



Onderdeel van:

Lindenhaeghe



Masterclass Zakelijk Financieren

Jorrit van Eck



Finance & Vastgoed trainingen

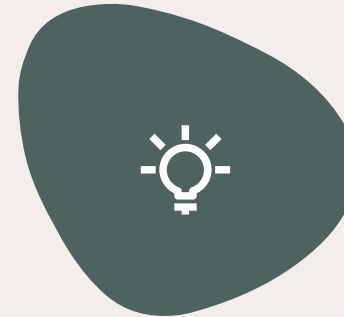


- Opgericht in 1999
- Oorsprong in bancaire financieringspraktijk
- Inmiddels de opleider in de niche van zakelijk en vastgoed financieren
- Sinds 2023 onderdeel van Lindenhaeghe



Vakinhoudelijke opleidingen voor junior t/m senior voor

- Financiers; bancair en non-bancair
- Intermediairs
- Finance en vastgoed professionals



- Klassikaal of virtueel
- Incompany en open trainingen
- E-learningmodules
- Permanent Actueel



- Praktijkgericht
- Toptrainers uit de praktijk
- Actueel
- Kennis van de markt & doelgroep

Agenda



Situatie banken



Alternatieve financiers



Inkijkje bij de financiers



Zekerheden



Balansanalyse



Afsluiting

01

Markt ontwikkelingen Non-bancair financierien





Actualiteiten - 2024

26 AUG 2024

Mkb'er neemt toevlucht tot duurdere lening in alternatieve circuit

Rijke particulieren en (oud-) ondernemers hebben zich op de markt van kleine zakelijke leningen gestort. Die markt is immens groot omdat banken zich terugtrekken uit MKB kredieten.

Stichting MKB financiering brengt de markt van MKB financieringen in kaart.

4 MEI 2024

'Kredietverlening aan MKB is mondjesmaat'

Banken moesten de afgelopen jaren hard werken om aan de strengere kapitaaleisen te voldoen, zoals winst inhouden en de balans laten krimpen. Zelf nu actie wordt ondernomen het tij te keren, gaat het een hele tijd duren totdat het bankwezen er weer kan zijn voor ondernemend Nederland.

