

Addendum Financieringsplan Binnenspeeltuin en Speelkasteel

December 2023



BB Beesel Vastgoed B.V.

Inleiding en voorbehoud

Dit addendum is geschreven naar aanleiding van vragen welke door de provincie Limburg en de gemeente Beesel zijn gesteld over het “Plan Binnenspeeltuin en Speelkasteel” (hierna: het oorspronkelijke plan) in het financiersoverleg van 20 december 2023.

In dit overleg zijn diverse aandachtspunten naar voren gekomen, welke in dit addendum zijn uitgewerkt. Dit betreft onder andere:

- Looptijd van de lening
- Rentepercentage
- 1^e recht van hypotheek op het hele terrein, in plaats van op een deel van de losse percelen.

Verder is door de financiers aangegeven dat er diverse slecht weer scenario's gemaakt dienen te worden om de 'stressbestendigheid' van het plan inzichtelijk te maken.

De oorspronkelijke startdatum van de bouw van de binnenspeeltuin kan niet meer gehaald worden. Derhalve wordt er in dit addendum vanuit gegaan dat de financiering op 1 juli 2024 is geregeld, zodat er na de zomer gestart kan worden met de bouw van de binnenspeeltuin. De openingsdatum wordt dan gesteld op 1 januari 2026.

Inhoud

Inleiding en voorbehoud	2
Investerings- en Financieringsplan	3
Investeringen	3
Financiering door Provincie Limburg	3
Financiering door gemeente Beesel	4
Financiële rapportage	5
Geconsolideerde exploitatiebegroting Drakenrijk cs	6
Kasstroomoverzicht Drakenrijk cs	7
Balans Drakenrijk cs	8
Kengetallen Drakenrijk cs	9
Bijlage 1 Toelichting wijzigingen t.o.v. de oorspronkelijke begroting	10
Afschrijvingen	10
Financiële baten en lasten	10
Bestaande leningen	10
Rentelasten vanaf 2024	10
Bijlage 2, Scenario-analyse	11
10% minder entree-betalende bezoekers	12
20% minder entree-betalende bezoekers	16

Investerings- en Financieringsplan

Investeringen

De totale investering van 4.400.000 wordt over meerdere jaren geïnvesteerd. In het oorspronkelijke plan was dit 2 jaar, in dit addendum wordt er vanuit gegaan dat de binnenspeeltuin op 1 januari 2026 gereed is.

Als in juli 2024 de financiering gereed is, kan na de zomer gestart worden met de ruwbouw. Derhalve wordt er vanuit gegaan dat in 2024 50% van de ruwbouw ad. 650.000 EUR wordt geïnvesteerd.

De overige investeringen komen allemaal in 2025.

Financiering door Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft aangegeven geld te willen uitlenen, omdat investeren in de toeristische sector past in de visie van de provincie; vastgelegd in de regiodeal. Door het verstrekken van een lening is het, met dezelfde of minder kosten voor de provincie, mogelijk meer impact te maken op de ontwikkeling van de toeristische sector, dan door bijvoorbeeld een subsidie te verstrekken.

Uitgangspunt van de provincie is dat rentevergoeding en risico samen moeten gaan. In het oorspronkelijk plan is voorgesteld om de gemeente en de provincie ieder een separate 1^e hypotheek te verstrekken op een gedeelte van Drakenrijk. Een gedeelte was vrij gelaten van hypotheek om toekomstig onderpand te kunnen bieden voor toekomstige investeringen. De gemeente en provincie geven er de voorkeur aan om een gezamenlijke 1^e hypotheek te nemen op het terrein en de opstellen van Drakenrijk. Dit terrein is door Leisure Taxateurs Nederland getaxeerd op 5.890.000 EUR, na investering en toekomstige exploitatie. Om toekomstige investeringen mogelijk te maken is in het gesprek gebleken dat provincie en gemeente eventueel bereid zijn bij aanvaardbaar risiconiveau om rangwisseling toe te passen op deze eerste hypotheek en naar een tweede hypotheek op te schuiven ten behoeve van een eerste financier.

Het terrein dat aan Technique Solaire ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van zonnepanelen op het water en op carports dient uitgezonderd te blijven van het hypotheekrecht van de gemeente en provincie.

De volgende leningen worden aangevraagd bij de Provincie Limburg:

Hoofdsom: 300.000 EUR
Startdatum: 1 januari 2025
Looptijd: 10 jaar Bullet
Grace period: n.v.t.
Rekenrente: 7,5%

Hoofdsom: 300.000 EUR
Startdatum: 1 januari 2025
Looptijd: 10 jaar lineair
Grace period: 1,5 jaar
Rekenrente: 7,5%

Met de provincie is in het verleden een geldlening opgesteld voor de bouw van de binnenspeeltuin. De geldlening is echter niet ondertekend. We zijn sindsdien wel in overleg gebleven over de binnenspeeltuin en de provincie is ook bereid om hier aan te willen meewerken. Ten opzichte van het oorspronkelijke plan is zowel de looptijd als de grace period verkort. Rekenrentepercentage op basis van gesprekken met provincie gekozen op 7,5%.

