Julianastraat 3, 1791 AK Den Burg (Texel)
Telefoon (0222) 313 555, fax 313 946
De Texelse Makelaars
gespecialiseerd op een breed terrein
info@detexelsemakelaars.nl
www.detexelsemakelaars.nl

VERKOOPMEMORANDUM

VIS-EN CAFETARIA VERONICA

Haven 9a, Oudeschild – Texel.

NVM BUSINESS

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

Disclaimer 1
Historie 2
Wat wordt aangeboden 5
Het bedrijf 6
Erfpacht 7
Reden van verkoop 8
Bedrijfsstructuur 9
Website 10
Bestemming 11
Overnameprijs 12
Algemeen 13
De Texelse Makelaars 14
Foto's 15

VERKOOPMEMORANDUM, VERONICA

Disclaimer

Dit verkoopmemorandum is samengesteld op basis van mondeling en schriftelijk verstrekte informatie door of namens de eigenaren van vis- en cafetaria "Veronica". Naast de bovengenoemde informatie zijn diverse openbare informatiebronnen geraadpleegd. Het verkoopmemorandum wordt u namens onze opdrachtgever, de eigenaren van vis- en cafetaria "Veronica" te Oudeschild (hierna tevens te noemen 'De Verkoper'), aangeboden.

Hoewel dit verkoopmemorandum met een grote mate van zorgvuldigheid is samengesteld, kan noch de verkoper, noch De Texelse Makelaars en/of haar medewerkers aansprakelijkheid aanvaarden voor uitkomsten van en verwachtingen gebaseerd op dit verkoopmemorandum.

Het verkoopmemorandum dient uitsluitend als informatief document in het kader van de verkoop van de onderneming gelezen te worden. Dit verkoopmemorandum is geen prospectus en heeft niet de intentie een aanbieding te formuleren. Daarnaast heeft het verkoopmemorandum niet de pretentie volledig te zijn, althans, alle benodigde informatie te verschaffen welke een geïnteresseerde kandidaat benodigd acht om de investering in de onderneming te onderzoeken. Geïnteresseerde kandidaten wordt geadviseerd om hun eigen onafhankelijk advies inzake deze investeringsbeslissing in te winnen.

Door het beschikbaar stellen van dit verkoopmemorandum verplicht noch de verkoper, noch De Texelse Makelaars, zich tot het geven van aanvullende informatie.

De verkoper, noch De Texelse Makelaars, is verplicht enig bod te accepteren, onafhankelijk van de hoogte van het bod of het feit dat het bod de hoogste biedprijs vertegenwoordigt. Een eventueel voorstel tot een definitieve koopovereenkomst kan alleen worden geaccepteerd door de verkoper middels het tekenen van een definitieve koopovereenkomst.

Tot het moment dat in dit verkoopproces de definitieve koopovereenkomst is geaccepteerd door betrokken partijen, ontstaat noch voor de verkopers, noch voor De Texelse Makelaars enige aansprakelijkheid en/of verplichtingen jegens een geïnteresseerde kandidaat anders dan uit een intentieovereenkomst of de precontractuele goede trouw zou volgen.

De Texelse Makelaars, alsmede de verkoper, kan onder geen beding aansprakelijk worden gesteld voor kosten of uitgaven die in verband met, of voortvloeiende uit, het onderzoeken van de aantrekkelijkheid van deze investeringspropositie, noch voor enige kosten of uitgaven die de kandidaat kopers en/of hun adviseur(s) maken, in verband met een (eventuele) aandelentransactie.

Alle mondelinge en schriftelijke informatie die aan de kandidaat is en nog wordt verstrekt, valt onder de door de kandidaat ondertekende geheimhoudingsovereenkomst. De schriftelijk verstrekte informatie blijft eigendom van de opdrachtgever en dient op het eerste verzoek van De Texelse Makelaars of de verkoper te worden geretourneerd.

De Texelse Makelaars behoudt zich, mede namens de verkoper, het recht voor de verkoopprocedure te veranderen indien naar haar mening daartoe aanleiding bestaat.

