

Definitief concept

Waarderingsrapport Parkeergarage Hoeksterend

8 april 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting	3
Introductie	4
Verloop van de opdracht	7
Juridische structuur	8
Organisatie	9
Juridische aspecten	10
Waarderingsopzet	12
Waarderingsmethodieken	13
Waarderingsmethode: Adjusted Present Value	14
Historische resultaten	15
Balans per 31-12-2019	16
Uitgangspunten prognoses	17
Gevoeligheidsanalyse	19
Prognose winst & verliesrekening	20
Prognose Free cash flow	21
Schatting vermogenskostenvoet (keu)	22
Waardering Parkeergarage Hoeksterend	23
Gevoeligheidsanalyse	24
Waarderingsoordeel en ondertekening	25
Bijlagen	26

Samenvatting

Opdracht	Bepaling van de waarde van het economisch eigendom van Parkeergarage Hoeksterend te Leeuwarden met als waarderingsdatum 1-1-2020. Opdrachtgever is Parkeergarages Leeuwarden CV
Uitgangspunten	Een parkeergarage betreft, met als uitgangspunt 'going concern' en 'stand alone' een bedrijfsgebonden vastgoed object. Dit betekent dat bij een waardebepaling van de activiteiten / exploitatie impliciet het vastgoed inbegrepen zit. Er wordt gewaardeerd met inachtneming van NIRV-richtlijn 510
Juridische aspecten	De Gemeente Leeuwarden is juridische eigenaar van Parkeergarage Hoeksterend. De economische waarde van het juridisch eigendom is nihil en heeft geen invloed op de waarde van het economisch eigendom van Parkeergarage Hoeksterend
Methode	Voor de bepaling van de waarde is gebruik gemaakt van de Adjusted Present Value-methode
Waarderingsopzet	De waarde van het economisch eigendom van Parkeergarage Hoeksterend is, met inachtneming van de genoemde uitgangspunten en juridische aspecten, gelijk aan de economische waarde van de exploitatie van de parkeergarage
Gevoeligheids-analyse	De waarde is gevoelig voor de 3–jaarlijkse tariefsverhoging en voor de jaarlijks benodigde (vervangings)investeringen. Als basisscenario is in de prognoseperiode gekozen voor een 3-jarlijkse tariefsverhoging van 7% en € 30.000 aan jaarlijkse (vervangings)investeringen
Waarde van het economisch eigendom	Met inachtneming van alle uitgangspunten is de waarde van het economisch eigendom van Parkeergarage Hoeksterend in het basis scenario per 1 januari 2020 bepaald op: € 1.832.000

Introductie

Opdracht

Bepaling van de economische waarde van Parkeergarage Hoeksterend

Opdrachtgever

Parkeergarages Leeuwarden CV, gevestigd te Leeuwarden met KvK-nummer 01089297

Opdrachtbrief

Deze waardering is uitgevoerd conform onze Opdrachtbrief d.d. 23 januari 2020, zie Bijlage

Doel en context

Parkeergarage Hoeksterend is het economisch eigendom van Parkeergarages Leeuwarden CV. De CV exploiteert parkeergarages in Leeuwarden, waaronder Parkeergarage Hoeksterend. Parkeergarages Leeuwarden BV is de beherend vennoot van de CV. De commanditaire vennoot van de CV is de Gemeente Leeuwarden. De Gemeente Leeuwarden is juridisch eigenaar van Parkeergarage Hoeksterend.

De beherende vennoot en commanditaire vennoot hebben de wens om respectievelijk zowel het economisch als juridisch eigendom van Parkeergarage Hoeksterend over te dragen aan Parkeergarages Leeuwarden BV. Voor de onderbouwing van een koopprijs van het economisch eigendom dient een waardebepaling uitgevoerd te worden

Waarderingsdatum

1 januari 2020

Uitgangspunten

- 'Going concern' en 'stand alone' waardering, derhalve een voortzetting van de activiteiten, het gebruik en organisatie met betrekking tot Parkeergarage Hoeksterend zoals dat op de waarderingsdatum het geval is
- Parkeergarages Leeuwarden CV is economisch eigenaar van het vastgoed en verantwoordelijk voor de exploitatie van de parkeergarage. De parkeergarage betreft, met als uitgangspunt 'going concern' en 'stand alone' een bedrijfsgebonden vastgoed object. Dit betekent dat bij een waardebepaling van de activiteiten impliciet het vastgoed inbegrepen zit

Rapportage	• Er wordt geen rekening gehouden met de mogelijke waarde van synergievoordelen in geval van een samenwerking met een strategische partij. Er zijn per waarderingsdatum geen voornemens om Parkeergarage Hoeksterend te verkopen aan een andere partij • Bij het bepalen van de economische waarde wordt alleen rekening gehouden met alle feiten en omstandigheden die op de waarderingsdatum bekend zijn / waren of waarvan op dat moment redelijkerwijs vanuit kan of kon worden gegaan
Vooruitzichten	Rapportage aan de opdrachtgever met analyse, uitgangspunten, waarderingsmethodiek en conclusies. Met als bijlage een verwijzing naar de onderzochte informatie en de calculaties.
Disclaimer	Het waarderingperspectief is gebaseerd op de inzichten van de huidige directie. De vooruitzichten van Parkeergarage Hoeksterend zijn besproken met de directie (zijnde de heer A. J. Zantman als directeur van de behorend vennoot van Parkeergarages Leeuwarden CV)
NiRV Richtlijn	De opdracht is uitgevoerd mede op basis van informatie die door opdrachtgever is verstrekt. Op de ter beschikking gestelde informatie is door De Valck Dealmakers geen accountantscontrole toegepast. Ook is deze niet beoordeeld op juistheid en volledigheid en evenmin is aanvullend onderzoek verricht in de vorm van een due diligence onderzoek. Voor de ontvangen informatie alsmede toelichtingen daarop kan daarom geen verantwoording worden genomen en op geen enkele wijze aansprakelijkheid worden aanvaard. Evenmin voor zover deze bepalend is voor de uitkomsten van dit onderzoek en/of toekomstverwachtingen die hierop gebaseerd zijn Ondergetekende is als register valuator ingeschreven bij het Nederlands Instituut voor Register Valuatoren ('NIRV') en is gehouden aan de beroeps- en gedragsregels, verplichting tot permanente educatie en overige eisen gesteld aan de instandhouding van genoemde inschrijving. Deze opdracht betreft werkzaamheden met als doel het afgeven van een waarderingsrapport. Wij hebben deze opdracht uitgevoerd in overeenstemming met NIRV-richtlijn 510. Richtlijn 510 ziet toe op waarderingswerkzaamheden met als doel de afgifte van een Waarderingrapport waarbij de verspreidingskring groter is dan enkel de Opdrachtgever. U vindt de Gedrags- en beroepsregels RV

Gebruik

alsmede de van toepassing zijnde Richtlijn op <https://nirv.nl/kennisbank/>. Het betreft een niet-bindende waardering.

