

Plan Binnenspeeltuin en Speelkasteel

Juli 2023



BB Beesel Vastgoed B.V.

Inleiding en voorbehoud

Dit plan is geschreven voor de gemeente Beesel ten behoeve van een spronginvestering in Drakenrijk; nl. de bouw van een binnenspeeltuin en het Speelkasteel.

Naast financiering bij de gemeente Beesel wordt ook financiering bij Rabobank en de provincie Limburg aangevraagd voor Drakenrijk. Zowel de Rabobank als de provincie staan in beginsel open voor financiering voor een bedrag van 900.000 EUR respectievelijk 600.000 EUR. Een indicatieve termsheet van de Rabobank is reeds ontvangen; men is akkoord met hun deel van de financiering. Met de provincie Limburg zijn reeds verkennende gesprekken gevoerd, waarbij is aangegeven dat de provincie in basis wil mee financieren. De aanvraag bij de provincie Limburg wordt nu gelijktijdig ingediend.

Het verzoek aan gemeente Beesel is een financiering te verstrekken van 2.000.000 EUR voor de financiering van Drakenrijk, dit onder de voorwaarde dat ook de Rabobank en de provincie hun deel van de financiering gestand doen.

Plan

Drakenrijk

Wij willen bij Drakenrijk een binnenspeeltuin met receptie en ondersteunende horeca, een ontvangstplein, een centrumverdeelplein en een Speelkasteel op een heuvel bouwen. In dit plan wordt e.e.a. verder toegelicht.

Totale investering bedraagt circa 4.400.000 EUR.

Inhoud

Inleiding en voorbehoud	2
Plan	2
Drakenrijk	2
Gewenste investeringen in Drakenrijk	5
Investerings- en Financieringsplan	5
Investeringen Drakenrijk	5
Financiering door Provincie Limburg	6
Financiering door Rabobank	6
Financiering door gemeente Beesel	6
Kaart met te verstrekken zakelijk zekerheidsrechten Drakenrijk	7
Zekerheden t.b.v. de Rabobank	7
Zonnepanelen	8
BillyBird	8
Drakenrijk onderbouwing omzet potentieel	9
Verzorgingsgebied leden	9
Toerisme	10
Landal de Lommerbergen	10
Concurrentie	10
Strandbaden	10
Speeltuinen	10
Binnenspeeltuinen	10
Financiële rapportage	11
Geconsolideerde exploitatiebegroting Drakenrijk cs	12
Kasstroomoverzicht Drakenrijk cs	13
Balans Drakenrijk cs	14
Kengetallen Drakenrijk cs	15
Bijlage 1 Toelichting exploitatiebegroting	16
Omzet entreegeld	16
Omzet lidmaatschappen	17
Omzet Horeca	18
Specificatie van de kosten	19
Personeelskosten	19
Afschrijvingen	20
Huisvestingskosten	20
Financiële baten en lasten	20

Bestaande leningen	20
Rentelasten vanaf 2024.....	21
Vennootschapsbelasting	21
Bijlage 2, specificatie kasstroomoverzicht	22
Specificatie kasstroomoverzicht.....	22
Agio.....	22
Aflossing lening.....	22
Technique Solaire	22

Gewenste investeringen in Drakenrijk

Drakenrijk is een ambitieus en langjarig project. Doel van ons is om op lange termijn door te groeien tot een recreatiepark, gelijkwaardig aan Hemelrijk.

In 2002 is het eerste overleg met de gemeente Beesel opgestart. Na het doorlopen van diverse procedures kon in 2010 de schop de grond in voor de realisatie van Drakenrijk. Vanaf 2013 is Drakenrijk in gebruik als strandbad. In 2019 is geïnvesteerd in speeltoestellen, horeca, toiletten en infrastructuur. In 2020 is een AquaFunPark geopend. In 2022 is het strand nabij de Welkensvenweg en het naastgelegen evenemententerrein in gebruik genomen. Totaal is er tot nu toe ruim 1.500.000 EUR geïnvesteerd. Het aantal bezoekers is gestegen van 12.500 in 2019 naar zo'n 30.000 in 2022. Voor 2023 worden zo'n 35.000 bezoekers verwacht vanwege uitbreiding in het gebied Riddersheide, met het speelhok als grote investering.

Het aantal leden is gegroeid van ruim 2.800 in 2019 tot zo'n 4.700 in 2022.

Met een nieuwe investering van 4.400.000 EUR maken we van Drakenrijk van een strandbad dat alleen in de zomer gasten trekt een recreatiepark dat jaarrond bezoekers trekt. Daarmee leggen we tevens de basis om medewerkers jaarrond in vaste dienst te kunnen nemen, hetgeen de professionaliteit ten goede komt. Doel is om de binnenspeeltuin te openen op 1 januari 2025 en door te groeien naar 30.000 leden per 31-12-2026 en 130.000 bezoekers in 2026.

Investerings- en Financieringsplan

(Bedragen x 1 euro)

PLAN DRAKENRIJK					
Investering			Financiering		
OG Drakenrijk	1.300.000		Verkoop stroom zonnepanelen	380.000	
Attracties	800.000		BillyBird Beheer	520.000	
Inventaris en horeca-benodigdheden	500.000		Eigen middelen Drakenrijk	-	
Binnenspeeltuin		2.600.000	Eigen inbreng	900.000	20%
Parkeerplaats	400.000		Gemeente Beesel	2.000.000	45%
Infrastructuur	200.000		Provincie Limburg	600.000	14%
Speelhok	1.000.000		Rabobank	900.000	20%
Buitenspeeltuin		1.600.000	Externe financiering	3.500.000	
Financierings- en advieskosten, bankprovisie		50.000			
Onvoorzien 3,4%		150.000			
Drakenrijk cs		4.400.000	Drakenrijk cs		4.400.000
Totaal investering		4.400.000	Totaal financiering		4.400.000

Investerings Drakenrijk

Het onroerend goed van Drakenrijk betreft de bouw van het pand. Dus de ruwbouw + de afwerking van het pand inclusief de bouw van de keukens en balies. Attracties zijn de speeltoestellen en de inventaris en horeca-benodigdheden betreffen de tafels, stoelen en bijvoorbeeld apparatuur.