Financiering door gemeente Beesel

Gelet op gesprekken met de gemeente Beesel, gaan we er van uit dat we kunnen lenen tegen Euribor + 1% renteopslag. We hebben in onze begroting voorzichtigheidshalve gerekend met 7,5%.

Uiteraard willen we het geld bij de gemeente zo goedkoop mogelijk lenen. Gerechtaardigde staatssteun is toegestaan tot een drempelbedrag van 200.000 EUR per 3 jaar. Op basis van de huidige rentestanden zou het mogelijk zijn om goedkoper dan tegen 7,5% te lenen.

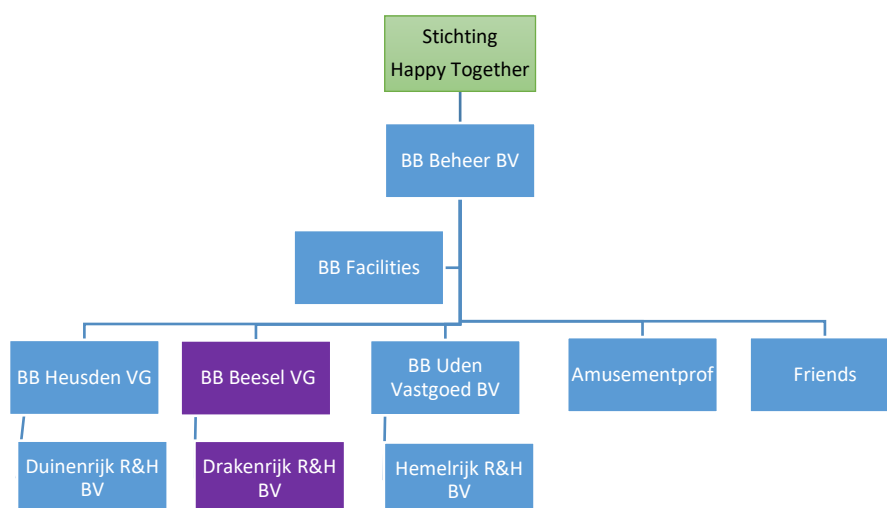
Tot zekerheid wordt aan de provincie en de gemeente Beesel samen op het terrein en de opstallen van Drakenrijk een 1^e recht van hypotheek gegeven. Hetgeen hierboven omschreven is omtrent de hypotheekvestiging bij de provincie, geldt eveneens voor de gemeente.

De volgende leningen worden aangevraagd bij de gemeente Beesel

Hoofdsom: 1.000.000 EUR
Startdatum: 1 januari 2025
Looptijd: 10 jaar bullet
Grace period: n.v.t.
Rekenrente: 7,5%

Hoofdsom: 1.000.000 EUR
Startdatum: 1 juli 2025
Looptijd: 10 jaar lineair
Grace period: 1,5 jaar.
Rekenrente: 7,5%

Onderstaand nogmaals het organogram waarin de BV-structuur van BillyBird duidelijk wordt gemaakt.



Financiële rapportage

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de te verwachten toekomstige resultaten en de te verwachten kasstromen voor Drakenrijk c.s. met inachtneming van de uitgestelde openingsdatum van de binnenspeeltuin naar 1 januari 2026.

Om zo veel mogelijk de aansluiting te houden met het oorspronkelijke plan is er voor gekozen om voor 2024 een kopie aan te houden van de begrote cijfers van 2023. Uit de op 20-12-2023 gepresenteerde geprognostiseerde cijfers over 2023 bleek namelijk dat in het bedrijfsresultaat geen grote verschillen zaten.

Geconsolideerde exploitatiebegroting Drakenrijk cs

(Bedragen x 1 euro)

Exploitatie Drakenrijk Recreatie & Horeca BV. + Exploitatie BB Beesel Vastgoed BV