Dit rapport is uitsluitend bestemd voor 1. de Opdrachtgever, 2. Parkeergarages Leeuwarden BV als haar beherend vennoot en 3. de Gemeente Leeuwarden enkel in haar rol als commanditaire vennoot. Het gebruik van dit rapport is beperkt tot het doel waarvoor het is opgesteld, als opgenomen in deze rapportage. Gebruik van dit rapport voor enig ander doel en andere gebruikers dan waarvoor het is opgesteld is niet toegelaten, anders dan na schriftelijke toestemming van De Valck Dealmakers BV

Covid-19

Op waarderingsdatum waren de effecten van het Corona-virus nog niet bekend en niet voorzien. Bij de waardebeoordeling is hier derhalve geen rekening mee gehouden. Hierbij wordt verwezen naar het standpunt van de NIRV zoals deze is gepubliceerd aan haar leden op 27 maart 2020

Verloop van de opdracht

Betrokken directie en aandeelhouders

Directie van Parkeergarages Leeuwarden BV als beherend vennoot van Parkeergarages Leeuwarden CV, dhr. A.J. Zantman

Verloop

- Introductiegesprek met dhr. Zantman dd.17 december 2019
- Opdrachtbrief met plan van aanpak dd. 23 januari 2020
- Ontvangst initiële informatie, januari 2020
- Bespreking met dhr. G. Wolting en dhr. T. Zijlstra namens Bentacera (accountant van Parkeergarages Leeuwarden CV), d.d. 4 februari 2020
- Ontvangst aanvullende informatie, februari 2020
- Bespreking in Leeuwarden inzake juridische aspecten met dhr. Roelants, dhr. Drooge (De Haan Advocaten) en dhr. Zantman (Parkeergarages Leeuwarden CV), d.d. 2 maart 2020
- Ontvangst aanvullende informatie, maart 2020
- Analyse en uitwerking concept berekeningen, maart 2020
- Telefonische bespreking memo inzake conceptwaardering met dhr. Zantman, dd. 18 maart 2020
- Opstellen concept waarderingsrapport, maart 2020
- Versturen concept waarderingsrapport dd. 30 maart 2020
- Telefonische bespreking concept waarderingsrapport met dhr. Zantman dd. 1 en 7 april 2020
- Opstellen en versturen definitief concept waarderingsrapport dd. 8 april 2020
- Opstellen en versturen definitief waarderingsrapport dd. april 2020

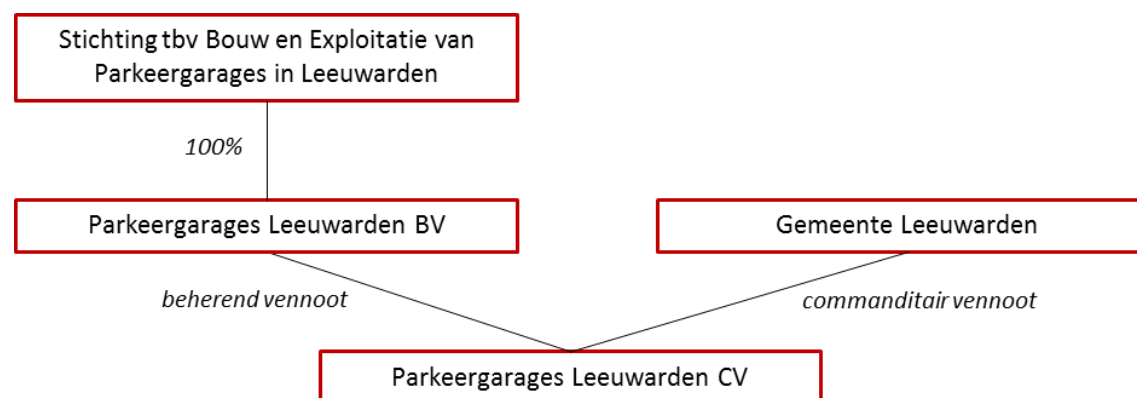
Gebruikte schriftelijke documentatie

Zie bijlage: Voor onderzoek gebruikte informatie

Deskresearch

Vermogenskostenstudie KPMG

Juridische structuur



Toelichting

- Parkeergarages Leeuwarden BV: Beherend vennoot, beoogd koper van Parkeergarage Hoeksterend
- Parkeergarages Leeuwarden CV: Economisch eigenaar van Parkeergarage Hoeksterend, verantwoordelijk voor het beheer en exploitatie van parkeergarages in Leeuwarden, waaronder Parkeergarage Hoeksterend
- Gemeente Leeuwarden: Juridisch eigenaar van Parkeergarage Hoeksterend, alsmede Commanditair vennoot van Parkeergarages Leeuwarden CV

Organisatie

Algemeen

Het beheer en de exploitatie van Parkeergarage Hoeksterend wordt gevoerd door Parkeergarages Leeuwarden CV

Activiteiten

Exploitatie van een parkeergarage gevestigd aan het Hoeksterpad 3 te Leeuwarden

Organisatie

Het hiervoor benodigde personeel is in dienst van Parkeergarages Leeuwarden BV. De kosten hiervan worden op uurbasis doorbelast. De directie wordt gevoerd door de beherend vennoot

Management control

Kwartaalcijfers beschikbaar, administratieve organisatie lijkt goed op orde en administratie wordt continu bijgewerkt. Van elke parkeergarage wordt per kwartaal een aparte exploitatieoverzicht gemaakt. In het laatste kwartaal wordt van elke parkeergarage een begroting gemaakt voor het volgende boekjaar. Accountant Bentacera is nauw betrokken bij zowel de Stichting, de beherende vennoot en de CV

Overige

De door de CV beheerde en geëxploiteerde parkeergarages functioneren autonoom maar maken gebruik van een gezamenlijk bewegwijzingssysteem en gezamenlijke parkeergaragesoftware



Juridische aspecten

Economisch eigendom

Economisch eigendom is een gebruiksrecht op een goed waarvan het juridisch eigendom in handen van een derde is. Bij economische eigendom wordt de eigendom dus feitelijk wel overgedragen, maar blijft de juridische eigendom berusten bij de vervreemder. In feite heeft enkel de levering van het juridisch eigendom nog niet plaatsgevonden. In een situatie van 'going concern' zijn alle geldstromen behorende bij het betreffende goed voor rekening en risico van de economisch eigenaar. Dit is ook van toepassing op Parkeergarage Hoeksterend

CV-overeenkomst

In de CV-overeenkomst tussen Parkeergarages Leeuwarden BV en de Gemeente Leeuwarden zijn afspraken gemaakt over een aantal zaken welke (in) direct invloed hebben op de exploitatie van Parkeergarage Hoeksterend. De beherende vennoot heeft goedkeuring nodig van de commanditaire vennoot voor de volgende (rechts)handelingen:

- Wijziging van parkeertarieven en/of openingstijden
- Wijzigingen van de bestemming
- Verwerven en/of in exploitatie nemen van andere parkeergarages
- Vervreemden van de economische en/of juridische eigendom van parkeergarages

Goedkeuring kan slechts door de commanditaire vennoot worden onthouden indien het de betreffende rechtshandeling in strijd is met algemeen aanvaarde bedrijfseconomische en/of commerciële principes, dan wel met het door de gemeenteraad vastgestelde parkeerbeleid van de Gemeente Leeuwarden

Juridisch eigendom

De Gemeente Leeuwarden is juridisch eigenaar van Parkeergarage Hoeksterend. In het kader van dit rapport is het van belang om te bepalen of het juridisch eigenaarschap van de Gemeente Leeuwarden invloed heeft op de waarde van het economisch eigendom van de CV

**Parkeerbeleid
Gemeente
Leeuwarden**

Besluitvorming bij de Gemeente Leeuwarden over parkeerbeleid welke direct of indirect invloed heeft op de exploitatie van Parkeergarage Hoeksterend is geregeld in de CV-overeenkomst. Ook is dit ingebed in de corporate governance structuur (vastgelegd in de Statuten) van Parkeergarage Leeuwarden BV en haar 100% aandeelhouder 'Stichting tbv Bouw en Exploitatie van parkeergarages in Leeuwarden'. Aan het juridisch eigendom alleen kleven derhalve geen geldstromen of invloed daarop, welke zouden moeten worden gecorrigeerd bij de CV in het kader van de waardebepaling van Parkeergarage Hoeksterend. De economische waarde van het juridisch eigendom stellen wij daarom op nihil.