De geplande investeringen zijn deels onderbouwd met offertes en deels op basis van best mogelijke schattingen op basis van ervaring. De investeringen in het Speelhok zijn reeds afgerond.

Samen met de gemeente hebben we een werkgroep en een stuurgroep om te komen tot de bouw van de binnenspeeltuin. Het pand van de binnenspeeltuin is reeds door een architect getekend en door de welstandscommissie goedgekeurd. Inmiddels is er een positief principebesluit genomen door het college van burgemeester en wethouders. We kunnen een bouwvergunning met een identieke tekening indienen en zullen dan daarvoor leges moeten betalen. We dienen de aanvraag in, zodra zicht is op financiering. Offerte voor de ruwbouw is opgevraagd bij een bouwbedrijf. Overige

bedragen zijn nog niet definitief. Van alle kosten wordt voor aanvang van het project een offerte opgevraagd, alvorens kan worden gestart.

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 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. Tot zekerheid wordt Riddersheide (speelgebied met het Speelkasteel) als 1^e recht van hypotheek verstrekt aan de provincie. Een indicatieve waarde van dit gebied is opgevraagd bij een onafhankelijke recreatietaxateur.

Hoofdsom: 600.000 EUR
Looptijd: 20 jaar
Grace period: 3 jaar
Rekenrente: 5,5%

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. Derhalve looptijd en grace period overgenomen uit oude overeenkomst. Rentepercentage op basis van gesprekken met provincie gekozen op 5,5%.

Financiering door Rabobank

Van de Rabobank wordt 900.000 EUR gevraagd voor de financiering van de investeringen in Drakenrijk. De lening wordt aangevraagd door BB Uden Vastgoed BV; welke het bedrag aan Drakenrijk overmaakt middels een agiostorting. Tot zekerheid van de lening bij de Rabobank geldt een hypotheekrecht op gronden van BB Uden Vastgoed B.V. te Volkel.

Op deze manier zijn niet alle stukken grond op Drakenrijk belast met hypotheekrecht, waardoor Drakenrijk in de toekomst ook nog mogelijkheden heeft om verder door te groeien tot een echt volwaardig BillyBird Park.

Hoofdsom: 900.000 EUR
Looptijd: 15 jaar
Grace period: start aflossing na gereedkomen bouw
Rekenrente: 5,5%

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 5,5%.

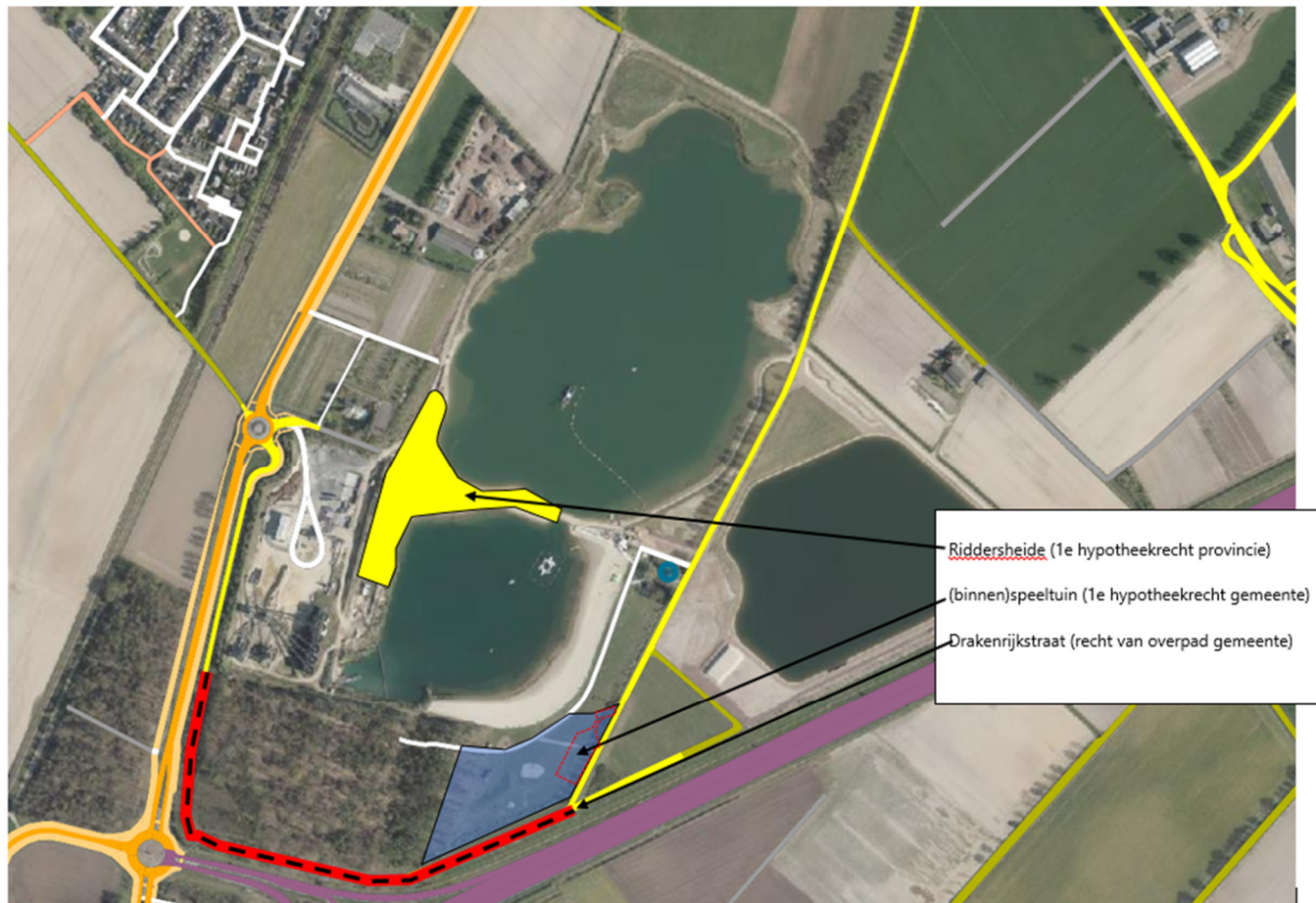
Uiteraard willen we het geld bij de gemeente zo goedkoop mogelijk lenen. Gerechtaardigde staatssteun is toegestaan tot een drempelbedrag van € 200.000,- per 3 jaar. Op basis van de huidige rentestanden zou het mogelijk zijn om goedkoper dan tegen 5,5% te lenen.