Exploitatiebegroting			2023		2024		2025		2026		2027		2028				
Resultaat																	
Omzet entreegeld			74.326	30%		74.326	29%		245.195	43%		600.319	43%	540.287	36%	567.302	36%
Omzet abonnementen			96.294	39%		103.260	41%		193.003	34%		369.492	26%	533.935	35%	560.631	35%
Omzet Horeca			46.000	19%		46.000	18%		99.359	18%		410.400	29%	410.400	27%	430.920	27%
Vrijval Technique Solaire			15.200	6%		15.200	6%		15.200	3%		15.200	1%	15.200	1%	15.200	1%
Omzet overig			-	0%			0%			0%			0%		0%		0%
Omzet AquaFunPark			15.000	6%		15.000	6%		15.000	3%		15.000	1%	15.000	1%	15.750	1%
Netto-omzet			246.820			253.786			567.758			1.410.411		1.514.822		1.589.803	
Kostprijs omzet	33%		22.572	9%		15.180	6%		32.789	6%		135.432	10%	135.432	9%	142.204	9%
Bruto-omzetresultaat			224.248			238.606			534.969			1.274.979		1.379.390		1.447.600	
Personeelskosten			136.723	26%		136.723	26%		196.977	26%		390.486	35%	408.100	35%	410.563	34%
Afschrijvingen			279.885			279.885			284.885			455.000		475.000		495.000	
Energiekosten			4.800	1%		4.800	1%		90.000	12%		92.700	8%	95.481	8%	98.345	8%
Huisvestingskosten			6.900	1%		6.900	1%		61.800	8%		63.654	6%	65.564	6%	67.531	6%
exploitatiekosten			50.647	10%		50.647	10%		52.166	7%		53.731	5%	55.343	5%	57.004	5%
Verkoopkosten			3.000	1%		3.000	1%		12.000	2%		12.000	1%	12.000	1%	12.000	1%
Algemene kosten			7.610	1%		7.610	1%		7.610	1%		7.610	1%	7.610	1%	7.610	1%
Man.fee en doorbelasting BBF			30.000	6%		30.000	6%		40.000	5%		50.000	4%	60.000	5%	60.000	5%
Som van de bedrijfslasten			519.565			519.565			745.439			1.125.182		1.179.098		1.208.053	
Bedrijfsresultaat			-295.317			-280.960			-210.470			149.797		200.293		239.547	
Financiële baten en lasten			-13.734			-13.734			-157.500			-194.338		-188.603		-176.471	
Resultaat voor belasting			-309.051			-294.694			-367.970			-44.541		11.690		63.076	
Belastingen			-58.720			-55.992			-69.914			-8.463		2.221		11.984	
Resultaat na belasting			-250.332			-238.702			-298.056			-36.078		9.469		51.092	

Kasstroomoverzicht Drakenrijk cs

(bedragen x 1 EUR)

Netto marge en kasstroom		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijfsresultaat		-295.317	-280.960	-210.470	149.797	200.293	239.547
Afschrijvingen	+/+	279.885	279.885	284.885	455.000	475.000	495.000
Mutatie vorderingen		-	-8.067	-	-	-	-
Mutatie kortlopende schulden	-/-	-538.267	14	-	-	-	-
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		<i>-553.699</i>	<i>-9.128</i>	<i>74.415</i>	<i>604.797</i>	<i>675.293</i>	<i>734.547</i>
Betaalde rente	-/-	-13.734	-13.734	-157.500	-194.338	-188.603	-176.471
Vennootschapsbelasting		58.720	55.992	69.914	8.463	-2.221	-11.984
Kasstroom uit operationele activiteiten		-508.714	33.130	-13.171	418.922	484.469	546.092
Investeringsactiviteiten	-/-	-1.000.000	-650.000	-2.750.000	-	-	-
Overige investeringsactiviteiten	-/-	-	-	-	-100.000	-100.000	-100.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-1.000.000	-650.000	-2.750.000	-100.000	-100.000	-100.000
Mutatie Agio	+/+	1.146.166	900.000	-	-	-	-
Aflossing lening	-/-	-	-	-	-17.647	-152.941	-152.941
Technique Solaire		364.800	-15.200	-15.200	-15.200	-15.200	-15.200
Nieuwe lening financier	+/+	-	-	2.600.000	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		1.510.966	884.800	2.584.800	-32.847	-168.141	-168.141
Kasstroom		2.252	267.930	-178.371	286.075	216.327	277.950
<i>EBITDA DRAKENRIJK CS</i>		<i>-15.432</i>	<i>-1.075</i>	<i>74.415</i>	<i>604.797</i>	<i>675.293</i>	<i>734.547</i>

Balans Drakenrijk cs

(bedragen x 1 EUR)