Met betrekking tot het parkeerbeleid van de Gemeente Leeuwarden is het volgende van belang:

- Het huidige beleid is dat tarieven eens per drie jaar worden aangepast waarbij de verhoging maximaal 10% bedraagt (na de reeds vastgestelde verhoging van 5% in 2020 voor het eerst weer in 2023)
- Openingstijden worden slechts (structureel) gewijzigd als daar een bedrijfseconomische reden voor is

Waarderingsopzet

Waardering van het economisch eigendom

De waarde van het economisch eigendom van Parkeergarage Hoeksterend is, met inachtneming van de genoemde uitgangspunten en juridische aspecten, gelijk aan de economische waarde van de exploitatie van de parkeergarage. Het exploiteren van een parkeergarage wordt hierna aangeduid als 'onderneming'

Voor de waardering van een onderneming (in dit geval dus het exploiteren van een parkeergarage) zijn diverse methodieken. De voor deze waardering gebruikte methodiek en de uitwerking hiervan worden beschreven in de navolgende paragrafen

Waarderingsmethodieken

Adjusted Present Value Methode (of APV-methode)

- Economische waarde op basis van contante waarde van geprognoseerde vrije geldstromen. Bepalende elementen:
 - Tijd: Verschaffers van vermogen eisen een vergoeding voor het uitstellen van consumptie. Naarmate geldstromen later worden ontvangen, worden zij lager gewaardeerd.
 - Geld: Vrije geldstromen die voortvloeien uit operationele activiteiten.
 - Risico: Onzekerheid (volatiliteit) van de geprognoseerde vrije geldstromen. Hoe groter de onzekerheid (het risico), hoe hoger de rendementseis.

V

Comparable Trading Analysis

- Waarde-indicatie op basis van waarderingmultiples die afgeleid zijn van de beurskoers van beursgenoteerde 'peers' op de waarderingsdatum

X

Precedent Transaction Analysis

- Waarde-indicatie op basis van recente fusie-of overnametransacties

X

Asset-based methoden

- Intrinsieke waarde
- Liquidatiewaarde

X

De rechterkolom geeft aan welke waarderingmethodieken in het waarderingsonderzoek zijn uitgewerkt. Voor onderhavige waardering is, gebaseerd op de uitgangspunten, de Adjusted Present Value- methode het meest geschikt.

Waarderingsmethode: Adjusted Present Value

Bepaling vrije geldstromen (per prognose jaar)

- + Bedrijfsresultaat (EBIT)
- /- Vennootschapsbelasting over het
- = bedrijfsresultaat
- + **Netto operationeel resultaat (NOPLAT)**
- /- Afschrijvingen en amortisatie vaste activa
- +/- Investerings in vaste activa
- +/- Mutaties werkkapitaal
- = Mutaties voorzieningen
- = **Vrije geldstromen (FCF)**

EBIT: Earnings Before Interest and Tax

NOPLAT: Net Operating Profit Less Adjusted Tax

FCF: Free cash flow

Bepaling economische waarde

- + Contante waarde vrije geldstromen
- + Tax shield
- = Waarde onderneming
- /- Rentedragende schulden
- + Overtollige liquide middelen
- + Overige zelfstandige vruchtdragende activa
- = **Aandeelhouderswaarde / waarde eigen vermogen**

Contante waarde van geprognoseerde vrije geldstromen in expliciete prognoseperiode en restperiode. Geldstromen worden contant gemaakt tegen kostenvoet eigen vermogen 'unlevered' (uitgaande van 100% financiering met eigen vermogen)

Waarde-effect van gedeeltelijke financiering met rentedragend vreemd vermogen. Rentelasten zijn fiscaal aftrekbaar. Contante waarde van bespaarde vennootschapsbelasting (tegen kostenvoet eigen vermogen 'unlevered')

Enterprise value

Bijvoorbeeld: niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa

Historische resultaten

(x € 1.000)	2015	2016	2017	2018	2019	
Omzet	289	310	302	344	308	2018 hoger ivm culturele hoofdstad
Bedrijfskosten						
Personeelskosten	-110	-101	-102	-101	-115	Doorbelasting uren door Parkeergarages Leeuwarden BV
Huisvestingskosten	-67	-10	-94	-44	-16	} Inclusief klein onderhoud / vaste lasten vastgoed, VVE bijdrage (sinds 2017), alsmede onderhoud installaties
Productiekosten	-42	-26	-38	-30	-51	
Verkoopkosten	-3	-5	-1	-4	-1	
Algemene kosten	-11	-6	-9	-8	-15	
Bijdrage VVE	-37	-37	0	0	0	Sinds 2017 in huisvesting/productiekosten
Totale kosten	-270	-185	-244	-187	-198	
% van de omzet	93,4%	59,7%	80,8%	45,8%	35,7%	
EBITDA	19	125	58	158	110	
Afschrijving gebouw	-90	-90	-90	-90	-90	
Afschrijving inventaris	-35	-35	-32	-15	-14	
EBIT	-106	0	-64	53	6	
% van de omzet	-36,7%	0,0%	-21,2%	15,3%	1,9%	
Financiële lasten	-122	-123	-119	-143	-192	Toegerekende kapitaallasten conform CV-overeenkomst
VpB	0	0	0	0	0	
Netto resultaat	-228	-123	-183	-91	-186	

Balans per 31-12-2019

(x € 1.000)	2019	
Bedrijfsgebouw	1.892	Pand parkeergarage
Inventaris	<u>100</u>	Parkeerautomatisering en bewegwijzering (toegewezen deel)
Totale vaste activa	1.992	
Handelsdebiteuren	37	Voornamelijk abonnementsgelden
Overige vorderingen	<u>10</u>	
	47	
Totale activa	2.039	
Eigen vermogen	1.982	
Crediteuren	7	
Belasting & soc.last.	20	
Overige schulden	<u>30</u>	
	57	
Totale passiva	2.039	
Pro forma balans		Er wordt ieder jaar alleen een balans opgesteld op het niveau van de CV als geheel, niet per parkeergarage. Echter bijna alle balansposten zijn wel toe te wijzen aan een garage. Alleen de hoogte van de post Inventaris is een benadering.