Ter zekerheid van de financiering wordt de binnenspeeltuin en de huidige buitenspeeltuin als 1^e recht van hypotheek verstrekt aan de gemeente. Een indicatieve waarde van dit gebied is opgevraagd bij een onafhankelijke recreatietaxateur.

Om de speeltuin te allen tijde toegankelijk te houden wordt een recht van overpad op de toegangsweg verstrekt aan de gemeente.

Hoofdsom: 2.000.000 EUR
Looptijd: 20 jaar
Grace period: 3 jaar
Rekenrente: 5,5%

Kaart met te verstrekken zakelijk zekerheidsrechten Drakenrijk

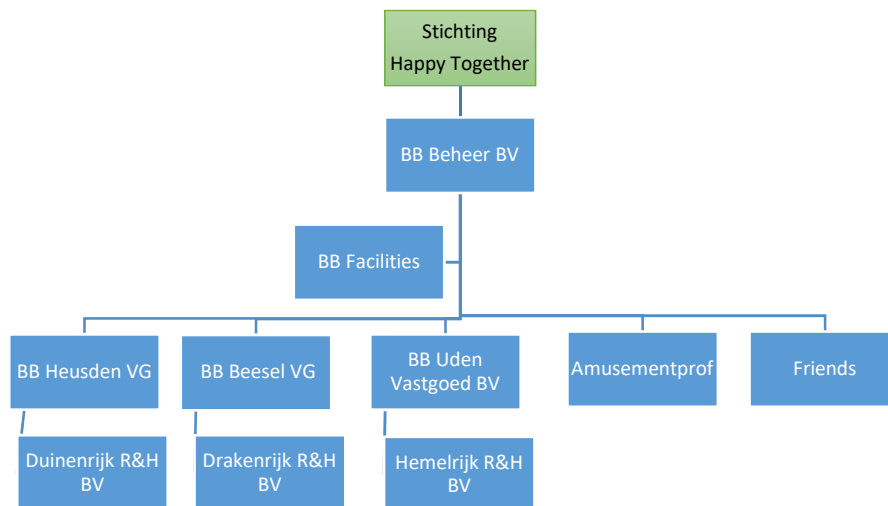


Zekerheden t.b.v. de Rabobank

Op de gronden van BB Uden Vastgoed B.V. heeft de Rabobank nu al een eerste recht van hypotheek.

Daarnaast kunnen we de bestaande verstrekte zekerheden aan de Rabobank handhaven. Dit betreffen o.a. een hoofdelijke medeschuldverbintenis door Billy Bird Beheer B.V., BillyBird Facilities B.V., BB Uden Vastgoed B.V., Hemelrijk Recreatie en Horeca B.V., BB Beesel Vastgoed B.V., Drakenrijk Recreatie en Horeca B.V., BB Heusden Vastgoed B.V. en Duinenrijk Recreatie en Horeca B.V.; en een 1^e recht van hypotheek op het gehele complex aan de Schuttersweg en Luttelweg van 5.000.000 EUR.

Onderstaand ter verduidelijking het huidige organigram:



Zonnepanelen

Wij hebben ons verplicht om zonnepanelen op Drakenrijk toe te staan. Hiervoor zijn we een overeenkomst van erfpacht met Technique Solaire aangegaan. Zij hebben dus het recht om zonnepanelen te plaatsen. Dat mogen ze op de kleine plas waar het zonnepark per ca. 1 oktober 2023 operationeel is.

Door het verpachten van de kleine plas en door het pachtbedrag contant te maken, wordt een liquiditeit gegenereerd van 380.000 EUR welke reeds is ontvangen.

BillyBird

Het restant van de geplande investeringen wordt gedaan door BillyBird Beheer. De rekening courant verhoudingen met BB Beesel Vastgoed B.V. worden omgezet in een agiostorting.

Drakenrijk onderbouwing omzet potentieel

Verzorgingsgebied leden.

Reistijd is een belangrijk gegeven voor gasten om te besluiten om lid te worden van een park. Doordat Drakenrijk aan de afslag van de snelweg ligt, is het verzorgingsgebied feitelijk groter dan bij Hemelrijk. Immers binnen dezelfde tijd kun je verder reizen. Op basis van gegevens van Hemelrijk zien we dat veel leden wonen binnen een straal van 30 kilometer rondom het park.



Een groot aantal inwoners in het verzorgingsgebied dicht rondom Reuver is een belangrijke indicatie voor het uiteindelijke ledenaantal.