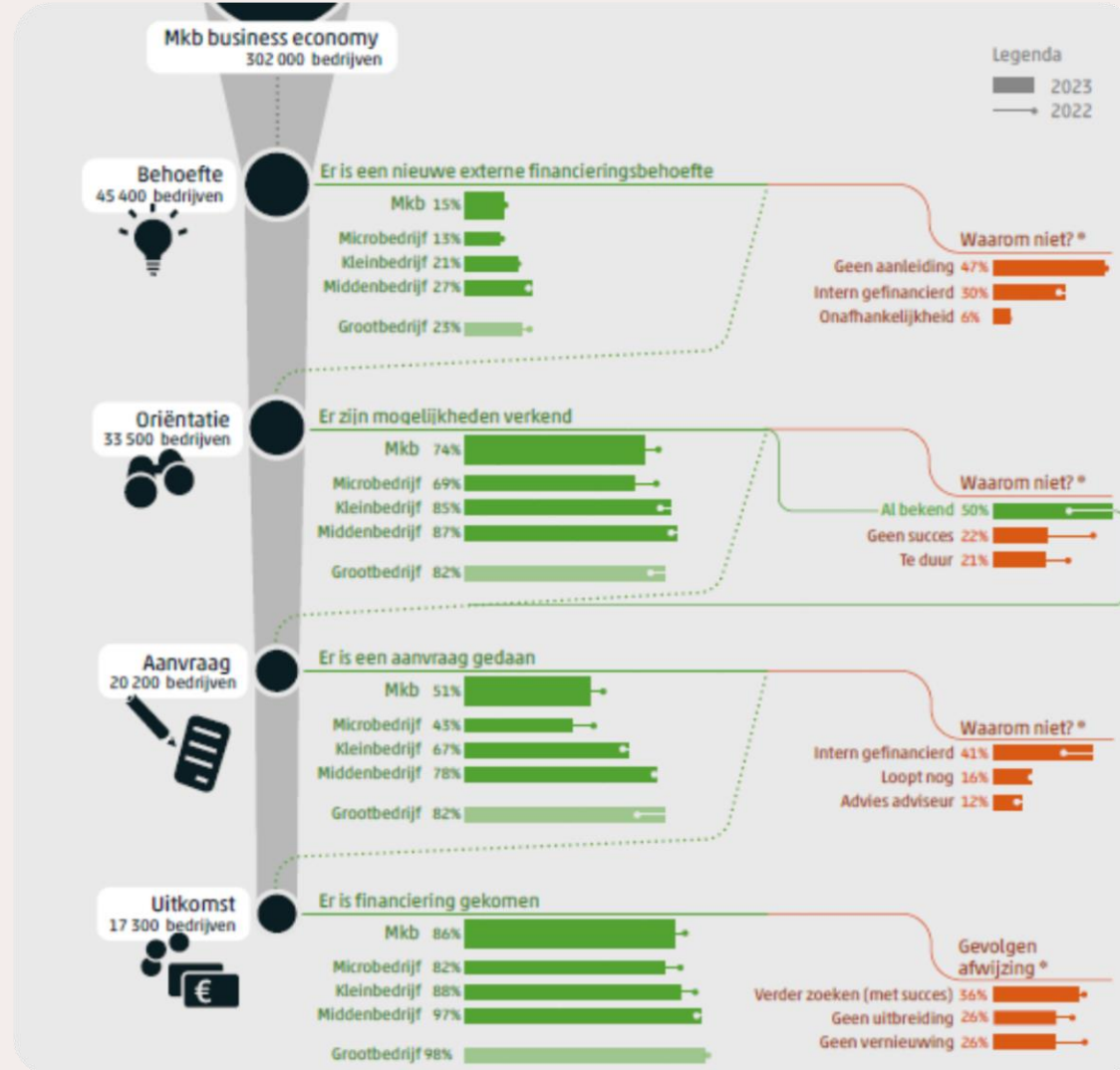
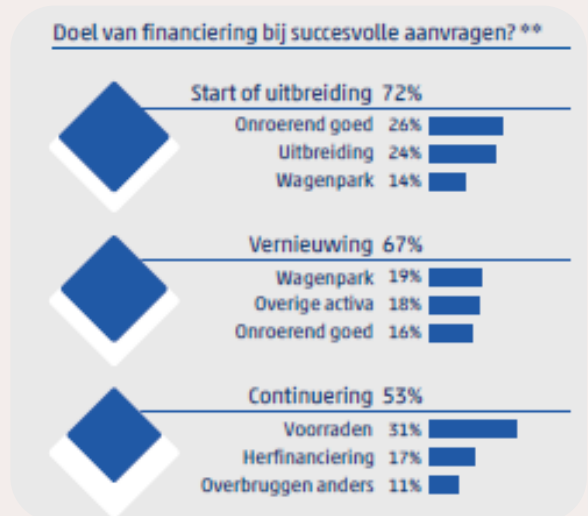
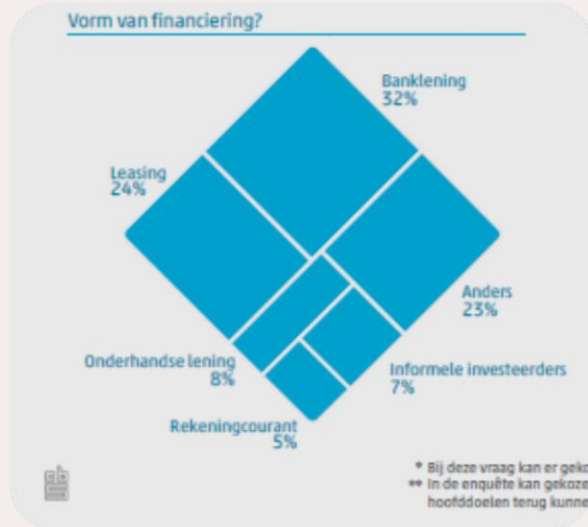
22 APRIL 2024