Uitgangspunten prognoses

Algemeen	In bijlage (<i>Rekensheets 1: Uitgangspunten prognoses</i>) staan alle gebruikte cijfermatige uitgangspunten. De belangrijkste worden hier genoemd.
Winst & verliesrek. Aantal stallingen	Het langjarig gemiddelde (2008-2019) bedraagt ongeveer 134.000 stallingen per jaar. Waarbij, met uitzondering van 2018, het aantal stallingen vanaf 2015 iets onder het gemiddelde ligt. De verhouding abonneementhouders en losse stallingen is hierbij vrij stabiel
Tarieven	De parkeertarieven worden eens per 3 jaar aangepast (met max 10%). De verhoging is meestal 10% geweest maar in 2020 wordt dat 5%
Omzet	Er zijn op waarderingsdatum geen feiten of omstandigheden bekend die wijzen op een aanwijsbare toe- of afname van het aantal stallingen. Uitgangspunt voor de prognoses is een gelijkblijvend aantal stallingen als in 2019 maar met eens in de drie jaar een tariefsverhoging
Bedrijfskosten	Los van verklaarbare fluctuaties in onderhouds- en productiekosten zijn de bedrijfskosten vrij stabiel. In de prognoses wordt uitgegaan van het gemiddelde niveau over 2017 – 2019 met een jaarlijkse indexatie van 2%
Afschrijvingen	Op het Bedrijfspannd wordt jaarlijks een vast bedrag van 90k afgeschreven. De afschrijving op de parkeerapparatuur/bewegwijzering e.d. (inventaris) bedraagt circa 30k per jaar
Balans Investeringsen	Met betrekking tot bedrijfspannd zijn er momenteel voor de langere termijn geen grote investeringen voorzien. De jaarlijkse investeringen in parkeerapparatuur/bewegwijzering e.d. (inventaris) bedraagt over de afgelopen jaren gemiddeld 49k, maar zijn deels incidenteel. Zo werd in 2019 114k geïnvesteerd waarvan een groot deel betrekking had op een upgrade van het

Werkkapitaal	bewegwijzeringsysteem. Voor de prognoses wordt gewerkt met twee scenario's voor wat betreft de hoogte van de investeringen in inventaris (zie ook Gevoeligheidsanalyse). Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de afschrijvingen op de inventaris gelijk zijn aan de investeringen
Scenarioperiode	Kent geen bijzonderheden en is gering van omvang. Voor de prognoses zijn deze stabiel verondersteld (in verhouding tot de omzet)
Perpetual	De scenarioperiode bedraagt 10 jaar en loopt van 2020 - 2029. Deze periode omvat drie maal een cyclus van drie jaar waarin een tariefsverhoging plaatsvindt
	Na het evenwichtsjaar (2029) wordt verondersteld dat de jaarlijkse groei van de vrije kasstroom (FCF) 2% op jaarbasis bedraagt, zijnde de op lange termijn veronderstelde economische groei in Nederland

Gevoeligheidsanalyse

Algemeen

Twee belangrijke inputvariabelen die veel invloed hebben op de waardebepaling en waarover in de toekomst onzekerheid bestaat, betreffen de drie jaarlijkse tariefsverhoging en het niveau van de jaarlijkse investeringen. In overleg met de directie zijn voor deze twee variabelen een aantal scenario's opgesteld. Het meest waarschijnlijke scenario is als uitgangspunt gekozen voor de uitwerking in dit rapport. De uitkomsten van de waardebepaling van de overige scenario's zijn in de paragraaf 'Uitkomsten gevoeligheidsanalyse' uitgewerkt

Tarieven

De parkeertarieven worden iedere drie jaar maximaal 10% (daarna blijven ze tot het volgende verhoogmoment gelijk). Meestal bedraagt de verhoging 10% maar in 2020 bedraagt de verhoging 5%. De mate van verhoging hangt samen met de wens van Parkeergarages Leeuwarden CV, het parkeerbeleid van de Gemeente Leeuwarden en daarmee samenhangend de politieke voorkeur van dat moment. De volgende scenario's zijn onderscheiden: een driejaarlijkse verhoging vanaf 2023 tot en met 2029 van: 0%, 3%, 5%, 7% en 10%. Een verlaging is hoogst onwaarschijnlijk en niet meegenomen als scenario. Als meest waarschijnlijk scenario wordt voor de scenarioperiode na 2020 een driejaarlijkse verhoging van 7% gehanteerd

Investerings

Voor de gebruikelijke jaarlijkse (vervanging) investeringen is een bedrag van € 30k per jaar voldoende (naast de onderhouds- en productiekosten welke worden verantwoord in de winst & verliesrekening). Echter af en toe is een hoger investeringsbedrag nodig. Bijvoorbeeld bij een vervanging/upgrade van het bewegwijzeringssysteem. Vooralsnog staan geen grotere investeringen gepland maar dit is ook niet uit te sluiten. De volgende twee scenario's zijn onderscheiden: een jaarlijkse investering van € 30k en een jaarlijkse investering van € 60k. Als meest waarschijnlijk scenario wordt een jaarlijkse investering van € 30k gehanteerd

Basis scenario

Het in dit rapport uitgewerkte scenario gaat uit van een driejaarlijkse tariefsverhoging van 7% en een jaarlijks investeringsniveau van 30k

Prognose winst & verliesrekening

(x € 1.000)	2020	2021	2022	2023		2029
Omzet	323	323	323	346		396
Groei in %	5%	0%	0%	7%		7%
Bedrijfskosten						
Personeel	-110	-112	-114	-117		-131
Huisvesting	-51	-52	-53	-54		-61
Productiekosten	-40	-41	-42	-42		-48
Verkoopkosten	-3	-3	-3	-3		-4
Algemeen	-11	-11	-11	-12		-13
Bijdrage VVE	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>0</u>
Totale kosten	-215	-219	-224	-228		-257
Ebitda	108	104	100	118		139
Afschrijvingen	<u>-120</u>	<u>-120</u>	<u>-120</u>	<u>-120</u>		<u>-120</u>
Ebit	-12	-16	-20	-2		19
Prognoses	De prognoses zijn gebaseerd op de beschreven uitgangspunten en het basis scenario. In de Bijlage (reken sheet 2) staat een volledige prognose					

Prognose Free cash flow

(x € 1.000)	2020	2021	2022	2023		2029
Ebit	-12	-16	-20	-2		19
Adjusted VpB	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>		<u>0</u>
NOPLAT	-12	-19	-20	-2		19
Afschrijvingen	120	120	120	120		120
(des)Investerings	-30	-30	-30	-30		-30
Mutatie werkkapitaal	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1</u>		<u>1</u>
Free cash flow	79	74	70	89		110

VpB

Parkeergarages Leeuwarden CV is fiscaal transparant en derhalve zelf niet belastingplichtig voor de VpB. De resultaten worden belast op het niveau van de participanten (zowel bij de beherend vennoot als, sinds 2016, bij de commanditaire vennoot.