Historie

Veronica is een echt familiebedrijf. Aat en Riet van Liere zijn op 6 juni 1960 het bedrijf gestart. Hun kinderen, Dirk en Lillian, deden in 1985 en 1987 hun intrede in het bedrijf. Waarna hun beide ouders zich enigszins iets terugtrokken om het stokje over te geven aan de jeugd. Inmiddels word het bedrijf gerund door Erwin, Lillian en hun zoon Lesley. Ook de jongste dochter werkt mee in het familiebedrijf.

De naam Veronica is te danken aan de zendpiraat Veronica die ongeveer een maand eerder de 'lucht' in ging. Doordat de naam Veronica veelvuldig te horen was op radio en tv was er geen mooiere reclame voor een opstartend bedrijf. Veronica is vandaag de dag uitgegroeid tot een begrip op de haven van Oudeschild.

De eerste stek in 1960 was een vaste stek in De Cocksdorp. In een verkoopwagen(tje) werden patat, snacks en ijs verkocht. Vanaf 1963 kwam er op de haven een standplaats vrij en werd deze ingenomen. Door de jaren heen kwamen er nog twee rijdende verkoopwagens bij die bij elk evenement dat op Texel georganiseerd werd te vinden waren. Tussentijds werd ook nog even de kiosk bij het zwembad gerund.

Verkoopwagen Veronica in 1960

Vanaf 1972 is in een geheel zelf gebouwde verkoopwagen op de haven als vaste stek gekomen. Hierin werd ook voor het eerst vis verkocht. De uitbreiding van het assortiment werd door de jaren heen steeds groter. Vanaf 1976 werd een andere plaats op de haven ingenomen en deze was ook waar de laatste wagen heeft gestaan. De laatste verkoopwagen werd in 1996 nieuw neergezet. Het toerisme nam toe en men wilde graag uitbreiden, maar hadden geen ruimte meer.

VERKOOPMEMORANDUM, VERONICA

Veronica in 1996

Zodoende is er in het jaar 2000 gestart met het traject om het huidige gebouw neer te zetten. Dit met medewerking van de gemeente. In Oudeschild werden een aantal "parels'' uiteen gezet om het een en ander aantrekkelijker te maken voor de toerist. Waddenhaven, het huidige Kaap Skil (museum) en de Texelse Markt waren daar onderdeel van. De Texelse Markt was datgene waar Veronica de kar van gingen trekken. Op basis van dit concept kon een vast gebouw gerealiseerd worden met het beoogde effect om meer te kunnen betekenen op de haven. Al jarenlang zagen de ondernemers de potentie van de haven maar konden daar nooit geen invulling aan geven. Dit was dan ook de kans waarop zolang is gewacht. Architectenbureau Louis Uriot maakte een aantal tekeningen en daar is het huidige uit gekozen. Het mocht niet te modern, een beetje authentiek en moest passen op de haven. Daar is men duidelijk in geslaagd want de reacties van de klanten spreken voor zich. De ligging van de zaak is gunstig ten opzichte van de zon. Een terras op het zuiden en tevens voorzien van zonneschermen bij een teveel aan zonlicht. Het biedt plaats aan 100 personen en binnen is nog eens plaats voor 65 personen waar u gezellig kunt zitten. Daarnaast beschikt Veronica nog over een extra binnenruimte, genaamd 't Visruum. Deze gezellige ruimte biedt nog eens plaats aan 60 zitplaatsen. Toch moest er nogal een traject doorlopen worden om tot dit resultaat te komen. Drie wethouders versleten en heel veel tegenslagen aangaande vergunningen. Heel vaak heeft men gedacht dat de kogel door de kerk was en waren er toch nog weer dingen die niet in orde werden bevonden. Zo heeft het dus tien jaar geduurd voordat hun droom uiteindelijk op de haven stond.

VERKOOPMEMORANDUM, VERONICA

Nieuwbouw Veronica 2011

Wat wordt aangeboden

Een perceel in erfpacht uitgegeven grond met een daarop vrijstaand bedrijfspand waarin gevestigd de horecagelegenheid "vis- en cafetaria Veronica" met zonnig terras, aangebouwd restaurant, magazijn en winkelruimte aan de Haven 9a, 1792 AE te Oudeschild – Texel.

Het te pand staat op het kadastrale perceel bekend Gemeente Texel, sectie D, nummer 4763, en is groot 7 are en 30 ca. (730 m2).