Balans Drakenrijk Recreatie & Horeca BV. + Exploitatie BB Beesel Vastgoed BV

BALANS	31-12-23	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28
Bedrijfsgebouwen nieuw		650.000	1.300.000	1.235.000	1.170.000	1.105.000
Machines / inventaris / gebouwen	1.865.873	1.585.988	3.401.103	3.111.103	2.801.103	2.471.103
(Im-)materiële vaste activa	1.865.873	2.235.988	4.701.103	4.346.103	3.971.103	3.576.103
Handelsdebiteuren	24.050	24.050	24.050	24.050	24.050	24.050
Voorraad	200	200	200	200	200	200
Overige vorderingen	1.335	9.402	9.402	9.402	9.402	9.402
Vlottende Activa	25.585	33.652	33.652	33.652	33.652	33.652
Liquide middelen	3.695	271.625	93.255	379.330	595.657	873.607
ACTIVA	1.895.153	2.541.265	4.828.010	4.759.085	4.600.412	4.483.362
Eigen vermogen	-1.070.996	-1.309.698	-1.607.753	-1.643.831	-1.634.363	-1.583.271
Agio	2.527.449	3.427.449	3.427.449	3.427.449	3.427.449	3.427.449
Garantievermogen	1.456.453	2.117.751	1.819.696	1.783.618	1.793.086	1.844.178
Vooruitontvangen bedrag TS	364.800	349.600	334.400	319.200	304.000	288.800
Lening gemeente	0	0	2.000.000	2.000.000	1.882.353	1.764.706
Lening provincie	0	0	600.000	582.353	547.059	511.765
Langlopende schulden (incl. kort deel)	364.800	349.600	2.934.400	2.901.553	2.733.412	2.565.271
RC BillyBird Beheer	0	0	0	0	0	0
Crediteuren	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Belastingen	986	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Overige passiva	12.914	12.914	12.914	12.914	12.914	12.914
Kortlopende schulden	73.900	73.914	73.914	73.914	73.914	73.914
PASSIVA	1.895.153	2.541.265	4.828.010	4.759.085	4.600.412	4.483.362

De werkelijke bankstand per 31-12-2023 bedraagt 4.000 EUR positief, waar in het oorspronkelijke plan een negatieve stand van 185.000 EUR werd geprognoseerd. Dit is derhalve een verschil van 190.000 EUR met de begrote cijfers van 2023. Dit is in dit plan geheel via de mutatie van het agio verwerkt. Het verschil wordt veroorzaakt door:

- Betere kasstroom uit bedrijfsoperaties, zoals in de presentatie van 20-12-2023 is medegedeeld.
- Meer bijdrage door BB Beheer via Rekening Courant – verhouding.

Definitieve cijfers 2023 zijn per 1-3-2023 beschikbaar, nadat de accountant de jaarrekening heeft samengesteld.

Kengetallen Drakenrijk cs

Op basis van de bovenstaande cijfers kunnen bovenstaande kengetallen worden opgesteld.

(Bedragen x 1 euro)

Kengetallen	31-12-23	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28
EV / TV	77%	83%	38%	37%	39%	41%
EBITDA	-15.432	-1.075	74.415	604.797	675.293	734.547
DEBT / EBITDA	-28,4	-394,1	40,4	4,9	4,2	3,6
DEBT SERVICE CAPACITY RATE	3,2	4,0	0,9	2,4	1,7	1,9
STILLE RESERVE (obv taxatie van € 5.890.000 eur)			1.188.897	1.543.897	1.918.897	2.313.897
GECORRIGEERD VERMOGEN			3.008.593	3.327.515	3.711.983	4.158.075
GECORRIGEERD BALANSTOTAAL			6.016.907	6.302.982	6.519.309	6.797.259
AANSPRAKELIJK VERMOGEN (%)			50%	53%	57%	61%

Middels het aansprakelijk vermogen komt de stille reserve vanuit het taxatierapport tot uiting in het eigen vermogen. Hiervoor wordt de getaxeerde waarde verminderd met de waarde van het Materieel Vast Actief per 31-12. Deze stille reserve wordt vervolgens bij het eigen vermogen geteld, om zo het aansprakelijk vermogen te berekenen.

Bijlage 1 Toelichting wijzigingen t.o.v. de oorspronkelijke begroting

Afschrijvingen

Let wel, het betreft hier de fiscale afschrijvingen, niet de bedrijfseconomische afschrijvingen!

(bedragen x 1 EUR)

Exploitatiebegroting			2023	2024	2025	2026	2027	2028
Afschrijvingen			279.885	279.885	284.885	455.000	475.000	495.000
Reedsbestaande afschrijving				179.885	159.885	100.000	100.000	100.000
OG Drakenrijk	1.300.000	5%		0	0	65.000	65.000	65.000
Attracties	800.000	5%		0	0	40.000	40.000	40.000
Inventaris en horeca-benc	500.000	15%		0	0	75.000	75.000	75.000
Parkeerplaats	400.000	5%		0	0	20.000	20.000	20.000
Infrastructuur	200.000	5%		0	0	10.000	10.000	10.000
Speelkasteel	1.000.000	10%	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Financierings- en adviesk	50.000	20%		0	10.000	10.000	10.000	10.000
Onvoorzien	150.000	10%		0	15.000	15.000	15.000	15.000
Investerings 2026 overig	100.000	20%				20.000	20.000	20.000
Investerings 2027 overig	100.000	20%					20.000	20.000
Investerings 2028 overig	100.000	20%						20.000

De binnenspeeltuin opent op 1 januari 2026, derhalve starten ook de afschrijvingen in 2026 voor de binnenspeeltuin.

Van de reeds bestaande afschrijvingen heeft een groot gedeelte te maken met de reeds gebouwde monorail en buitenspeeltuin. Deze is in 2026 volledig afgeschreven; derhalve zijn de reeds bestaande afschrijvingen in 2026 lager dan in 2025.