Binnen een straal van 30 minuten rijden van Reuver, inclusief Duitse steden, zijn er verschillende steden met meer dan 50.000 inwoners. Enkele van deze steden zijn:

- Venlo: Venlo ligt op amper 15 kilometer afstand van Reuver en heeft het meer dan 100.000 inwoners.
- Roermond: ook Roermond ligt op amper 15 kilometer van Reuver en heeft zo'n 50.000 inwoners.
- Weert: Weert ligt op ongeveer 35 kilometer ten westen van Reuver en heeft meer dan 50.000 inwoners.
- Mönchengladbach: Mönchengladbach ligt net over de grens met Duitsland, op hemelsbreed 26 kilometer ten oosten van Reuver en heeft meer dan 250.000 inwoners. Doordat je continu over de snelweg kunt rijden, is dit slechts ruim een half uur rijden.
- Krefeld ligt op drie kwartier rijden in Duitsland en heeft meer dan 225.000 inwoners.

Per 31-12-2026 willen we 30.000 leden hebben. Het potentieel aan leden is veel groter dan bij Hemelrijk. Daar hebben enkel Eindhoven (230.000 inwoners), Den Bosch (150.000 inwoners) en Nijmegen (170.000 inwoners) meer dan 100.000 inwoners en daar halen we ruim 77.000 leden per 31-12-2022.

Düsseldorf (625.000 inwoners en 50 minuten) en Duisburg (500.000 inwoners en een uurtje rijden) zijn steden die ook potentieel interessant kunnen zijn voor Drakenrijk.

Des te meer voorzieningen, des te langer men in een park kan verblijven. Hoe langer men in een park kan verblijven, des te verder men er voor wil rijden. Datzelfde geldt ook als de voorzieningen unieker zijn. Voor een kaal strandbad gaan mensen niet ver rijden. Voor een Speelkasteel en een unieke binnenspeeltuin gaat men veel verder rijden. Als er meer betalende bezoekers komen, neemt bij een gelijkblijvend conversiepercentage het aantal leden ook toe. De ervaring bij Hemelrijk is echter tevens dat als de entreeprijs stijgt en de lidmaatschapsprijs hetzelfde blijft, ook het conversiepercentage van entree naar lidmaatschap stijgt.

Toerisme

Landal de Lommerbergen

Midden Limburg is een toeristische regio met enkele grote campings en vakantieparken in de buurt. Landal de Lommerbergen heeft meer dan 500 bungalows en ligt op amper 2 km afstand. Men trekt 130.000 verschillende bezoekers per jaar, die samen voor ongeveer 500.000 overnachtingen zorgen. Men heeft bezoekers met een zelfde klantprofiel als de gasten van Drakenrijk. Mogelijk koopt ca. 7,5% van de Lommerbergen bezoekers een ticket voor Drakenrijk. Dit zijn 10.000 tickets.

Concurrentie

Concurrentie vindt plaats op tijd en geld. Ieder uur dat je langs de lijn bij het voetballen staat, kun je nergens anders zijn. Iedere euro die je elders besteedt, kun je niet meer bij ons besteden. Zo gezien is er enorm veel concurrentie.

Als we de concurrentie beperken tot de recreatieve markt, kunnen we slechts concluderen dat er in de regio van Drakenrijk geen bedrijven zijn met een concept dat vergelijkbaar is met het BillyBird-concept. Natuurlijk zijn er wel concurrenten op delen van het aanbod. De belangrijkste concurrenten op een rijtje:

Strandbaden

Limburg is bekend van de Maasplassen. Zo ligt FunBeach in Panheel. Entreprijs € 9,95.

Jaarabonnement vanaf € 75,-. Afstand tot Drakenrijk: 25 km.

Palm Beach Roermond. Entreprijs kinderen € 5,-; volwassenen € 7,-. Jaarkaart € 70,- resp. € 100,-.

Amici Beach, bij Roermond over de grens. Entreprijs € 5,50. 26 km.

De Blaue Lagune ligt bij Venlo over de grens. Entreprijs € 11,-. Abonnement € 49,- voor kinderen en € 149,- voor volwassenen. Afstand tot Drakenrijk (via de snelweg): 31 km.

Een niet-strandbad dat ook concurreert is openluchtzwembad De Bercken in Reuver. Toegangspreis € 4,-. Persoonlijk abonnement € 60,-; extra abonnement € 20,-.

Speeltuinen

Speeltuin Klein Zwitserland, Tegelen, is eigendom van een stichting. De kassaprijs is € 8,75.

Speeltuin Kitskensberg is een buurtspeeltuin in Roermond. Entreprijs € 1,75.

Binnenspeeltuinen

Ballorig in zowel Roermond als Venlo. Entree 0-13 jaar € 9,95. Jaarabonnement € 9,50 per maand.

Pee Wee Posterholt. Kinderen € 5,-; volwassenen € 3,-.

Monkey Town Venlo 1 t/m 18 jaar € 9,95; 10-rittenkaart € 69,-.

De concurrentie is nabij Drakenrijk niet heftiger dan nabij Hemelrijk. Immers in de omgeving van Hemelrijk liggen meer strandbaden. De Kuilen is zelfs groter en gratis. Er zijn de standaard binnenspeeltuinen, zoals Monkey Town in Veghel; maar ook een betere binnenspeeltuin zoals Hullie in Uden en De Bergen in Wanroij. De Bergen en Hullie hebben ook een buitenspeeltuin. De Leemkuilen in Nijmegen en de Splinter in Eindhoven zijn mooie lokale speeltuinen. AquaBest heeft met DippieDoe een concept dat zich heeft laten inspireren door BillyBird. Alleen is er in de omgeving van Hemelrijk geen openluchtzwembad.

Kortom, als we ons concept herhalen moeten we de concurrentie in de omgeving van Drakenrijk zeker goed aan kunnen; zeker als de zwemfunctie onbelangrijker wordt. Doordat we veel van onze processen geautomatiseerd hebben, kunnen we ons concept gemakkelijk herhalen. Doordat we de nodige ervaring hebben, zijn we in staat ook een goede kwaliteit product, zoals het Speelkasteel en de thematische binnenspeeltuin, te bouwen en in de markt te zetten.