Het (commercieel) exploiteren van een parkeergarage is op zichzelf wel aan winstbelasting onderhevig. Bij de waardebeoordeling wordt daar derhalve wel rekening mee gehouden. Overigens is de Adjusted VpB in het basis scenario nihil vanwege het (cumulatief) negatief geprognosticeerde resultaat voor belasting

Schatting vermogenskostenvoet (keu)

Generiek

- Risicovrije rente
- Aandelenmarkt-premie

NL 10 jaar Staatsobligatie per 31-12-2019	0,00%
Implied equity risk premium, op basis van rapport KPMG Equity Market Risk Premium, 30-09-2019	<u>5,75%</u>
Kostenvoet eigen vermogen generiek	5,75%

Bedrijfsspecifiek afhankelijkheid van:

- Klanten
- Directie

<< dan gemiddeld: kleine afhankelijkheid van Jumbo-supermarkt	0,25%
< dan gemiddeld: enige afhankelijkheid	<u>0,75%</u>
Kostenvoet eigen vermogen bedrijfsspecifiek	1,00%

Kostenvoet eigen vermogen unlevered (totaal) 6,75%

Toelichting

Het bedrijfsspecifieke deel van de vermogenskostenvoet heeft betrekking op onzekerheden welke niet verwerkt zijn in de geprognosticeerde vrije kasstroom.

- Een deel van de stallingen in de parkeergarage is direct te herleiden tot een bezoek aan de supermarkt Jumbo (panden zijn nauw met elkaar verbonden). Hierin zit een kleine afhankelijkheid (gang van zaken en beleid van de supermarkt)
- Het optimaliseren/maximaliseren van een vrij kasstroom blijft ook (deels) afhankelijk van het management. Voor een parkeergarage kwalificeren wij dit als “minder dan gemiddeld”

Waardering Parkeergarage Hoeksterend

Ondernemingswaarde

(x € 1.000)

APV-methode

Free cash flow (FCF)
Disconteringsvoet
FCF x Discont.voet

CW FCF scenario
CW FCF Perpetual
CW tax shield
Ondernemingswaarde

(netto) rentedragende
schulden

**Waarde economisch
eigendom**

De ondernemingswaarde op 1-1-2020 van Parkeergarage Hoeksterend is berekend op 1.832k

2020	2021	2022	2023		Perpetual
79	74	70	89		112
1,068	1,140	1,216	1,299		1,922
74	65	57	68		1.230
602					
1.230					
0					
1.832					

Niet van toepassing

Voor de totale berekening wordt verwezen naar de Bijlage (Rekensheets 3).

De economische waarde van het economisch eigendom van Parkeergarage Hoeksterend per 1-1-2020 is, met inachtneming van de uitgangspunten gelijk aan de ondernemingswaarde, zijnde:

€ 1.832.000

Gevoeligheidsanalyse

Ondernemingswaarde per scenario	Investerings per jaar	
	30k	60k
Tariefsverhoging per drie jaar (vanaf 2023)		
0%	838k	289k
3%	1.249k	700k
5%	1.535k	987k
7%	1.832k	1.284k
10%	2.200k	1.749k

Uitgaande van een gelijkblijvend aantal stallingen is de ondernemingswaarde erg gevoelig voor de mate van tariefsverhoging

Hetzelfde geldt voor extra (vervangings)investeringen voor zover hier geen aantoonbare extra FCF mee gerealiseerd wordt. Voorbeelden van dergelijke investeringen zijn: groot onderhoud aan het bedrijfspand, aanpassing parkeersysteem, investeringen ivm bekende milieuproblematiek in de grond, extra laadpalen en aanverwante investeringen voor elektrische voertuigen enz.

Alleen de calculaties van het basis scenario (**vet gedrukt**) zijn opgenomen in de Bijlage

Waarderingsoordeel en ondertekening

Waarderings- deskundige

Ondergetekende is als Register Valuator (ingeschreven bij het NIRV) verbonden aan De Valck Dealmakers BV.

Contactgegevens

Dhr. A. Stel
De Valck Dealmakers B.V.
Postbus 591
8440 AN HEERENVEEN
088 – 321 04 06

Waarderingsoordeel

Binnen de context van de Opdracht geeft dit Waarderingsrapport ons oordeel over de hoogte van de Economische Waarde van Parkeergarage Hoeksterend per 1-1-2020 welke tot uitdrukking komt in het hier als zodanig genoemde bedrag: **€ 1.832.000**

Ondertekening

Datum april 2020
Plaats Heerenveen

Drs. A. Stel RV

Bijlagen

Voor onderzoek gebruikte informatie

Algemeen

- Overzicht juridische structuur
- Notitie Herstructurering Hoeksterend 250319 De Haan Advocaten & Notarissen
- Overzicht bevoegdheden en aansprakelijkheid verschillende organen en personen in structuur stichting/BV/CV door Bentacera d.d. 20-4-2017

Parkeergarages Leeuwarden CV

- Uittreksel Kamer van Koophandel
- Oprichtingsakte Parkeergarages Leeuwarden CV d.d. 19-6-2000
- Diverse inbrengakten
- Vennootschapscontract Parkeergarages Leeuwarden CV d.d. 13-10-2009 (alsmede diverse oudere wijzigingsovereenkomsten)
- Contract IP-parking
- Jaarrekeningen 2014 – 2018
- Voorlopige cijfers Q3 2019 van Parkeergarage Hoeksterend CV
- Voorlopige cijfers 2019 Parkeergarage Hoeksterend
- Prognose 2020
- Diverse overzichten van Bentacera inzake splitsing van balansposten 2017 – 2019
- Diverse overzichten van Bentacera inzake detaillering bedrijfskosten 2017 - 2019
- Beoordeling risico's Hoeksterend GGD
- Saneringsplan Hoeksterend

Parkeergarages Leeuwarden BV

- Uittreksel uit de Kamer van Koophandel
- Statuten 6-11-1979
- Statutenwijziging 3-2-1993
- Jaarrekeningen 2012 – 2018
- Fiscale positie Parkeergarages Leeuwarden BV 2015 (notitie Bentacera)

Stichting tbv Bouw en Exploitatie van Parkeergarages in Leeuwarden

- Uittreksel Kamer van Koophandel
- Statuten 17-4-1978
- Statutenwijziging 22-3-1993
- Statutenwijziging 15-10-2015
- Jaarrekeningen 2011 - 2018
- Overeenkomst van Geldlening met de Gemeente Leeuwarden, d.d. 27-4-2009
- Notulen bestuursvergaderingen
- Memorandum 'Belastingplicht voor de VpB', d.d. 10-11-2015, opgesteld door Bentacera

Rekensheets (1): Uitgangspunten prognoses (basis scenario)