Financiële baten en lasten

De geprognostiseerde financiële baten en lasten bestaan uit op rente op bestaande leningen, alsmede op geprognostiseerde rentelasten op de nieuwe financieringslasten.

Bestaande leningen

Bij Drakenrijk c.s. zijn op dit moment geen leningen aangegaan met externe partijen. De huidige rente in de Winst & Verliesrekening betreffen rentes over rekeningcourant saldi met BillyBird Beheer B.V.

Rentelasten vanaf 2024

In de berekening is er van uitgegaan dat het geld wordt uitgeboekt op 1 januari 2025 en op 1 juli 2025. Verder zoals eerder gememoreerd, wordt er veiligheidshalve met een rekenrente van 7,5% gerekend.

(bedragen x 1 EUR)

Financier	Startdatum	soort	Rente	Rente 2024	Rente 2025	Rente 2026
Lening Gemeente Beesel	1-7-2025	Lineair	7,50%	-	37.500	75.000
Lening Gemeente Beesel	1-1-2025	Bullet	7,50%	-	75.000	75.000
Lening Provincie Limburg	1-1-2025	Lineair	7,50%	-	22.500	21.838
Lening Provincie Limburg	1-1-2025	Bullet	7,50%	-	22.500	22.500
				-	157.500	194.338
cumulatief				-	157.500	194.338

Bijlage 2, Scenario-analyse

Wij gaan er van uit dat de begroting reëel is opgesteld, waarbij we op sommige punten eerder conservatief hebben begroot dan te optimistisch. In het winterseizoen zijn nog geen 1.000 bezoekers per week begroot. Dit terwijl de binnenspeeltuin van Drakenrijk groter en mooier wordt dan bij Hemelrijk. Bij Hemelrijk zijn er verschillende dagen in de winter dat er per dag meer bezoekers worden getrokken, dan er bij Drakenrijk per week zijn begroot. De begroting zou dus gemakkelijk haalbaar moeten zijn.

De belangrijkste KPI voor een recreatiepark is het aantal bezoekers en te beginnen het aantal bezoekers wat entreegeld betaalt. Gasten die entreegeld betalen en tevreden weer naar huis gaan, hebben namelijk ook weer een verhoogde kans om lid te worden. En als ze op het park zijn, besteden ze ook geld in de horeca. Zonder entree-betalende bezoekers daalt derhalve ook de omzet lidmaatschappen en de omzet horeca. Het effect op de lidmaatschappen is zelfs extra groot, omdat leden verondersteld worden gemiddeld 5 jaar lid te blijven op Drakenrijk.

Bij dalende bezoekersaantallen kan verondersteld worden dat de kosten ook lager zullen zijn. In de uitgewerkte scenario's zijn de kosten gelijk met de begroting. Derhalve zijn deze scenario's ook conservatief.

We hebben 2 scenario's gemaakt, 1 met 10% minder bezoekers en 1 met 20% minder bezoekers. Dit leidt tot onderstaande tabel (bedragen x 1 EUR)

		2025			2026			2027		
		plan	sc. 1	sc. 2	plan	sc. 1	sc. 2	plan	sc. 1	sc. 2
Omzet entreegeld										
Hoeveelheid	Betalende bezoekers	28.200	25.380	22.560	59.500	53.550	47.600	59.500	53.550	47.600
	lid bezoekers	15.000	13.500	12.000	54.500	49.050	43.600	54.500	49.050	43.600
	evenement bezoekers	15.000	13.500	12.000	15.000	13.500	12.000	15.000	13.500	12.000
Prijs	betalende bezoeker	€ 8,03	€ 8,03	€ 8,03	€ 10,31	€ 10,31	€ 10,31	€ 10,31	€ 10,31	€ 10,31
	evenement bezoeker	€ 2,73	€ 2,73	€ 2,73	€ 2,73	€ 2,73	€ 2,73	€ 2,73	€ 2,73	€ 2,73
BTW	9%									
Omzet entreegeld		€ 245.195	€ 220.676	€ 196.156	€ 600.319	€ 540.287	€ 480.255	€ 600.319	€ 540.287	€ 480.255
Lidmaatschappen										
	aantal per 1-1	4.974	4.974	4.974	10.323	9.708	9.093	21.235	19.462	17.688
	conversie gem.	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Omzet lidmaatschappen		€ 193.003	€ 181.933	€ 170.863	€ 369.492	€ 339.447	€ 309.403	€ 533.935	€ 486.334	€ 438.733
Horeca										
	omzet per bezoek	€ 2,30	€ 2,30	€ 2,30	€ 3,60	€ 3,60	€ 3,60	€ 3,60	€ 3,60	€ 3,60
Omzet horeca		€ 99.359	€ 89.423	€ 79.488	€ 410.400	€ 369.360	€ 328.320	€ 410.400	€ 369.360	€ 328.320
Totaal verschil omzet door minder bezoekers			€ -45.525	€ -91.051		€ -131.116	€ -262.233		€ -148.673	€ -297.345

10% minder entree-betalende bezoekers

In het eerste scenario gaan we uit van 10% minder entreegeld betalende bezoekers vanaf 2025. 2024 Wordt namelijk gelijk gehouden met de begroting van 2023, zoals bovenstaand is toegelicht.