Financiële rapportage

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de te verwachten toekomstige resultaten en de te verwachten kasstromen voor Drakenrijk cs.

Geconsolideerde exploitatiebegroting Drakenrijk cs

(Bedragen x 1 euro)

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

	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		
Resultaat															
Omzet entreegeld		86.837	27%	74.326	30%	245.197	43%	600.319	43%	600.319	38%	630.335	38%	661.852	38%
Omzet abonnementen		96.628	31%	96.294	39%	193.004	34%	369.493	26%	533.936	34%	560.632	34%	588.664	34%
Omzet Horeca		91.358	29%	46.000	19%	99.360	18%	410.400	29%	410.400	26%	430.920	26%	452.466	26%
Vrijval Technique Solaire			0%	15.200	6%	15.200	3%	15.200	1%	15.200	1%	15.200	1%	15.200	1%
Omzet overig		23.783	8%	-	0%		0%		0%		0%		0%		0%
Omzet AquaFunPark		17.466	6%	15.000	6%	15.000	3%	15.000	1%	15.000	1%	15.750	1%	16.538	1%
Netto-omzet		316.072		246.820		567.761		1.410.412		1.574.855		1.652.838		1.734.719	
Kostprijs omzet	33%	41.162	13%	22.572	9%	32.789	6%	135.432	10%	135.432	9%	142.204	9%	149.314	9%
Bruto-omzetresultaat		274.910		224.248		534.972		1.274.980		1.439.423		1.510.634		1.585.406	
Personeelskosten		98.889	25%	136.723	26%	196.977	32%	390.526	33%	408.100	35%	410.593	34%	413.130	34%
Afschrijvingen		165.222	42%	279.885	54%	279.885	45%	514.885	44%	475.000	40%	495.000	41%	515.000	42%
Energiekosten		11.991	3%	4.800	1%	20.000	3%	90.000	8%	92.700	8%	95.481	8%	98.345	8%
Huisvestingskosten		7.965	2%	6.900	1%	10.000	2%	61.800	5%	63.654	5%	65.564	5%	67.531	5%
exploitatiekosten		49.172	13%	50.647	10%	50.000	8%	51.500	4%	53.045	5%	54.636	5%	56.275	5%
Verkoopkosten		16.869	4%	3.000	1%	12.000	2%	12.000	1%	12.000	1%	12.000	1%	12.000	1%
Algemene kosten		11.604	3%	7.610	1%	10.000	2%	10.000	1%	10.000	1%	10.000	1%	10.000	1%
Man.fee en doorbelasting BBF		28.560	7%	30.000	6%	40.000	6%	50.000	4%	60.000	5%	60.000	5%	60.000	5%
Som van de bedrijfslasten		390.272		519.565		618.862		1.180.711		1.174.499		1.203.274		1.232.281	
Bedrijfsresultaat		-115.362		-295.317		-83.890		94.269		264.924		307.360		353.124	
Financiële baten en lasten		-13.734		-13.734		-96.250		-190.850		-187.550		-180.044		-168.332	
Resultaat voor belasting		-129.096		-309.051		-180.140		-96.581		77.374		127.315		184.792	
Belastingen		-19.521		-58.720		-34.227		-18.350		14.701		24.190		35.110	
Resultaat na belasting		-109.575		-250.332		-145.913		-78.231		62.673		103.126		149.681	

Kasstroomoverzicht Drakenrijk cs

(bedragen x 1 EUR)

Netto marge en kasstroom		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Bedrijfsresultaat		-115.362	-295.317	-83.890	94.269	264.924	307.360	353.124
Afschrijvingen	+/+	165.222	279.885	279.885	514.885	475.000	495.000	515.000
Mutatie vorderingen		1.590	-	-8.067	-	-	-	-
Mutatie kortlopende schulden	-/-	332.761	-538.267	14	-	-	-	-
<i>Kasstroom uit bedrijfsoperaties</i>		<i>384.211</i>	<i>-553.699</i>	<i>187.942</i>	<i>609.154</i>	<i>739.924</i>	<i>802.360</i>	<i>868.124</i>
Betaalde rente	-/-	-13.734	-13.734	-171.115	-177.844	-168.074	-157.332	-145.621
Vennootschapsbelasting		19.521	58.720	48.451	15.879	-18.402	-28.505	-39.426
Kasstroom uit operationele activiteiten		389.998	-508.714	65.278	447.189	553.449	616.522	683.078
Investerings in MVA	-/-	-413.973	-1.000.000	-3.400.000	-	-	-	-
Overige investeringsactiviteiten	-/-	-	-	-	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-413.973	-1.000.000	-3.400.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
Mutatie Agio	+/+	-	957.166	900.000	-	-	-	-
Aflossing lening	-/-	-	-	-	-	-	-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		-	1.321.966	3.484.800	-15.200	-15.200	-168.141	-168.141
Kasstroom		-23.975	-186.748	150.078	331.989	438.249	348.381	414.937
<i>EBITDA DRAKENRIJK CS</i>		<i>49.860</i>	<i>-15.432</i>	<i>195.995</i>	<i>609.154</i>	<i>739.924</i>	<i>802.360</i>	<i>868.124</i>

Balans Drakenrijk cs

(bedragen x 1 EUR)