Uitgangspunten																	
	Historie =>					Prognose =>											Rest =>
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Waarderingsdatum						31-12-19											
Kengetallen Winst & verliesrekening (index)																	
Omzet	-	107,27%	97,42%	113,91%	89,53%	105,00%	100,00%	100,00%	107,00%	100,00%	100,00%	107,00%	100,00%	100,00%	107,00%		
Parkeergeld	-																
Overige kengetallen winst & verliesrekening																	
Personeelskosten	-	91,82%	100,99%	99,02%	113,86%	95,65%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%		
Huisvestingskosten	-	14,93%	940,00%	46,81%	36,36%	318,75%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%		
Productiekosten	-	61,90%	146,15%	78,95%	170,00%	78,43%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%		
Kantoorkosten	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%		
Reiskosten	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%		
Verkoopkosten	-	166,67%	20,00%	350,00%	28,57%	300,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%		
Algemene kosten	-	54,55%	150,00%	88,89%	187,50%	73,33%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%		
Bijdrage VVE	-	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%	102,00%		
VpB-opstaptarief	-	-	-	-	-	19,00%	16,50%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Drempel VpB-tarief	-	-	-	-	-	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
VpB-tarief	-	-	-	-	-	25,00%	25,00%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%	21,70%
Compensabel verlies	-	-	-	-	-	12	27	48	50	57	68	60	57	58	39	39	39
Kengetallen Balans																	
Investerings in bedrijfsgebouwen & inrichting	-	-90	-90	-90	-1.982	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Investerings in Inventaris	-	-35	-32	-15	-114	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Totale investeringen	-	-125	-122	-105	-2.096	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30
Afschrijvingen MVA (bedrijfsgebouw & inrichting)	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Afschrijvingen MVA (mach&inv. incl desinvesteringen)	35	35	32	15	14	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
Totale afschrijvingen MVA	125	125	122	105	104	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Omloopsnelheid handelsdebiteuren (in dagen)	-	-	-	-	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
Omloopsnelheid Overige vord. & overl. Activa	-	-	-	-	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Omloopsnelheid crediteuren (in dagen)	-	-	-	-	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Omloopsnelheid Belast. & soc. Last. (in dagen)	-	-	-	-	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Omloopsnelheid Ov. Schuld. & overl. pas. (in dagen)	-	-	-	-	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36

Rekensheets (2): Winst &verliesrekening (basis scenario)

Winst & verliesrekening

	Historie =>					Prognose =>											Rest =>
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Omzet																	
Parkeergeld	289	310	302	344	308	323	323	323	346	346	346	370	370	370	396	396	
Totale Omzet	289	310	302	344	308	323	323	323	346	346	346	370	370	370	396	396	
Groei % t.o.v. t-1	-	7,3%	-2,6%	13,9%	-10,5%	5,0%	0,0%	0,0%	7,0%	0,0%	0,0%	7,0%	0,0%	0,0%	7,0%		
Bedrijfskosten																	
Personeelskosten	-110	-101	-102	-101	-115	-110	-112	-114	-117	-119	-121	-124	-126	-129	-131	-131	
Huisvestingskosten	-67	-10	-94	-44	-16	-51	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-59	-60	-61	-61	
Productiekosten	-42	-26	-38	-30	-51	-40	-41	-42	-42	-43	-44	-45	-46	-47	-48	-48	
Verkoopkosten	-3	-5	-1	-4	-1	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4	
Algemene kosten	-11	-6	-9	-8	-15	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13	
Bijdrage VVE	-37	-37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale kosten	-270	-185	-244	-187	-198	-215	-219	-224	-228	-233	-237	-242	-247	-252	-257	-257	
% w/h bruto omzetresultaat	93,4%	59,7%	80,8%	54,2%	64,3%	66,5%	67,8%	69,2%	65,9%	67,3%	68,6%	65,4%	66,7%	68,0%	64,9%	64,9%	
EBITDA	19	125	58	158	110	108	104	100	118	113	109	128	123	118	139	139	
EBITDA in%	6,6%	40,3%	19,2%	45,8%	35,7%	33,5%	32,2%	30,8%	34,1%	32,7%	31,4%	34,6%	33,3%	32,0%	35,1%	35,1%	
Afschrijvingen bedrijfsgebouw & inrichting	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90	
Afschrijvingen machines/inventaris	-35	-35	-32	-15	-14	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	
EBIT	-106	-	-64	53	6	-12	-16	-20	-2	-7	-11	8	3	-2	19	19	
EBIT in%	-36,7%	0,0%	-21,2%	15,3%	1,9%	-3,6%	-4,9%	-6,3%	-0,6%	-1,9%	-3,3%	2,2%	0,9%	-0,4%	4,9%	4,9%	
Financiële baten & lasten	-122	-123	-119	-143	-192	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultaat voor belastingen	-228	-123	-183	-91	-186	-12	-16	-20	-2	-7	-11	8	3	-2	19	19	
VpB	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Resultaat na belastingen	-228	-123	-183	-91	-186	-12	-16	-20	-2	-7	-11	8	3	-2	19	19	

Rekensheets (3): Balans (basis scenario)

Balans																	
	Historie =>					Prognose =>											Rest =>
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Activa																	
Bedrijfsgebouwen & inrichting	-	-	-	-	1.892	1.802	1.712	1.622	1.532	1.442	1.352	1.262	1.172	1.082	992	992	
Machines & inventaris	-	-	-	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
Totale vaste activa	-	-	-	-	1.992	1.902	1.812	1.722	1.632	1.542	1.452	1.362	1.272	1.182	1.092	1.092	
Handelsdebiteuren	-	-	-	-	37	39	39	39	42	42	42	45	45	45	48	48	
Overige vorderingen	-	-	-	-	10	11	11	11	11	11	11	12	12	12	13	13	
Totale vlottende activa	-	-	-	-	47	50	50	50	53	53	53	57	57	57	61	61	
Totale activa	-	-	-	-	2.039	1.952	1.862	1.772	1.685	1.595	1.505	1.419	1.329	1.239	1.153	1.153	
Passiva																	
Groepsvermogen	-	-	-	-	1.982	1.970	1.955	1.934	1.932	1.925	1.914	1.922	1.925	1.924	1.943	1.943	
RC Bank	-	-	-	-	-	-79	-153	-223	-311	-395	-473	-572	-666	-754	-864	-864	
Crediteuren	-	-	-	-	7	7	7	7	8	8	8	8	8	8	9	9	
Belastingen & sociale lasten	-	-	-	-	20	21	21	21	23	23	23	24	24	24	26	26	
Overige schulden	-	-	-	-	30	32	32	32	34	34	34	37	37	37	39	39	
Totaal kortlopende schulden	-	-	-	-	57	-19	-93	-163	-247	-330	-409	-503	-597	-685	-790	-790	
Totale passiva	-	-	-	-	2.039	1.952	1.862	1.772	1.685	1.595	1.505	1.419	1.329	1.239	1.153	1.153	
Check balans	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Rekensheets (4): Cash flow (basis scenario)