Exploitatie Drakenrijk Recreatie & Horeca BV. + Exploitatie BB Beesel Vastgoed BV

SCENARIO 1				2024		2025		2026		2027		2028				
Resultaat																
Omzet entreegeld	30%		74.326	29%		220.676	42%		540.287	42%		540.287	38%		567.302	38%
Omzet abonnementen	39%		103.260	41%		181.933	35%		339.447	27%		486.334	34%		510.651	34%
Omzet Horeca	19%		46.000	18%		89.423	17%		369.360	29%		369.360	26%		387.828	26%
Vrijval Technique Solaire	6%		15.200	6%		15.200	3%		15.200	1%		15.200	1%		15.200	1%
Omzet overig	0%			0%			0%			0%			0%			0%
Omzet AquaFunPark	6%		15.000	6%		15.000	3%		15.000	1%		15.000	1%		15.750	1%
Netto-omzet			253.786			522.232			1.279.295			1.426.181			1.496.730	
Kostprijs omzet	33%	9%	15.180	6%		29.510	6%		121.889	10%		121.889	9%		127.983	9%
Bruto-omzetresultaat			238.606			492.723			1.157.406			1.304.292			1.368.747	
Personeelskosten	26%		136.723	26%		196.977	26%		390.486	35%		408.100	35%		410.563	34%
Afschrijvingen			279.885			284.885			455.000			475.000			495.000	
Energiekosten	1%		4.800	1%		90.000	12%		92.700	8%		95.481	8%		98.345	8%
Huisvestingskosten	1%		6.900	1%		61.800	8%		63.654	6%		65.564	6%		67.531	6%
exploitatiekosten	10%		50.647	10%		52.166	7%		53.731	5%		55.343	5%		57.004	5%
Verkoopkosten	1%		3.000	1%		12.000	2%		12.000	1%		12.000	1%		12.000	1%
Algemene kosten	1%		7.610	1%		7.610	1%		7.610	1%		7.610	1%		7.610	1%
Man.fee en doorbelasting BBF	6%		30.000	6%		40.000	5%		50.000	4%		60.000	5%		60.000	5%
Som van de bedrijfslasten			519.565			745.439			1.125.182			1.179.098			1.208.053	
Bedrijfsresultaat			-280.960			-252.716			32.224			125.195			160.694	
Financiële baten en lasten			-13.734			-157.500			-194.338			-188.603			-176.471	
Resultaat voor belasting			-294.694			-410.216			-162.114			-63.408			-15.777	
Belastingen			-55.992			-77.941			-30.802			-12.048			-2.998	
Resultaat na belasting			-238.702			-332.275			-131.312			-51.360			-12.779	

Netto marge en kasstroom		2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijfsresultaat		-280.960	-252.716	32.224	125.195	160.694
Afschrijvingen	+/+	279.885	284.885	455.000	475.000	495.000
Mutatie vorderingen		-8.067	-	-	-	-
Mutatie kortlopende schulden	-/-	14	-	-	-	-
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		<i>-9.128</i>	<i>32.169</i>	<i>487.224</i>	<i>600.195</i>	<i>655.694</i>
Betaalde rente	-/-	-13.734	-157.500	-194.338	-188.603	-176.471
Vennootschapsbelasting		55.992	77.941	30.802	12.048	2.998
Kasstroom uit operationele activiteiten		33.130	-47.390	323.688	423.640	482.221
Investerings in MVA	-/-	-650.000	-2.750.000	-	-	-
Overige investeringsactiviteiten	-/-		-	-100.000	-100.000	-100.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-650.000	-2.750.000	-100.000	-100.000	-100.000
Mutatie Agio	+/+	900.000	-	-	-	-
Aflossing lening	-/-	-	-	-17.647	-152.941	-152.941
Technique Solaire		-15.200	-15.200	-15.200	-15.200	-15.200
Nieuwe lening financier	+/+	-	2.600.000	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		884.800	2.584.800	-32.847	-168.141	-168.141
Kasstroom		267.930	-212.590	190.840	155.498	214.080
<i>EBITDA DRAKENRIJK CS</i>		<i>-1.075</i>	<i>32.169</i>	<i>487.224</i>	<i>600.195</i>	<i>655.694</i>

