

HUURWAARDEBENADERING		restaurant	
Omschrijving	m2	€/m2	Totaal per jaar
kelder	10	48	480
begane grond	140	485	67.900
eerste etage	25	125	3.125
tussenverdieping	0	0	0
tweede etage	0	0	0
Totaal huurwaarde	175	Huur/omzet 19,8%	71.505
Kapitalisatie op basis van een brutoyield van Af: investeringen	6,75		€ 1.059.333
Onderhandse verkoopwaarde von Af: kosten van overdracht 7%			€ 1.059.333
			69302
		onderhandse verkoopwaarde k.k.	990.031
		(kosten koper)	

GOP(G.O.P. Gross Operating Profit) - BEREKENING

Omschrijving	% omzet	Modelbedrijf		Opbrengst
		Lunchroom		
maaltijden en spijzen	72,34%	73,0%		261.351
dranken	22,80%	27,0%		82.354
Overige horeca-activiteiten	4,86%			17.566
Omzet	100,00%	100,0%	Totaal	€ 361.271

Lasten

	gemiddeld		genormaliseerd		MODELBEDRIJF	
				minimaal	maximaal	
inkooprijks	98.610	98.610	27,3%	30,0%	34,0%	
Totaal/inkoopkosten	98.610	98.610	27,3%	30,0%	34,0%	
personeelskosten	54.440	54.440	15,1%	20,0%	23,0%	
onderhoud en reparaties	21.324	21.324	5,9%	6,0%	9,0%	
overige kosten	12.394	12.394	3,4%	4,0%	6,0%	
Totaal departementskosten	88.158	88.158	24,4%	30,0%	38,0%	
administratie	6.554	6.554	1,8%	1,0%	3,0%	
verkoopkosten	5.339	5.339	1,5%	2,0%	5,0%	
Totaal algemene kosten	11.893	11.893	3,3%	3,0%	6,0%	
Totaal lasten	198.661	198.661	55,0%	63,0%	78,0%	198.661
subtotaal					Totaal	€ 162.610
ondernemersloon		11,1%	v.d. omzet			€ 40.000
Bruto operationeel bedrijfsresultaat		33,94%	v.d. omzet			€ 122.610
(G.O.P. Gross Operating Profit)						

Af; financierings-afwaarderingskosten	waarde grond restwaarde	intrinsieke waarde	ter afschrijving
onderhandse verkoopwaarde v.o.n.	995.000	1.059.333	64.333
inventaris		95.000	95.000
keukeninrichting		73.000	73.000
algemene inrichting		55.000	55.000

Afschrijving en financiering (PMT)	n	i	pv	pmt; annuïteit	
onderhandse verkoopwaarde v.o.n.	35	7,0%	64.333	-€4.969	
inventaris	7	7,0%	95.000	-€17.628	
keukeninrichting	7	7,0%	73.000	-€13.545	
algemene inrichting	5	7,0%	55.000	-€13.414	
				<u>-49.556</u>	-49.556

Financiering restwaarden	i	rw	r	
onderhandse verkoopwaarde v.o.n.	7,0%	995.000	69.650	
inventaris	7,0%			
keukeninrichting	7,0%			
algemene inrichting	7,0%			
			<u>69.650</u>	-69.650
genormaliseerde bedrijfswinst				<u>3.404</u>

Berekening van de multiplier voor goodwill/badwill

- kapitaalmarktrente voor risicovrij kapitaal	5,5%
- risicopremie afhankelijk van het soort bedrijf en de specifieke risico's die verbonden zijn aan de bedrijfsuitoefening	3,2%
- risicopremie die afhankelijk te stellen is van de aanwezige en/of noodzakelijke financiering die het eigen vermogen kunnen aantasten	3,5%
- (eventueel) een op-of afslag wegen de verwachting dat de jaarlijkse bedrijfswinst zal afnemen respectievelijke toenemen	1,0%
- illiquiditeitopslag (ook wel incourantheidopslag genoemd) die wordt veroorzaakt doordat er weinig vragers in de markt zijn die een dergelijk bedrijf willen exploiteren	1,0%
	<u>14,2%</u>

Multiplier	7,04
Goodwill/Badwill	€23.974

RESTAURANT

onderhandse verkoopwaarde kosten koper	990.031
intrinsieke waarde roerende zaken	223.000
badwill	23.974
TOTAAL WAARDE	<u>€1.237.005</u>