Cash flow overzicht

	Historie =>					Prognose =>											Rest =>
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
EBIT	-	-	-64	53	6	-12	-16	-20	-2	-7	-11	8	3	-2	19	19	
Afschrijvingen IVA / MVA	-	125	122	105	104	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
Handelsdebiteuren	-	-	-	-	-37	-2	-	-	-3	-	-	-3	-	-	-3	-	
Overige activa & overlopende vorderingen	-	-	-	-	-10	-1	-	-	-1	-	-	-1	-	-	-1	-	
Crediteuren	-	-	-	-	7	0	-	-	0	-	-	1	-	-	1	-	
Belastingen & Sociale lasten	-	-	-	-	20	1	-	-	1	-	-	2	-	-	2	-	
Overige schulden & overlopende passiva	-	-	-	-	30	2	-	-	2	-	-	2	-	-	3	-	
Mutatie kortlopende activa/passiva	-	-	-	-	10	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	
Subtotaal 1	-	125	58	158	120	109	104	100	119	113	109	129	123	118	140	139	
Belastingen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Investerings in bedrijfsgebouwen & inrichting	-	-90	-90	-90	-1.982	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-90	
Investerings in Inventaris	-	-35	-32	-15	-114	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	
Subtotaal 2	-	-125	-122	-105	-2.096	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-120	
Financieringslasten	-	-123	-119	-143	-192	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Intercompany	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Subtotaal 3	-	-123	-119	-143	-192	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale cash flow (subtotaal 1 - 3)	-	-123	-183	-91	-2.168	79	74	70	89	83	79	99	93	88	110	19	
Mutatie liquide middelen	-	-	-	-	-	79	74	70	89	83	79	99	93	88	110	-	
Check mutatie liquide middelen	-	-123	-183	-91	-2.168	-	-	-	-0	-	-	-0	0	-	0	-	

Rekensheets (5): Bepaling FCF en Vermogenskosten (basis scenario)

Bepaling FCF

	Historie =>					Prognose =>											Rest =>
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Bedrijfsresultaat (EBIT)						-12	-16	-20	-2	-7	-11	8	3	-2	19		
Adjusted VpB						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
NOPLAT						-12	-16	-20	-2	-7	-11	8	3	-2	19		
Afschrijvingen (iva en mva)						120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	
(Des)investeringen						-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	-30	
Mutatie kortlopende activa/passiva						1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	1	
FCF						79	74	70	89	83	79	99	93	88	110	110	

Bepaling Vermogenskostenvoet (K_{eu})

Build up -model		
Risicovrij rendement	NL-10 jaars staat (obv 31-12-2019)	0,00%
Marktrisicopremie	KPMG (MRP NL) sept 2019	5,75%
Afhankelijkheid van afnemers / grote opdrachten	= gemiddeld: klantafhankelijkheid	0,25%
Afhankelijkheid key-personen	<< gemiddeld, afhankelijkheid directie en bedrijfsleid	0,75%
Bedrijfsrisicopremie		1,00%
Kostenvoet Eigen Vermogen (K_{eu})		6,75%

Rekensheets (6): Bepaling Ondernemingswaarde (basis scenario)

Waardering met Adjusted Present Value

	Totaal		Prognose =>											Rest =>
			2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Bepaling contante waarde FCF														
FCF			79	74	70	89	83	79	99	93	88	110	112	
Disconteringsvoet			1,068	1,140	1,216	1,299	1,386	1,480	1,580	1,686	1,800	1,922		
Verdisconteerde FCF per jaar			74	65	57	68	60	53	63	55	49	57	1.230	
Contante waarde FCF-scenarioperiode	602	2020 tot en met 2029												
Contante waarde FCF-restperiode	1.230	vanaf 2030												
Totale contante waarde FCF	1.832													
Bepaling contante waarde Tax Shield (TS)														
VpB volgens winst & verliesrekening			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
VpB o.b.v. operationeel resultaat			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tax shield per jaar			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Disconteringsvoet			1,068	1,140	1,216	1,299	1,386	1,480	1,580	1,686	1,800	1,922		
Verdisconteerde TS per jaar			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Contante waarde TS-scenarioperiode	-	2020 tot en met 2029												
Contante waarde TS-restperiode	-	vanaf 2030												
Totale contante waarde TS	-													
Totale ondernemingswaarde	1.832	per 31-12-19												

Opdrachtbrief dd. 23 januari 2020



STRIKT VERTROUWELIJK EN PERSOONLIJK

Parkeergarages Leeuwarden CV
t.a.v. de heer A. J. Zantman
Wirdumerdijk 13a
8911 CB LEEUWARDEN

Heerenveen, 23 januari 2020

Behandeld door: Johannes Osinga / Alfred Stel
Betreft: opdrachtbrief inzake waardering parkeergarage Hoeksterend

Geachte heer Zantman,

Met referte naar onze offerte d.d. 14 januari jl. bevestigen wij hierbij de door u aan De Valck Dealmakers B.V. gegeven opdracht. U heeft opdracht gegeven om specifieke werkzaamheden met betrekking tot waarderingswerkzaamheden inzake Parkeergarage Hoeksterend uit te voeren. Deze brief is bedoeld om de voorwaarden van de aan ons verstrekte opdracht vast te leggen, alsmede de aard en reikwijdte van de werkzaamheden.

Context

Parkeergarage Hoeksterend is het (economisch) eigendom van Parkeergarages Leeuwarden CV. Parkeergarages Leeuwarden BV is de beherend vennoot van de CV. Van de beherend vennoot bent u de bestuurder. De aandelen van de beherend vennoot zijn het eigendom van 'Stichting t.b.v. Bouw en Exploitatie van Parkeergarages in Leeuwarden'. De commanditaire vennoot van de CV is de Gemeente Leeuwarden. De beherende vennoot en commanditaire vennoot hebben de wens om Parkeergarage Hoeksterend tegen een marktconforme prijs over te dragen aan Parkeergarages Leeuwarden BV. Voor de onderbouwing van een prijs van deze overdracht dient een waardebeoordeling uitgevoerd te worden.

Opdrachtgever

Parkeergarage Leeuwarden C.V. gevestigd te Leeuwarden met KvK-nummer 01089297.

Opdrachtnemer

De Valck Dealmakers B.V. gevestigd te Heerenveen met KvK-nummer 01100577.

Opdracht

De waarderingswerkzaamheden die wij zullen uitvoeren, zijn erop gericht om de Economische Waarde te bepalen van Parkeergarage Hoeksterend. De CV is (economisch) eigenaar van het vastgoed en verantwoordelijk voor de exploitatie van de parkeergarage. De parkeergarage betreft, met als uitgangspunt 'going concern' en 'stand alone' een bedrijfsgebonden vastgoed object. Dit betekent dat bij een waardebeoordeling van de activiteiten impliciet het vastgoed inbegrepen zit. In een vervolg moet bepaald worden welke eventuele andere specifieke aspecten een onderdeel vormen van een waardebeoordeling. De uitkomsten hiervan, alsmede de onderbouwing zullen worden



beschreven in een waarderingsrapport. Het betreft een niet bindende waarderingsopdracht. De waarderingswerkzaamheden zullen worden afgestemd met de opdrachtgever. Voor de opdracht zullen ondergetekenden het eerste aanspreekpunt zijn.

Waarderingsmoment

De waarderingsdatum is 1 januari 2020. Bij het bepalen van de Economische Waarde wordt alleen rekening gehouden met alle feiten en omstandigheden die op de waarderingsdatum bekend zijn / waren of waarvan op dat moment redelijkerwijs vanuit kan of kon worden gegaan.

Beroepsvoorschriften

Wij zullen deze opdracht uitvoeren in overeenstemming met de Gedrags- en Beroepsregels RV van het NiRV (Nederlands Instituut voor Register Valuatoren), alsmede NiRV-Richtlijn 510. Richtlijn 510 ziet toe op waarderingswerkzaamheden met als doel de afgifte van een Waarderingsrapport waarbij de verspreidingskring groter is dan enkel de Opdrachtgever. U vindt de Gedrags- en beroepsregels RV alsmede de van toepassing zijnde Richtlijn op <https://nirv.nl/kennisbank/>.