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

BALANS	31-12-22	31-12-23	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28
Bedrijfsgebouwen nieuw			1.300.000	1.235.000	1.170.000	1.105.000	1.040.000
Machines / inventaris / gebouwen	1.145.758	1.865.873	3.685.988	3.336.103	3.026.103	2.696.103	2.346.103
(Im-)materiële vaste activa	1.145.758	1.865.873	4.985.988	4.571.103	4.196.103	3.801.103	3.386.103
Handelsdebiteuren	24.050	24.050	24.050	24.050	24.050	24.050	24.050
Voorraad	200	200	200	200	200	200	200
Overige vorderingen	1.335	1.335	9.402	9.402	9.402	9.402	9.402
Vlottende Activa	25.585	25.585	33.652	33.652	33.652	33.652	33.652
Liquide middelen	1.443	-185.305	-35.226	296.762	735.012	1.083.392	1.498.329
ACTIVA	1.172.786	1.706.153	4.984.414	4.901.517	4.964.767	4.918.147	4.918.084
Eigen vermogen	-820.664	-1.070.996	-1.277.549	-1.345.246	-1.266.796	-1.145.274	-977.197
Agio	1.381.283	2.338.449	3.238.449	3.238.449	3.238.449	3.238.449	3.238.449
Garantievermogen	560.619	1.267.453	1.960.900	1.893.203	1.971.653	2.093.175	2.261.252
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	2.000.000	1.882.353	1.764.706
Lening provincie	0	0	600.000	600.000	600.000	564.706	529.412
Langlopende schulden (incl. kort deel)	0	364.800	2.949.600	2.934.400	2.919.200	2.751.059	2.582.918
RC BillyBird Beheer	437.166	0	0	0	0	0	0
Crediteuren	161.101	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000
Belastingen	986	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	12.914
Kortlopende schulden	612.167	73.900	73.914	73.914	73.914	73.914	73.914
PASSIVA	1.172.786	1.706.153	4.984.414	4.901.517	4.964.767	4.918.147	4.918.084

Kengetallen Drakenrijk cs

(Bedragen x 1 euro)

Kengetallen	31-12-22	31-12-23	31-12-24	31-12-25	31-12-26	31-12-27	31-12-28
EV / TV	48%	74%	40%	39%	40%	43%	46%
EBITDA	49.860	-15.432	195.995	609.154	739.924	802.360	868.124
DEBT / EBITDA	12,3	-28,4	15,4	4,9	4,0	3,5	3,1
DEBT SERVICE CAPACITY RATE	5,1	3,2	2,4	2,8	3,3	2,0	2,3

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

De solvabiliteit alsmede de terugverdien capaciteit blijven gedurende de geprognoseerde periode op peil. Derhalve worden op basis van de kengetallen geen problemen verondersteld voor de financiering.

Bijlage 1 Toelichting exploitatiebegroting

Omzet entreegeld

Voor het entreegeld hanteren we als basis de kassaprijs. Dit is altijd het hoogste tarief wat gasten betalen. Op het kassatarief wordt korting verstrekt, door online te kopen. Verder wordt de korting hoger indien er verder van te voren wordt gekocht. Bij Hemelrijk merken we dat 33% van de tickets aan de kassa wordt gekocht en dat verder 50% van de kaartjes op de dag zelf of een dag van te voren worden geboekt. De overige kaartjes worden meer dan 2 dagen te voren gekocht. Derhalve wordt de gemiddelde entreprijs in 2023 iets lager verwacht dan de kassaprijs.

Daarnaast wordt verwacht dat we in 2024 al een stijging gaan doormaken in de individueel betalende tickets. Dit wordt met name veroorzaakt door de investeringen in het Speelkasteel welke een doorlooptijd nodig hebben voordat iedereen op de hoogte is.

Omzet entreegeld DR		2023		2024		2025		2026	
		Q							
Individueel	betalend		5.000		28.200		59.500		59.500
	lid		15.000		15.000		54.500		54.500
Evenementen	betalend		15.000		15.000		15.000		15.000
	lid		-		-		-		-
Kinderfeest	betalend	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
	lid	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Familiédag	betalend	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
	lid	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm	pm
Cumulatief			35.000		58.200		129.000		129.000
		P							
Kassaprijs		€	9,00	€	9,00	€	11,56	€	11,56
percentage kassaprijs			33%		33%		33%		33%
internetprijs 10%	10%		50%		50%		50%		50%
internetprijs 20%	20%		5%		5%		5%		5%
internetprijs 40%	40%		12%		12%		12%		12%
cumulatief			100%		100%		100%		100%
Individueel	Entreprijs	€	8,03	€	8,03	€	10,31	€	10,31
Evenementen	Entreprijs	€	2,73	€	2,73	€	2,73	€	2,73
		P x Q							
Individueel	aantal x entrée	€	40.140	€	226.390	€	613.473	€	613.473
Evenementen	aantal x entrée	€	40.875	€	40.875	€	40.875	€	40.875
BTW		9%							
Totaal omzet entreegeld		€	74.326	€	245.197	€	600.319	€	600.319

Vanaf 2025 gaat het park jaarrond open. In de winter is het entreetarief lager dan in de zomer. In de zomer is gerekend met een kassaprijs van 12,50 EUR en de winter periode is 9 EUR per persoon. Hiermee komt de gemiddelde entreprijs per bezoeker op 11,56 EUR per bezoeker.

Omzet lidmaatschappen

Op basis van het aantal verkochte tickets wordt altijd gekeken naar het conversiepercentage naar een lidmaatschap. In het begin van het seizoen is de percentage altijd hoger dan aan het einde van een seizoen. Dit komt doordat een lidmaatschap altijd eindigt op 1 mei.