Fors meer kleine bedrijven staken zoektocht naar geld

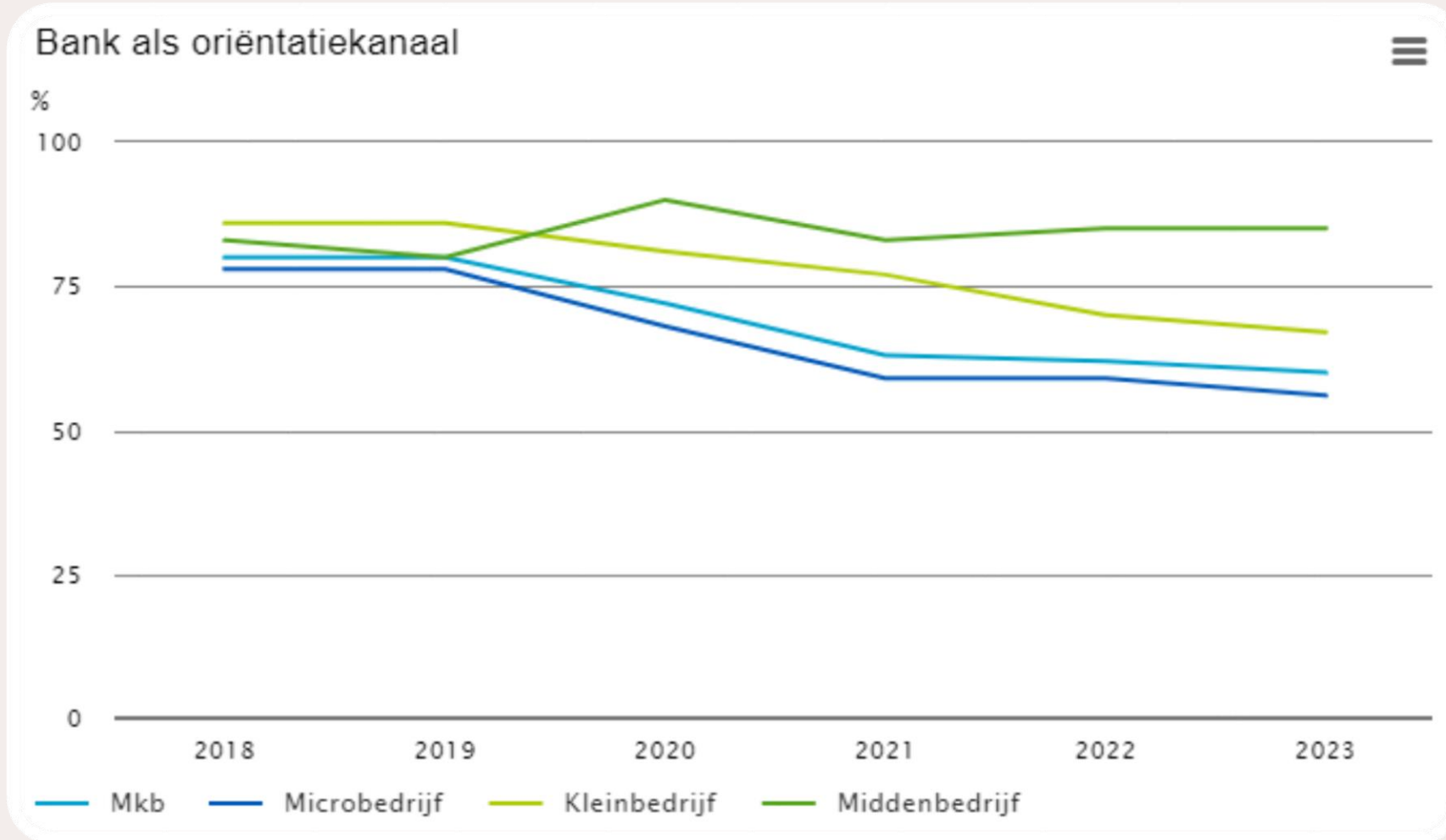
Vooraf kleinere ondernemers weten de weg naar financiering slecht te vinden. Naar zijn idee verdient deze categorie meer ondersteuning bij het aanvragen van krediet. Dat heeft ook een economisch belang, want uiteindelijk begint de vernieuwing vaak bij kleinere ondernemingen.