Verantwoordelijkheid van de opdrachtgever

Door deze opdrachtbevestiging te ondertekenen erkent en begrijpt u dat u verantwoordelijk bent voor de afstemming van onze werkzaamheden. Verder bent u als opdrachtgever ervoor verantwoordelijk dat de verspreiding van ons rapport beperkt is tot de belanghebbenden. Zonder toestemming van de opdrachtnemer mag het Waarderingsrapport niet verspreid worden aan belanghebbenden anders dan de opdrachtgever, Parkeergarage Leeuwarden B.V. als de beherende vennoot en de Gemeente Leeuwarden als commanditaire vennoot van de opdrachtgever.

Wij rekenen op volledige medewerking van u en eventuele medewerkers en vertrouwen erop dat u alle voor de opdracht benodigde vastleggingen, documentatie en andere informatie beschikbaar zult stellen.

Werkzaamheden

Voor het uitvoeren van de opdracht en het opstellen van het waarderingsrapport is informatie benodigd. We hebben afgesproken dat eerst wordt onderzocht welke informatie beschikbaar is bij uw accountant Bentacera. U hebt Bentacera hiervan op de hoogte gesteld en toestemming gegeven om de benodigde informatie aan ons te overhandigen. Na het opvragen en bestuderen van deze initiële informatie zal een gesprek worden gepland om nader inzicht te verkrijgen in de exploitatie van Parkeergarage Hoeksterend. Indien nodig kan hieruit voortvloeien dat aanvullende informatie of aanvullende gesprekken nodig zijn.

In dit kader kan het voorkomen dat advies of informatie van derde partijen is gewenst, bijvoorbeeld op fiscaal of juridisch gebied. Mochten wij dit nodig achten voor uitvoering van de Opdracht dan zullen wij altijd eerst met u in overleg treden. Zonder uw toestemming zullen wij zelf geen derde partijen inschakelen, behalve het opvragen van informatie bij Bentacera zoals met u is besproken.

Vervolgens zal een (concept) waarderingsrapport worden opgesteld en gedeeld. Indien gewenst volgt een bespreking waarin het rapport wordt toegelicht. Een (concept) waarderingsrapport kan binnen 1 tot 3 maanden na ondertekening van deze opdrachtbrief worden uitgebracht. Een en ander is vooral afhankelijk van de beschikbaarheid van benodigde informatie en eventuele vervolgvragen.



Benodigde initiële informatie

- Diverse stukken voor het verkrijgen van inzicht in de juridische context van Parkeergarage Hoeksterend
- Jaarrekeningen van Parkeergarages Leeuwarden CV over de jaren 2013 – 2018 en indien beschikbaar (in concept) 2019
- De enkelvoudige cijfers (Balans en Exploitatieoverzicht) van Parkeergarage Hoeksterend over de jaren 2013 – 2018 en indien beschikbaar (in concept) 2019
- Inzicht in de samenhang (kosten/organisatorisch) tussen de verschillende door de CV geëxploiteerde parkeergarages
- Indien beschikbaar onderbouwde prognoses van parkeergarage Hoeksterend voor de komende jaren
- Indien aanwezig een businessplan van de CV / Parkeergarage Hoeksterend
- Indien beschikbaar investeringsplannen voor Parkeergarage Hoeksterend en/of de samenhang met investeringen in de andere garages
- Eventuele (bancaire) financieringsdocumentatie van Parkeergarages Leeuwarden CV
- Overige nog nader te bepalen stukken, deze zullen onder andere betrekking hebben op overige aspecten welke in ons gesprek zijn behandeld, zoals het beleid omtrent tariefstijgingen, vervuilde grond problematiek, beleid over de benutting van het bovendeck voor stadsbewoners en het beleid en de gevolgen door de toename van elektrisch aangedreven voertuigen.

Tenzij in het Waarderingsrapport anders aangegeven zullen wij de ontvangen informatie niet zelfstandig verifiëren of beoordelen.

Honorarium

Ons honorarium is gebaseerd op de door ons bestede tijd vermenigvuldigd met het geldende uurtarief van € 230 voor een senior medewerker en € 100 voor een junior medewerker. De individuele uurtarieven zijn in overeenstemming met de mate van verantwoordelijkheid en de vereiste ervaring en bekwaamheid van elk der teamleden. Onze tarieven worden periodiek bekeken en mogelijk gewijzigd, in beginsel steeds per 1 januari. Over onze diensten is BTW verschuldigd. Ons honorarium voor verrichte werkzaamheden wordt maandelijks in rekening gebracht op basis van de voortgang daarvan. De betalingstermijn bedraagt 14 dagen. Gemaakte eventuele overige kosten worden, nadat dit vooraf met u is afgestemd en geaccordeerd, separaat in rekening gebracht.

Het opstellen van een Waarderingsrapport is maatwerk waarbij de benodigde te besteden tijd vaak afhangt van vraagstukken die gedurende een waarderingsopdracht naar voren komen. Een exacte inschatting van de totale kosten is daarom lastig te geven. Op basis van onze ervaring en gebaseerd op de ons bekende informatie schatten wij in dat de totale kosten voor het opstellen van een Waarderingsrapport volgens de specificaties in deze offerte tussen de € 20.000 en € 30.000 gaan bedragen. Eventuele kosten van derde partijen zijn hierbij niet inbegrepen.

Algemene Voorwaarden

Op onze rechtsverhouding zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarvan u bijgaand een exemplaar aantreft. De algemene voorwaarden zijn van toepassing op alle huidige en toekomstige opdrachten, verleend aan De Valck Dealmakers B.V.

Ten slotte

Met genoegen aanvaarden wij deze opdracht. Mocht u nog vragen hebben, dan vernemen wij deze graag. Wij verzoeken u vriendelijk deze brief voor akkoord te ondertekenen en aan ons te

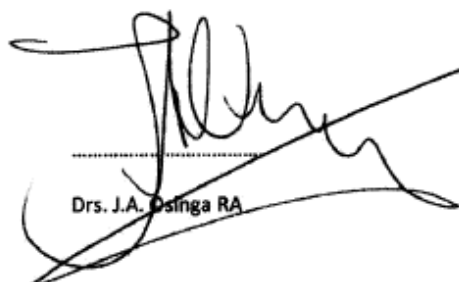


retourneren. Dit ter bevestiging dat deze brief een correcte weergave is van hetgeen wij overeenkwamen met betrekking tot de door ons uit te voeren werkzaamheden.

In afwachting van uw reactie,

Hoogachtend,

Opdrachtnemer
De Valck Dealmakers B.V.



Drs. J.A. Ozinga RA

Drs. A. Stel RV

Als blijk van akkoord:

Opdrachtgever
Parkeergarages Leeuwarden C.V.
namens haar
Parkeergarages Leeuwarden B.V. als beherend vennoot
namens haar



De heer A. J. van Zantman
Als alleen en zelfstandig bevoegd bestuurder van Parkeergarages Leeuwarden B.V.

datum ondertekening: 27-1-2020

Bijlage:
▪ Algemene voorwaarden De Valck Dealmakers B.V.

Pagina 4 van 4