1. HUUROVEREENKOMST:

A. Aan de toekomstige exploitant wordt een nieuwe huurovereenkomst aangeboden op basis van een ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. (model 2012)

- De huurtermijn bedraagt 5 jaar + 5 optiejaren met hierna een verlenging van telkens 5 jaar;
- Huurprijs € 100.000,- zegge: een honderd duizend euro per jaar, exclusief BTW, in 12 maandelijkse termijnen te voldoen;
- Waarborgsom/bankgarantie: 2 maanden huur;

2. ROERENDE ZAKEN:

B. De complete gebruiksinventaris; (volgens een nog op te maken lijst)
C. verpakkingsmaterialen;
D. goodwill;

3. OVERIGE ZAKEN:

E. alle overige in het bedrijf aanwezige administratieve bescheiden, welke betrekking hebben op de te verkopen zaken;
F. telefoonnummer : 0222-31 20 30;
G. internet domeinnaam www.veronicatexel.nl en bijbehorende e-mailadres info@veronicatexel.nl;
H. bedrijfsnaam "Vis- en cafetaria Veronica";

4. VOORRAAD:

I. de op het moment van overdracht aanwezige voorraad gaat over tegen kostprijs.

Een beknopte versie van de Verlies & Winstrekening over de jaren 2015 en 2016 zijn, na het ondertekenen van een geheimhoudingsverklaring, beschikbaar.

Het bedrijf

VIS & CAFETARIA VERONICA

is gelegen op de haven van Oudeschild. Een ware A-locatie op een uniek stukje van het eiland Texel. Sinds jaar en dag is Veronica een begrip op de haven van Oudeschild.

DE NIEUWE ZAAK

In april 2011 is de nieuwe zaak geopend, en wel met succes. De reacties zijn zeer positief te noemen. Dit komt mede door het feit dat er meer ruimte aan de gasten wordt geboden. Daarnaast biedt Veronica nu ook een ruimer assortiment aan. Zo kan men kiezen uit een verscheidenheid aan producten, waaronder vers afgebakken broodjes, diverse menu´s, koffie specialiteiten, snacks, vis variëteiten en overheerlijk ijs!

GROOT TERRAS MET FANTASTISCH UITZICHT

Veronica biedt binnen plaats aan 65 personen. De zaak is rolstoelvriendelijk. Het terras met een fantastisch uitzicht over de haven biedt nog eens plek aan 100 zitplaatsen. Deze zijn voorzien van zonwering, indien nodig. Het terras is zo gelegen dat u de gehele dag van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt Veronica nog over een extra binnenruimte, genaamd ’t Visruum. Deze gezellige ruimte biedt nog eens plaats aan 60 zitplaatsen. Naast het feit dat deze ruimte extra zitplaatsen biedt voor de gasten, wordt deze ook gebruikt om (grote)groepen te faciliteren. Zo wordt er o.a. samengewerkt met Tuk Tuk Express, Evenementenbureau Texel, Dagjetexel.nl en zijn scholen een veel geziene gast. Daarnaast worden er ook veel reserveringen direct bij het bedrijf geboekt (via de website en telefonisch)

HUIDIGE BEDRIJFSVOERING

Toegankelijkheid staat bij Veronica hoog in het vaandel. Het ruime assortiment biedt dan ook keuze van een simpel ‘patatje met’ tot aan uitgebreide menu’s. Kortom, voor ieder wat wils. Bij Veronica zijn zowel de Tesselaar alsmede de toerist een veel geziene gast. De RAS frites heeft het bedrijf veel bekendheid gegeven. Gasten komen van heinde en verre voor deze frites. Daarnaast wordt er een ruim assortiment gevoerd. Onder andere vers afgebakken broodjes, diverse menu's, koffie specialiteiten, snacks, vis variëteiten en overheerlijk ijs. Tevens wordt er gewerkt met Texelse producten, waaronder Texelse garnalen, aardbeien, Oudeschilder koek en niet te vergeten de skuumkoppe (Texels bier).

Erfpacht

ERFPACHTCONTRACT

De grond waarop vis- en cafetaria "Veronica" staat is in erfpacht uitgegeven door de gemeente Texel.

Erfpacht is het recht om gedurende een overeengekomen termijn de grond van een ander te gebruiken. Hiervoor moet jaarlijks een vergoeding betaald worden, dit noemen we de canon.