BRON: Financiële Dagblad

Ontwikkelingen



Ontwikkelingen bankleningen



02

Alternatieve financierings- vormen

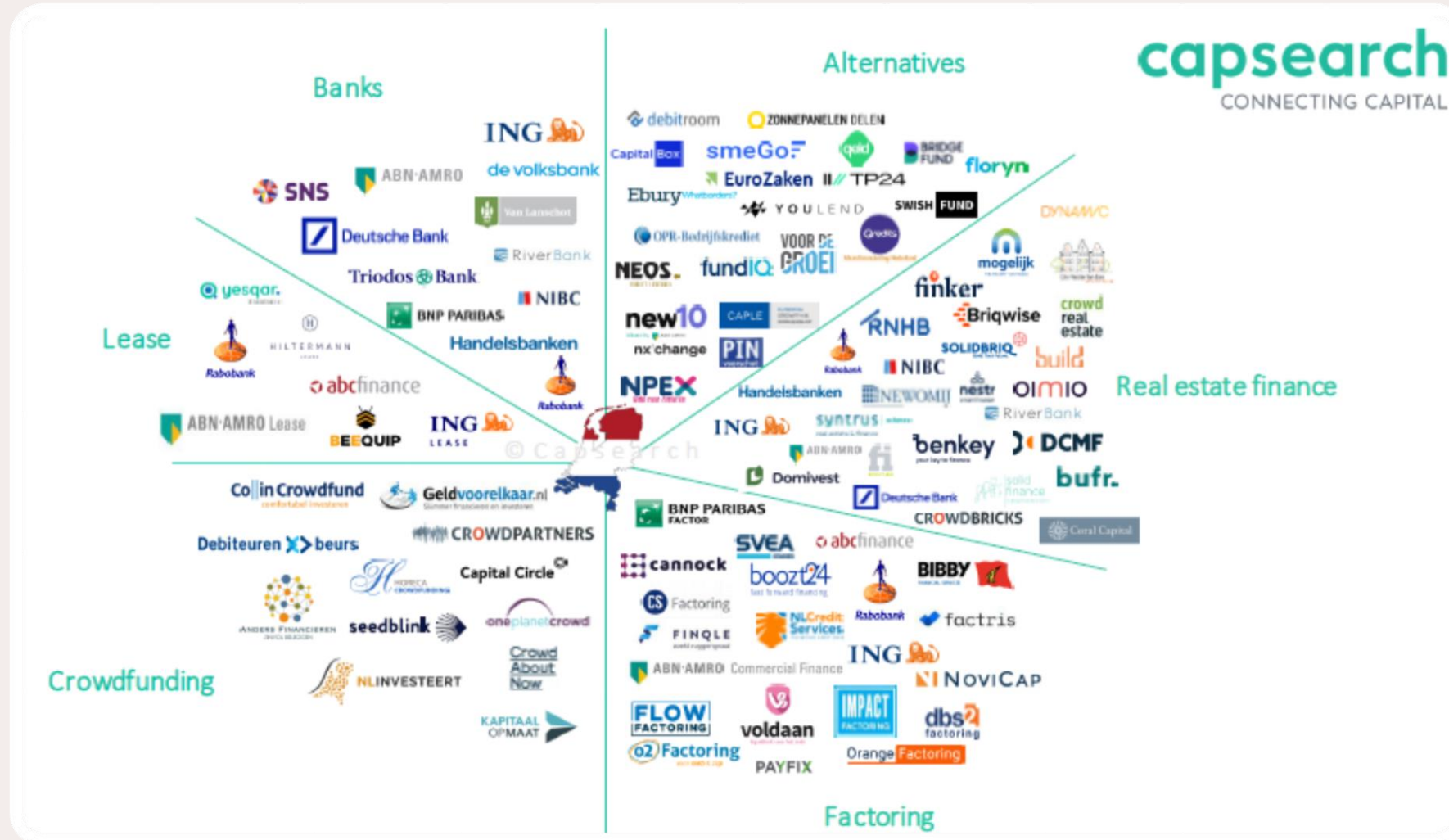


Totaal non-bancaire financiering MKB

Tabel 5.1b Totaal non-bancaire financiering op bedrag categorie 2023 (x €1 mln.)

Soort vorm	Totaal €2023	< €50k	€50 - 250k	€250k-1 mln.	> €1 mln.
Lease	1.676	400	762	270	244
Crowdfunding	901	6	154	347	394
Vastgoedfinanciering	348	0	56	127	165
Factoring	1.249	418	418	159	254
Direct Lending	922	416	422	76	8
MKB Beurs	52	0	0	0	52

Overzicht financieringspartijen



Voorbeeld Crowdfunding

Administratie kantoor Vissers

De onderneming heeft in het verleden een belastingschuld opgebouwd, welke middels deze financiering grotendeels zal worden afgelost. Het restant zal via een getroffen betalingsregeling maandelijks worden afgelost.