Omzet lidmaatschappen DR	2022	2023	2024	2025	2026
Aantal begin jaar	4677	4.677	4.974	10.323	21.235

Omzet lidmaatschappen DR	2023	2024	2025	2026
conversiepercentage				
voorseizoen	25%	25%	25%	25%
zomer	20%	20%	20%	20%
naseizoen	15%	15%	15%	15%

P

gemiddelde prijs per lidmaatschap	€	25,23	€	25,23	€	25,23	€	25,23
abo -/- entreebedrag	€	18,00	€	18,00	€	16,00	€	16,00
Omzet lidmaatschappen aan balie	€	18.900	€	110.700	€	198.675	€	198.675

Het gemiddelde bedrag per lidmaatschap excl. BTW is ruim 25 EUR. Het betaalde entreegeld wordt in mindering gebracht op het lidmaatschap. Derhalve blijft nog een bedrag van 18 EUR over wat gasten moeten bijbetalen om lid te worden. Conversie percentages rekenen we lager dan bij Hemelrijk. Daar wordt gemiddeld voor het hele jaar 25% gerealiseerd. Derhalve de conversie percentages voorzichtig ingeschat.

Om hier te komen is het ook belangrijk om goed zicht te houden op het aantal leden dat jaarlijks hun lidmaatschap opzegt. Dat doen we jaarlijks doormiddel van onderstaande tabel uit 2023:

Aantal leden te verlengen	beginstand	4.677
Opzegging	9%	421
Te verlengen lidmaatschappen		4.256
prijs per abo incl 9% BTW	€	21,50
Storno's/nog ontvangen	8%	7.146
aantal leden te storneren		332
Inclusief BTW	€	84.360
Totale omzet verlenging	€	77.394

De beginstand is het aantal leden per 1 oktober. Vanaf die datum is Drakenrijk ook gesloten. Verkopen na 1 oktober noemen wij superlang lidmaatschappen. Die zijn 1,5 jaar geldig en worden derhalve ook in de berekening niet meegenomen voor de verlenging.

De percentages van opzeggingen en storneringen zijn op basis van ervaringscijfers van Drakenrijk. Door het toevoegen van een binnenspeeltuin wordt verwacht dat de opzegpercentages zullen dalen. Voorzichtigheidshalve is overal gerekend met de reeds genoemde percentages.

Optelling in euro's:

77.394	Omzet verlenging
<u>18.900</u>	Omzet aan receptiebalie
96.294	Totale omzet lidmaatschappen, cf. aansluiting omzet per park.

Door de investeringen in de binnenspeeltuin en Riddersheide komen meer entree betalende bezoekers het park bezoeken. Op deze manier verwachten we door te groeien naar 30.547 leden per 31-12-2026. Wij denken dat dit aantal ook heel reëel is. Op Hemelrijk waren er 77.000 leden per 31-12-2022. In de begroting van Drakenrijk gaan we dus uit van de helft van het aantal van Hemelrijk, terwijl het voorzieningenniveau in basis gelijkwaardig wordt.

Omzet lidmaatschappen DR	2023	2024	2025	2026
Aantal begin jaar	4.677	4.974	10.323	21.235
Aantal leden einde jaar	4.974	10.323	21.235	30.547

Omzet Horeca

De horeca omzet per bezoeker is grotendeels afhankelijk van de verblijfsduur. Voor Drakenrijk wordt vanaf 2025 een gemiddelde omzet per bezoeker gehanteerd van 3,60 EUR per bezoeker. Dit is in lijn met de omzet per bezoeker van Hemelrijk. Voor 2023 en 2024 wordt een omzet van 2,30 EUR per bezoeker gerekend. Dit is op basis van cijfers tot en met 2022 inclusief een kleine opslag voor gestegen verkoopprijzen.

Voor de horeca-omzet wordt inkoopmarge van 33% gehanteerd als kostprijs omzet, op basis van cijfers uit het verleden.

Omzet Horeca DR		2023	2024	2025	2026
Individueel	omzet p.b.	€ 2,30	€ 2,30	€ 3,60	€ 3,60
Scholen	omzet p.b.	€ 2,50	€ 2,50	€ 2,50	€ 2,50
Kinderfeest	omzet p.b.	€ 4,50	€ 4,50	€ 4,50	€ 4,50
Familiedag	omzet p.b.	€ 21,00	€ 21,00	€ 21,00	€ 21,00
P x Q					
Individueel	omzet	€ 46.000	€ 99.360	€ 410.400	€ 410.400
Scholen	omzet	€ -	€ -	€ -	€ -
Kinderfeest	omzet	€ -	€ -	€ -	€ -
Familiedag	omzet	€ -	€ -	€ -	€ -
Totale omzet Horeca		€ 46.000	€ 99.360	€ 410.400	€ 410.400

Specificatie van de kosten

Van de grootste exploitatiekosten is een specificatie opgenomen. Deze kosten vertegenwoordigen 75% van de exploitatiekosten.

De algehele inflatie die is toegepast bedraagt jaarlijks 3%.

Personeelskosten

De personeelskosten zijn afhankelijk van het aantal maanden dat het park geopend is. In zowel 2023 als in 2024 is het park slechts 4 maanden per jaar geopend. De parkmanager is jaarrond in dienst van Drakenrijk. Op de momenten dat Drakenrijk gesloten is, is hij werkzaam voor BillyBird, veelal vanuit Hemelrijk. Gezien het bedrag is hiervoor geen doorbelasting opgenomen in de prognoses.

De bouw van de binnenspeeltuin gebeurt door bouwbedrijven welke worden aangestuurd door Paul Derks. Paul is in dienst van BillyBird Facilities. Via de management fee worden deze extra personeelskosten door BillyBird Facilities in rekening gebracht bij Drakenrijk.