Balans Drakenrijk Recreatie & Horeca BV. + Exploitatie BB Beesel Vastgoed BV

BALANS	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28
Bedrijfsgebouwen nieuw	650.000	1.300.000	1.235.000	1.170.000	1.105.000
Machines / inventaris / gebouwen	1.585.988	3.401.103	3.111.103	2.801.103	2.471.103
(Im-)materiële vaste activa	2.235.988	4.701.103	4.346.103	3.971.103	3.576.103
Handelsdebiteuren	24.050	24.050	24.050	24.050	24.050
Voorraad	200	200	200	200	200
Overige vorderingen	9.402	9.402	9.402	9.402	9.402
Vlottende Activa	33.652	33.652	33.652	33.652	33.652
Liquide middelen	271.625	59.035	249.876	405.374	619.454
ACTIVA	2.541.265	4.793.790	4.629.631	4.410.129	4.229.209
Eigen vermogen	-1.309.698	-1.641.973	-1.773.285	-1.824.646	-1.837.425
Agio	3.427.449	3.427.449	3.427.449	3.427.449	3.427.449
Garantievermogen	2.117.751	1.785.476	1.654.164	1.602.803	1.590.024
Vooruitontvangen bedrag TS	349.600	334.400	319.200	304.000	288.800
Lening gemeente	0	2.000.000	2.000.000	1.882.353	1.764.706
Lening provincie	0	600.000	582.353	547.059	511.765
Langlopende schulden (incl. kort deel)	349.600	2.934.400	2.901.553	2.733.412	2.565.271
RC BillyBird Beheer	0	0	0	0	0
Crediteuren	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Belastingen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Overige passiva	12.914	12.914	12.914	12.914	12.914
Kortlopende schulden	73.914	73.914	73.914	73.914	73.914
PASSIVA	2.541.265	4.793.790	4.629.631	4.410.129	4.229.209

Kengetallen	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28
EV / TV	83%	37%	36%	36%	38%
EBITDA	-1.075	32.169	487.224	600.195	655.694
DEBT / EBITDA	-394,1	93,5	6,1	4,7	4,0
DEBT SERVICE CAPACITY RATE	4,0	0,7	2,0	1,5	1,7
STILLE RESERVE (obv taxatie van € 5.890.000 eur)		1.188.897	1.543.897	1.918.897	2.313.897
GECORRIGEERD VERMOGEN		2.974.373	3.198.061	3.521.700	3.903.921
GECORRIGEERD BALANSTOTAAL		5.982.687	6.173.528	6.329.026	6.543.106
AANSPRAKELIJK VERMOGEN (%)		50%	52%	56%	60%

20% minder entree-betalende bezoekers

In het tweede scenario gaan we uit van 20% minder entreegeld betalende bezoekers vanaf 2025. 2024 Wordt namelijk gelijk gehouden met de begroting van 2023, zoals bovenstaand is toegelicht.

Winst en Verliesrekening Drakenrijk Recreatie & Horeca BV. + Exploitatie BB Beesel Vastgoed BV

Scenario 2	2024		2025		2026		2027		2028	
Resultaat										
Omzet entreegeld	74.326	29%	196.156	41%	480.255	42%	480.255	38%	504.268	38%
Omzet abonnementen	103.260	41%	170.863	36%	309.403	27%	438.733	34%	460.670	34%
Omzet Horeca	46.000	18%	79.488	17%	328.320	29%	328.320	26%	344.736	26%
Vrijval Technique Solaire	15.200	6%	15.200	3%	15.200	1%	15.200	1%	15.200	1%
Omzet overig		0%		0%		0%		0%		0%
Omzet AquaFunPark	15.000	6%	15.000	3%	15.000	1%	15.000	1%	15.750	1%
Netto-omzet	253.786		476.707		1.148.178		1.277.509		1.340.624	
Kostprijs omzet	33% 15.180	6%	26.231	6%	108.346	9%	108.346	8%	113.763	8%
Bruto-omzetresultaat	238.606		450.476		1.039.833		1.169.163		1.226.861	
Personeelskosten	136.723	26%	196.977	26%	390.486	35%	408.100	35%	410.563	34%
Afschrijvingen	279.885		284.885		455.000		475.000		495.000	
Energiekosten	4.800	1%	90.000	12%	92.700	8%	95.481	8%	98.345	8%
Huisvestingskosten	6.900	1%	61.800	8%	63.654	6%	65.564	6%	67.531	6%
exploitatiekosten	50.647	10%	52.166	7%	53.731	5%	55.343	5%	57.004	5%
Verkoopkosten	3.000	1%	12.000	2%	12.000	1%	12.000	1%	12.000	1%
Algemene kosten	7.610	1%	7.610	1%	7.610	1%	7.610	1%	7.610	1%
Man.fee en doorbelasting BBF	30.000	6%	40.000	5%	50.000	4%	60.000	5%	60.000	5%
Som van de bedrijfslasten	519.565		745.439		1.125.182		1.179.098		1.208.053	
Bedrijfsresultaat	-280.960		-294.963		-85.349		-9.935		18.808	
Financiële baten en lasten	-13.734		-157.500		-194.338		-188.603		-176.471	
Resultaat voor belasting	-294.694		-452.463		-279.687		-198.537		-157.662	
Belastingen	-55.992		-85.968		-53.141		-37.722		-29.956	
Resultaat na belasting	-238.702		-366.495		-226.547		-160.815		-127.707	

