadsgezicht, een reguliere bestemming en de afwezigheid van gespecialiseerde voorzieningen maken het object breed inzetbaar en daarmee courant als onderpand. De marktwaarde van € 2.050.000 is onderbouwd met een definitief taxatierapport.

5 Financieringsbehoefte

POST	BEDRAG
Koopsom	€ 1.950.000
Overdrachtsbelasting	€ 202.800
Notariskosten	€ 16.000
Taxatiekosten	€ 4.500
Advieskosten	€ 7.500
Totale investering	€ 2.180.800

POST	BEDRAG
Eigen inbreng	€ 580.800
Gevraagde financiering	€ 1.600.000
Totaal dekking	€ 2.180.800

POST	WAARDE
Gevraagde hoofdsom	€ 1.600.000
Looptijd	20 jaar
Indicatieve rente	5,0%
Jaarlast (indicatief)	€ 160.000
Beschikbare kasstroom	€ 344.000
DSCR	2,15

De aanvraag betreft een financiering van € 1.600.000 bij een totale investering van € 2.180.800, waarvan de aanvrager € 580.800 als eigen inbreng inbrengt. De gevraagde financiering komt neer op een loan-to-value van 78,0 procent ten opzichte van de marktwaarde van € 2.050.000. De aanvraag gaat uit van een gewenste looptijd van twintig jaar op lineaire basis. Daarbij wordt gerekend met een indicatieve rente van vijf procent.

6 Zekerheden

POST	WAARDE
Eerste hypothecaire inschrijving	€ 2.050.000
Pandrecht bedrijfsmiddelen	Ja
Pandrecht debiteuren	Ja
Dekkingsoverschot t.o.v. hoofdsom	€ 450.000

De financier verkrijgt een eerste hypothecaire inschrijving op het object, dat een marktwaarde van € 2.050.000 kent tegenover een gevraagde financiering van € 1.600.000. Deze eerste positie biedt directe dekking op een object waarvan de waarde de financiering overstijgt. Aanvullend worden pandrechten gevestigd op de bedrijfsmiddelen en de debiteuren. Deze verpanding vormt een zachtere zekerheid, omdat de waarde van bedrijfsmiddelen en debiteuren in de tijd fluctueert en bij uitwinning doorgaans lager uitvalt dan de boekwaarde.

7 Conclusie

Op basis van de aangeleverde stukken oordelen wij dat de terugbetaalcapaciteit ruim is (DSCR 2,15), de onderpanddekking passend is (LTV 78,0%) en de eigen inbreng 26,6% van de totale investering bedraagt. De onderbouwing van de aanvraag, de kwaliteit van het onderpand en de continuïteit van Installatiebedrijf Midden-Nederland B.V. rechtvaardigen naar onze mening een positieve beoordeling.

Bent u bereid de gevraagde financiering onder de geschetste voorwaarden in behandeling te nemen?

Voorbeeld Financieringsadvies

A. de Vries · Utrecht · 3 oktober 2026

Dit memorandum is opgesteld op basis van door de aanvrager aangeleverde stukken en opgaven. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend. De financier beoordeelt zelfstandig of financiering wordt verstrekt.