Het tijdvak waarvoor de erfpacht is uitgegeven is vijftig (50) jaar en is ingegaan op 1 september 2010 en loopt derhalve nog tot en met 31 augustus 2060.

De jaarlijkse canon bedraagt op dit moment ca. € 5.000,- per jaar.

Verder is er een verplichting opgenomen met betrekking tot het gebruik van de grond. De grondeigenaar [de gemeente Texel] stelt als gebruik:

"*Het realiseren en exploiteren van een accommodatie waarin naast een snackbar met terras een ruimte (ca. 124 m2) voor het initiatief "Texelse Markt"(wisselende evenementen, met thema's als haven en visserij en promotiedoeleinden voor Texelse producten. Verder mogelijk kleinschalige, overige bedrijvigheid zoals verkoop van kaartjes voor rondvaarten, het maritiem museum of andere evenementen en toeristentrekkers in samenwerking met de VVV op het eiland) wordt bestemd"*

De nieuwe exploitant zal de verplichting tot betaling van de canon en het naleven van de bepalingen uit het erfpachtcontract moeten nakomen. De huurtermijn van de nog op te stellen huurovereenkomst zal nooit langer kunnen zijn dan de termijn waarvoor het recht van erfpacht is aangegaan.

Reden van verkoop

De huidige eigenaren zitten al zo lang in het vak, dat het simpelweg tijd is om het familiebedrijf van de hand te doen. Daarnaast zijn er binnen de familie geen nabije opvolgers. Beide kinderen hebben reeds hun studie afgerond en willen zich graag op het desbetreffende gebied verder ontwikkelen. Zodoende is nu het moment daar om het stukje over te dragen aan een nieuwe eigenaar of eigenaren. Men is bereid om de nieuwe eigenaar of eigenaren wegwijs te maken in de bedrijfsvoering en hen te introduceren binnen het opgebouwde netwerk.

Bezichtiging kan uitsluitend ná het maken van een afspraak.

Bedrijfsstructuur

ORGANIGRAM

Het bedrijf wordt gerund door drie eigenaren, waarvan er twee dagelijks te vinden zijn op de werkvloer. Daarnaast beschikt het bedrijf over twee vaste krachten, vier flexkrachten en 15 scholieren-/ vakantiekrachten.

De koper is verplicht om de bestaande arbeidscontracten over te nemen.

Website

Op internet is het hierbij aangebodene te vinden onder de domeinnaam www.veronicatexel.nl

Hierop is uitgebreide informatie over onder andere het bedrijf, haar historie en haar openingstijden.

De website is door velen makkelijk te vinden, mede door de hoge zoekpositie in o.a. google.

Figuur: screenshot website veronicatexel.nl

Bestemming

Artikel 11 Horeca

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijfsgebouwen en overkappingen, ten behoeve van horecabedrijven in categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';

met daaraan ondergeschikt voor:

b. woonhuizen en inpandige woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, mantelzorg of logies met ontbijt;
c. bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis of een inpandige woning;
d. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
e. kleinschalige duurzame energiewinning
f. wegen en paden;
g. water;

met de daarbijbehorende:

h. terrassen;
i. parkeervoorzieningen;
j. tuinen, erven en terreinen;
k. bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

Zie voor de verdere omschrijving: www.ruimtelijkeplannen.nl

Overnameprijs

De vraagprijs van de hiervoor onder B. tot en met H. genoemde onderdelen, bedraagt totaal € 1.250.000,- zegge: EEN MILJOEN TWEE HONDERDVIJFTIG DUIZEND EURO, kosten koper en exclusief BTW over de met BTW belaste onderdelen.

Eigendomsoverdracht van activa en goodwill vindt plaats middels een onderhandse overeenkomst.

De onderneming wordt uitsluitend gezamenlijk met de nog op te stellen huurovereenkomst aangeboden op “going concern” basis.

Gesplitste aankoop van de onderdelen is niet mogelijk.

Om de transactie te laten slagen is een aanzienlijk bedrag aan eigen middelen noodzakelijk.

Indien gewenst kan tevens een woonhuis met schuurruimte in Oudeschild worden gekocht c.q. gehuurd.

VERKOOPMEMORANDUM, VERONICA

Algemeen

Dit vertrouwelijke verkoopmemorandum is samengesteld door De Texelse Makelaars in opdracht van de eigenaren van Vis- en cafetaria "Veronica", de familie Koning-van Liere (hierna te noemen "Veronica").