(bedragen x 1 EUR)

Personeelskosten DR		2023	2024	2025	2026
Aantal maanden open		4	4	12	12
Aantal maanden personeel		5	5	12	12
Parkmanager	3%	39.338	38.192	39.338	40.518
Personeelslid	3%	26.225	25.462	26.225	27.012
Vakantiegeld	8%	5.245	5.092	5.245	5.402
Sociale lasten	15%	9.835	9.548	9.835	10.130
Reiskosten		2.040	2.040	2.040	2.040
Variabele pers.kst	€ 2,70	54.000	116.640	307.800	322.920
Afronding		40	3	43	77
Cumulatief		136.723	196.977	390.526	408.100

Er wordt gerekend dat er 1 vaste medewerker in dienst komt + 1 parkmanager. De rest wordt aangevuld met oproepkrachten. Voor deze oproepkrachten worden variabele personeelskosten van 2,70 EUR per bezoeker gerekend. Bij Hemelrijk bedragen de variabele personeelskosten 2,38 EUR per bezoeker. Gezien het beperkte aantal bezoekers tijdens de eerste jaren, worden 13% hogere variabele personeelskosten gehanteerd.

Afschrijvingen

(bedragen x 1 EUR)

Afschrijvingen	Aanvangswaarde	afschrijvings- percentage	2023	2024	2025	2026
Reedsbestaande afschrijving	1.841.880	10%	179.885	179.885	159.885	100.000
OG Drakenrijk	1.300.000	5%	-	-	65.000	65.000
Attracties	800.000	5%	-	-	40.000	40.000
Inventaris en horeca-benodigdheden	500.000	15%	-	-	75.000	75.000
Parkeerplaats	400.000	5%	-	-	20.000	20.000
Infrastructuur	200.000	5%	-	-	10.000	10.000
Speelkasteel	1.000.000	10%	100.000	100.000	100.000	100.000
Financierings- en advieskosten, b.	50.000	20%	-	-	10.000	10.000
Onvoorzien	150.000	10%	-	-	15.000	15.000
Investerings 2025 overig	100.000	20%	-	-	20.000	20.000
Investerings 2026 overig	100.000	20%	-	-	-	20.000
Cumulatieve afschrijvingen			279.885	279.885	514.885	475.000

De binnenspeeltuin opent op 1 januari 2025, derhalve starten ook de afschrijvingen in 2025 voor de binnenspeeltuin.

Van de reguliere 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.

Huisvestingskosten

De huisvestingskosten bij Drakenrijk stijgen met name doordat vanaf 2025 de energiekosten flink zullen toenemen. Deze zijn in lijn met de energiekosten van Hemelrijk. Voor Drakenrijk wordt uiteraard zo energiezuinig mogelijk gebouwd, wat in beginsel tot lagere energielasten zal zorgen dan bij Hemelrijk. Verder is in het ontwerp de receptie in de binnenspeeltuin gebouwd, waar dit op Hemelrijk nog 2 losse gebouwen zijn, met uiteraard hogere energiekosten.

(bedragen x 1 EUR)

Huisvestingskosten Drakenrijk	2023	2024	2025	2026
Energiekosten	4.800	10.000	50.000	52.000
OZB en verzekeringen	1.500	10.000	21.800	23.354
Grond- straat en rioolbelasting	1.500	2.500	15.000	15.000
Schoonmaakkosten	2.000	2.000	40.000	40.000
Overige kosten	1.900	5.500	25.000	26.000
Huisvestingskosten	11.700	30.000	151.800	156.354

Voor de huisvestingskosten van Hemelrijk wordt jaarlijks 3% geïndexeerd op de werkelijke kosten van 2022.

Voor de berekening van de kosten is steeds vergelijking gezocht naar de bedragen voor Hemelrijk.

Financiële baten en lasten

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

Bestaande leningen

Bij Drakenrijk cs 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 juli 2024, dus de rente voor 2024 is een half jaar.

(bedragen x 1 EUR)

Financier	Rente	Rente 2024	Rente 2025	Rente 2026
Overige Leningen				
<i>Lening Gemeente Beesel</i>	5,50%	55.000	110.000	110.000
<i>Lening Provincie Limburg</i>	5,50%	16.500	33.000	33.000
		71.500	143.000	143.000
cumulatief		71.500	143.000	143.000

Vennootschapsbelasting

Er is gerekend met een gemiddelde VPB-druk van 19% over alle jaren. Er is geen mutatie in de balans opgenomen voor eventuele balansposten voor de VPB. Alle vennootschapsbelasting wordt in de prognose gedurende het huidige boekjaar betaald.

Bijlage 2, specificatie kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. Hier is voor gekozen om de aansluiting met de vastgestelde jaarrekening te behouden, t.b.v. de inzichtelijkheid.

Specificatie kasstroomoverzicht

Specificatie kasstroomoverzicht		2023	2024	2025	2026	2027	2028
Mutatie Agio	+/+	957.166	900.000	-	-	-	-
Aflossing lening	-/-	-	-	-	-	-152.941	-152.941
Technique Solaire		364.800	-15.200	-15.200	-15.200	-15.200	-15.200
Nieuwe lening financier	+/+	-	2.600.000	-	-	-	-

Agio

De mutatie in het Agio van 2023 is de omzetting van de rekeningcourant stand per 31-12-2022 van 437.166 EUR + de eigen inbreng van BillyBird Beheer B.V. van 520.000 EUR.

De agio mutatie van 2024 is de lening van de Rabobank welke is verstrekt aan BB Uden B.V. en welke wordt overgemaakt naar Drakenrijk en verwerkt als Agio.

Aflossing lening

De leningen bij de provincie Limburg en de gemeente Beesel worden gedurende 2024 ontvangen. Looptijd start bij opening van de binnenspeeltuin. Vervolgens zijn er 3 jaren grace period, waardoor de resterende 17 jaar de totale lening wordt terugbetaald.

Technique Solaire

In 2023 wordt een bedrag van Technique Solaire ontvangen van 380.000 EUR. Dit is de contant gemaakte canon voor de pacht van een deel van het meer op Drakenrijk. Deze pacht valt in 25 jaar vrij ten gunste van de omzet ($380 / 25 \text{ jr} = 15,2$). Om dubbeltekening met het bedrijfsresultaat te voorkomen, is de mutatie in de balans in het kasstroomoverzicht opgenomen.