Er wordt een lineaire lening van € 40.000,- verstrekt met een looptijd van 60 maanden en een vaste rente van 8,5% per jaar. De rente en aflossing worden maandelijks geïncasseerd en doorbetaald aan de investeerders.

Highlights Crowdfunding voorbeeld

Jaarcijfers

Balans overzicht na investering

	BNI		BNI
Vaste activa	€ 1.000	Eigen vermogen	€ -42.000
Vlottende activa	€ 25.000	Langlopende schulden	€ 54.000
		Kortlopende schulden	€ 14.000
Totaal	€ 26.000	Totaal	€ 26.000

Winst- en verliesrekening 2023

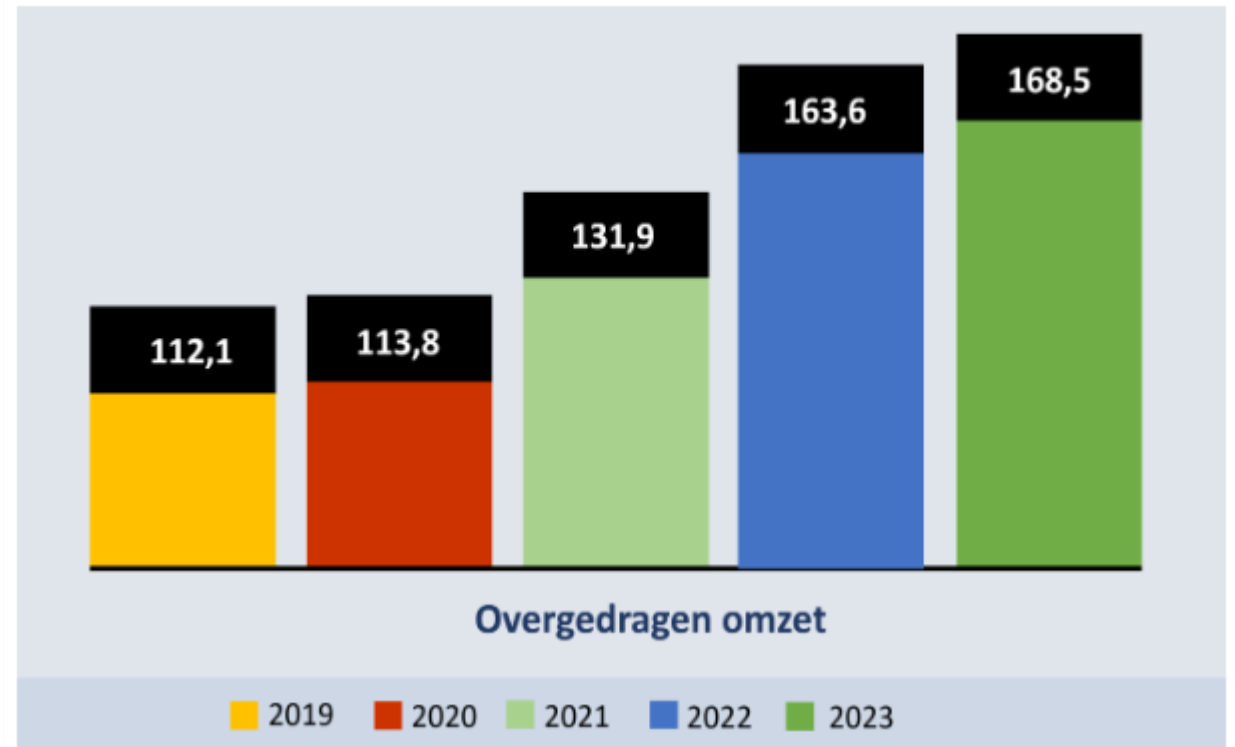
	2023
Omzet	€ 80.000
Bruto winst	€ 80.000
Kosten	€ 20.000
Resultaat	€ 60.000

Factoring

Kenmerken

- Behoefte aan werkkapitaal voor ondernemers
- Waardevol financieringsinstrument
- Potentie voor jonge, snel groeiende bedrijven
- Extra financieringsruimte door wet opheffing verpandingsverboden
- Wetgeving ten aanzien van debiteurentermijnen

Omzetvolume factoring in miljard €



Lease

Financial lease

Kredietverstrekker of lessor blijft enkel juridisch eigenaar terwijl het volledige economisch eigendom overgaat op de kredietnemer of lessee.

De enige te verstrekken zekerheid is het gefinancierde bedrijfsmiddel. Andere activa blijven onbezwaard.