Netto marge en kasstroom		2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijfsresultaat		-280.960	-294.963	-85.349	-9.935	18.808
Afschrijvingen	+/+	279.885	284.885	455.000	475.000	495.000
Mutatie vorderingen		-8.067	-	-	-	-
Mutatie kortlopende schulden	-/-	14	-	-	-	-
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		<i>-9.128</i>	<i>-10.078</i>	<i>369.651</i>	<i>465.065</i>	<i>513.808</i>
Betaalde rente	-/-	-13.734	-157.500	-194.338	-188.603	-176.471
Vennootschapsbelasting		55.992	85.968	53.141	37.722	29.956
Kasstroom uit operationele activiteiten		33.130	-81.610	228.453	314.185	367.293
Investerings in MVA	-/-	-650.000	-2.750.000	-	-	-
Overige investeringsactiviteiten	-/-	-	-	-100.000	-100.000	-100.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-650.000	-2.750.000	-100.000	-100.000	-100.000
Mutatie Agio	+/+	900.000	-	-	-	-
Aflossing lening	-/-	-	-	-17.647	-152.941	-152.941
Technique Solaire		-15.200	-15.200	-15.200	-15.200	-15.200
Nieuwe lening financier	+/+	-	2.600.000	-	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		884.800	2.584.800	-32.847	-168.141	-168.141
Kasstroom		267.930	-246.810	95.606	46.043	99.152
<i>EBITDA DRAKENRIJK CS</i>		<i>-1.075</i>	<i>-10.078</i>	<i>369.651</i>	<i>465.065</i>	<i>513.808</i>

Balans Drakenrijk Recreatie & Horeca BV. + Exploitatie BB Beesel Vastgoed BV

BALANS	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28
Bedrijfsgebouwen nieuw	650.000	1.300.000	1.235.000	1.170.000	1.105.000
Machines / inventaris / gebouwen	1.585.988	3.401.103	3.111.103	2.801.103	2.471.103
(Im-)materiële vaste activa	2.235.988	4.701.103	4.346.103	3.971.103	3.576.103
Handelsdebiteuren	24.050	24.050	24.050	24.050	24.050
Voorraad	200	200	200	200	200
Overige vorderingen	9.402	9.402	9.402	9.402	9.402
Vlottende Activa	33.652	33.652	33.652	33.652	33.652
Liquide middelen	271.625	24.816	120.422	166.465	265.618
ACTIVA	2.541.265	4.759.571	4.500.177	4.171.220	3.875.373
Eigen vermogen	-1.309.698	-1.676.192	-1.902.739	-2.063.554	-2.191.261
Agio	3.427.449	3.427.449	3.427.449	3.427.449	3.427.449
Garantievermogen	2.117.751	1.751.257	1.524.710	1.363.895	1.236.188
Vooruitontvangen bedrag TS	349.600	334.400	319.200	304.000	288.800
Lening gemeente	0	2.000.000	2.000.000	1.882.353	1.764.706
Lening provincie	0	600.000	582.353	547.059	511.765
Langlopende schulden (incl. kort deel)	349.600	2.934.400	2.901.553	2.733.412	2.565.271
RC BillyBird Beheer	0	0	0	0	0
Crediteuren	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Belastingen	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
Overige passiva	12.914	12.914	12.914	12.914	12.914
Kortlopende schulden	73.914	73.914	73.914	73.914	73.914
PASSIVA	2.541.265	4.759.571	4.500.177	4.171.220	3.875.373

Kengetallen	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28
EV / TV	83%	37%	34%	33%	32%
EBITDA	-1.075	-10.078	369.651	465.065	513.808
DEBT / EBITDA	-394,1	-298,5	8,0	6,0	5,1
DEBT SERVICE CAPACITY RATE	4,0	0,5	1,5	1,2	1,3
STILLE RESERVE (obv taxatie van € 5.890.000 eur)		1.188.897	1.543.897	1.918.897	2.313.897
GECORRIGEERD VERMOGEN		2.940.154	3.068.607	3.282.792	3.550.085
GECORRIGEERD BALANSTOTAAL		5.948.468	6.044.074	6.090.117	6.189.270
AANSPRAKELIJK VERMOGEN (%)		49%	51%	54%	57%

Uit de scenario-analyse blijkt dat de rente en aflossing in ons scenario 2 nog steeds betaald kan worden en we vanaf 2026 een goede DSCR hebben. Derhalve hebben wij vertrouwen in een robuuste business case.