Het doel van dit verkoopmemorandum is om geïnteresseerde kandidaten nader inzicht te geven in de meest relevante bedrijfsgegevens van "Veronica". In dit verkoopmemorandum worden de organisatie, de activiteiten van de onderneming, de markt waarin de organisatie opereert en de financiële achtergrond van de organisatie afzonderlijk beschreven.

Alle communicatie betreffende de verkoop van "Veronica" dient uitsluitend te verlopen via makelaar P.J. (Paul) van Heerwaarden van De Texelse Makelaars.

Met het in ontvangst nemen van dit document stemmen partijen erin toe dat dit document niet zal worden gekopieerd of vermenigvuldigd, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van De Texelse Makelaars. Voorts maken wij u erop attent dat aan dit rapport geen rechten kunnen worden ontleend. Dit document is tot stand gekomen in nauw overleg met de eigenaren en diens accountant.

De Texelse Makelaars

De Texelse Makelaars is een professionele speler in bedrijfsadvies en gespecialiseerd in de bemiddeling bij aan- en verkoop en taxaties van Groot Zakelijke ondernemingen en binnen het MKB. Zij beschikt over 3 NVM makelaars en zijn geaccrediteerd voor het taxeren ten behoeve van alle banken en het uitbrengen van TMI taxatierapporten.

Voor kopers kunnen de navolgende werkzaamheden plaatsvinden:

- Vinden van een geschikt bedrijf op basis van een uitgebreide scan;
- Onderhandelen met verkoper omtrent de waarde
- Het laten uitvoeren van een boekenonderzoek (DD-onderzoek);
- Regelen van de financiering van de overname;
- Contractueel afronden;

Voor verkopers kunnen de navolgende werkzaamheden plaatsvinden:

- Waarde- en prijsbepaling van het bedrijf;
- Opstellen van het informatiememorandum;
- Vinden van de geschikte koper;
- Voeren van de onderhandelingen;
- Contractueel afronden.

Daarnaast houden wij ons bezig met:

Waardering van ondernemingen voor derden, bijv. overheden, accountants;

Aan- en verkoop van woningen en recreatieve objecten

DE TEXELSE MAKELAARS

P.J. (Paul) van Heerwaarden RM RT REV

NVM makelaar

Register Taxateur

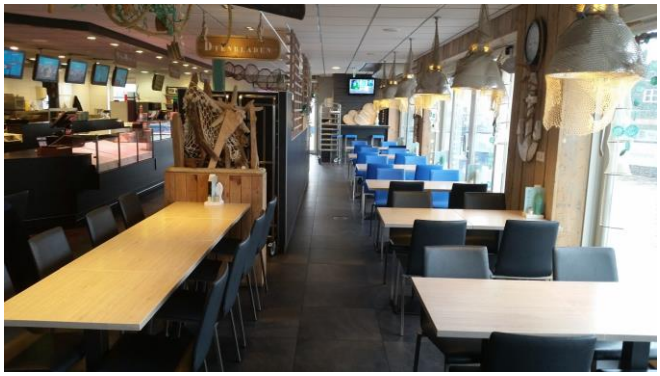
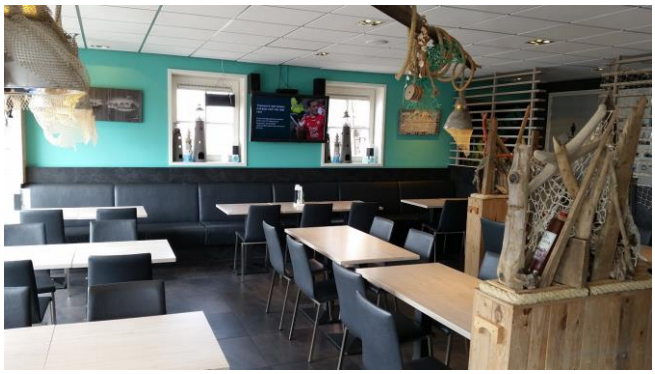
Recognised European Valuer

Lid sectie NVM Business

WOZ taxateur

Foto's

Aanzicht vanuit de kleine haven

Zijaanzicht Veronica

VERKOOPMEMORANDUM, VERONICA