Operational lease

Leasevorm waarbij de kredietverstrekker of lessor een deel van de economische eigendom behoudt door zelf in te staan voor het onderhoud van het voorwerp.

- Beoordeling: object moet kwalificeren en betaalbaarheid voldoende
- Voorbeelden: grote banken, leveranciers, (auto)importeurs, Athlon, Leaseplan

Private Equity & Venture Capital

Als een ondernemer niet bij de bank terecht kan en sneller wil groeien dan de winsthouding toelaat, kunnen private equity en ondernemers elkaar vinden.

Eigenschappen

- High Risk, High Reward
- Seeds: voorstadium van de startup fase
- De afgelopen jaren zijn de sectoren ICT, biotech en gezondheidszorg populair



Direct Lending

- Belegger / financier verstrekt financiering aan onderneming
- 1-op-1 relatie
- Looptijden vaak max. 5 jaar
- Al dan niet via platform
- Grote onderneming: professionele investeerders



Nog meer financieringsvormen..

MKB Beurs (bijv. NPEX)

Microfinanciering (Qredits)

EIB regeling

BMKB regeling

ROM

Kredietunies

Subsidies



Subsidies

- WBSO
- Groeifaciliteit
- Vroegefasefinanciering (VFF)
- En meer:

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering>

03

Inkijkje in beoordeling



Bedrijfsanalyse	Financiële analyse		Bancaire positie
Ondernemer	Rentabiliteit*	Vermogen*	Obligo en voorwaarden
<ul style="list-style-type: none"> • Toekomstvisie + strategie** • Relevante ervaring** • Relevante opleiding en (branche)kennis • Netwerken / samenwerken • Overige sterkten / zwakten 	<p>I Meten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Omzet • BW • EBITDA • NW <p>II Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Benoem fluctuaties <p>III Ontwikkeling / toekomst</p> <p>Gevoeligheid (MC/BC/DC)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Taakstelling • Toekomst • Privé <p>IV Overig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Branchevergelijking 	<p>I Meten</p> <ul style="list-style-type: none"> • S-ratio • Gecorrigeerde S-ratio • Privé <p>II Kwaliteit / samenstelling</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 tot 5 belangrijkste balansposten <p>III Ontwikkeling / toekomst</p> <ul style="list-style-type: none"> • Winst • Dividend • Privéstorting / -onttrekking <p>IV Overig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Branche • Off balance 	<p>I Meten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Obligo • Dekking (LGD%) <p>II Kwaliteit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Primair (taxatie) • Secundair • Aditioneel: <ul style="list-style-type: none"> - Ratio's / covenants - Overig <p>III Ontwikkeling / toekomst</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aflossing • Afschrijving / waardering <p>IV Overig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aansprakelijkheid • Betrokkenheid • Structuurrisico
Onderneming	Liquiditeit en Cashflow		
<p>Bedrijfsanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Juridische structuur** • Bedrijfsactiviteit** • 5-k Porter** • KSF • MIS - stuurinformatie en KPI's • Interne controles <p>Marktonwikkeling</p> <ul style="list-style-type: none"> • Branche / trends • KPD's • Toekomstverwachting** 	<p>I Meten</p> <ul style="list-style-type: none"> • DSR • BOCF -/- Rente -/- Aflossing -/- Privé / dividend Vrije cashflow <p>II Kwaliteit / bestendigheid</p> <ul style="list-style-type: none"> • Werkkapitaal • CT/DT/VT • Investerings • RC-directie / IC-leningen 	<p>III Ontwikkeling / toekomst</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toename / afname • Liquide middelen • Ruimte RC <p>IV Overig</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gevoeligheid doortrekken vanuit rentabiliteit MC/BC/DC 	
Bijzonderheden: (casusspecifiek)	Bijzonderheden: (casusspecifiek)	Bijzonderheden: (casusspecifiek)	Bijzonderheden: (casusspecifiek)

* Altijd 3x historisch en 1x prognose
 ** Altijd toelichten

PD (RR)

EAD & LGD

Bank vs. Alternatieve Financiers

Banken

- Toezicht en regelgeving
- Kasstromen (historie en toekomst)
- Betaalbaarheid
- Rating op basis van cijfers
- Inzicht op basis van betalingsverkeer

Alternatieve financiers

- Kasstroom en zekerheid
- Meer comfort uit assets
- Specialisatie
- Beperkt inzicht in betalingsverkeer

Investerings- en financieringsplan

Investering

Welke activa

Bedrag

Welke entiteit

Doel & impact

Zonder investerings-vraagstuk zijn er wellicht ook financierings-mogelijkheden. Kijk goed naar de balans.



Financiering

Eigen inbreng

Liquiditeitsbehoefte op korte en lange termijn

Mogelijke interne en externe financieringsbronnen (zoals net besproken)

Zekerheden

Soorten Zekerheden

- Primaire zekerheden
- Secundaire zekerheden
- Additionele zekerheden

Zekerheid	Gemiddelde dekkingswaarde bancair	Alternatieve financiers
Onroerend Goed (primair)	65-85%	70 - 90%
Debiteuren, Voorraad	40-60%	Tot 95%
Bedrijfsmiddelen	40-60%	Tot 95%
Borgstelling (evt. gedekt)	0-90%	0-90%

Analyseren van de Balans

Activa	Balans per 31-12-2021		Passiva
Immateriële Vaste Activa (Goodwill/ontwikkelingskosten)	100	Eigen Vermogen	200
Materiele vaste Activa (Gebouwen/Inventarissen)	200	Voorzieningen (OR/Groot Onderhoud)	50
Financiële Vaste Activa (Deelnemingen/Leningen)	50	Langlopende schulden (bankleningen/Lease)	100
Vlottende Activa (Vorraden/Debiteuren/Liquide middelen)	300	Vlottende Passiva (Crediteuren/Aflossingsverplichtingen/belastingen)	300
Balanstotaal	<u>650</u>	Balanstotaal	<u>650</u>

De balans biedt een overzicht van alle bezittingen aan het einde van het boekjaar. Aan de passiva zijde zien we hoe deze bezittingen (de Activa) zijn gefinancierd. De wijze waarop de Activa zijn gefinancierd biedt ons inzicht in de Financiële positie van de onderneming. Kan de onderneming tegen een stootje indien er tegenvallers zijn.

We onderscheiden de Financiële positie voor de lange termijn en voor de korte termijn. De lange termijn wordt beoordeeld door vaststelling van de solvabiliteit (Eigen vermogen/Totale vermogen). De positie voor de korte termijn is de liquiditeit of Current Ratio, dit is de verhouding tussen Vlottende Activa/Vlottende Passiva.

Positief corrigeren solvabiliteit door aantonen van een stille reserve in het onroerend goed

Activa	Balans per 31-12-2021	Passiva	
Bedrijfsonroerend Goed	200	Eigen Vermogen	50
Vorraden	100	Langlopende Schulden	200
Debiteuren	100	Aflossingsverplichting	50
Liquide middelen	50	Crediteuren	150
Totaal Activa	<u>450</u>	Totaal Activa	<u>450</u>

Solvabiliteit 11,11

Current ratio 1,25

Activa	Balans per 31-12-2021	Passiva	
Bedrijfsonroerend Goed	300	Eigen Vermogen	150
Vorraden	100	Langlopende Schulden	200
Debiteuren	100	Aflossingsverplichting	50
Liquide middelen	50	Crediteuren	150
Totaal Activa	<u>550</u>	Totaal Activa	<u>550</u>

Solvabiliteit 27,27

Current ratio 1,25

Negatieve correcties solvabiliteit

- Immateriële activa (goodwill)
- Vordering op DGA
- Andere activa?



Porter model



Quick scan



Ratio investering: uitbreiding of vervanging?
Past dit bij het beeld van de sector?



Is er sprake van eigen inbreng? Is er sprake van
een gezonde solvabiliteit na investering?



Kunnen rente- en aflossing voldaan worden op
basis van historische en/of prognose cijfers?



Wat is de kwaliteit van de zekerheden en is er
betrokkenheid van de ondernemer(s)?



Heb je vertrouwen in de ondernemer(s)?

Trainingen Zakelijk & Vastgoed financieren



Balanslezen



Jaarrekening analyse



Zakelijk Financier



Kasstroomanalyse



Vastgoed
rekenen



Vastgoed financieren



Vastgoed waarderen




Fiscale & Juridische
aspecten




Contactgegevens

Burgemeester Hazenberglaan 401

3078 HG Rotterdam

 010 – 760 11 08

 info@foi.nl

 foi.nl

Volg je ons al?

 [FOI](#)

