[redacted]

Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Tussentijdse cijfers MRL

Van: [redacted]@startfoundation.nl>
Verzonden: vrijdag 4 september 2020 12:25
Aan: [redacted].nl>
Onderwerp: FW: Tussentijdse cijfers MRL

Hoi [redacted],

Ik stuur je de onderstaande analyse…zoals jij zojuist met [redacted] besprak.

Groeten en goed weekend,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 september 2020 10:10
Aan: [redacted]@startfoundation.nl>
Onderwerp: RE: Tussentijdse cijfers MRL

Hoi [redacted],

Op 14 juli heeft [redacted] ook een voorzichtige prognose afgegeven voor de maanden juli en augustus. Die was toen gebaseerd op de cijfers 1 tot 12 juli, een zeer korte periode dus. De bijgewerkte prognose is nu gebaseerd op 2 maanden en daarmee een stuk betrouwbaarder.

Ik concludeer dat ze beter draaien dan zijzelf en ik ook verwacht hadden. **Het lijkt op business as usual**. Maar die conclusie is te snel getrokken. Wij weten dat er sprake is van dreigende discontinuïteit omdat er onderling een groot gebrek is aan vertrouwen. De boel kan elk moment imploderen. Het vervangen van management, bestuur en RvT zal vermoedelijk niet kostenneutraal zijn, en dus zijn kostenverhogende effect hebben op de rentabiliteit van 2020.

Overall conclusie: ik beoordeel de prognose als geloofwaardig en daarmee, *mist de genoemde perikelen van tafel raken*, haalbaar.

Geloofwaardig:

- De omzet over de maand juli ligt 33% lager dan die van juli 2019. En dat vind ik meevallen, gezien de omstandigheden. En dat is ook het geval ten opzichte van hun eerder afgegeven prognose (pre-corona prognose). Begin juli dacht men nog dat de omzet over heel juli zou uitkomen op [redacted], maar die is schijnbaar uitgekomen op [redacted] (+25%). Dus wederom beter dan verwacht.
- In september zal de daling slechts 9% bedragen t.o.v. diezelfde maand vorige jaar. Dit lijkt mij geloofwaardig. Want ik zie steeds mee mensen die het 'normale' leven weer oppakken, ondanks dat de corona maatregelen van kracht zijn. Dus ik geloof best dat ook de omzet van MRL, weliswaar in traag tempo, weer kan terugveren naar het normale niveau.

- De geprognosticeerde omzetdaling in januari / februari 2021 heeft een seizoensmatig karakter. In die maanden komt het bedrijfsresultaat wel onderdruk te staan. Maar dat patroon is herkenbaar, en geldt bijvoorbeeld ook voor de horeca. Hierop kan vooraf geacteerd worden.
- In de actuele prognose is rekening gehouden met het betalen van genormaliseerde huurlast aan [redacted] (pre-corona tarief). En daarnaast is er ook ruimte gereserveerd om de huurachterstand versneld in te lopen. De komende 7 maanden verwacht men per maand [redacted] extra in te lopen op de huurachterstand. En daarmee is de huurachterstand ingelopen.
- Reeds 69% van de oorspronkelijke schuld is terugbetaald aan de financiers (RA, RF, SF). Ik beoordeel de betalingsmoraliteit daarmee redelijk. Er van uitgaande dat de rentelasten lineair afnemen als gevolg van de steeds lager worden restschuld. De aflossingsverplichting is relatief laag < 10% van de omzet. De aflossing op onze lening (nog [redacted] groot) wordt hervat in januari 2021, en bedraagt [redacted] per maand.
- Er zijn momenteel 2 grote crediteuren: belastingdienst ([redacted]), huur ([redacted] excl btw). De vraag is hoe de belasting in de casus zit. Een andere crediteur is de accountant ([redacted]), dat beschouw ik niet als een groot probleem.
- Het komende halfjaar verwacht men nog [redacted] omzet te realiseren. Uit de prognose van eind vorig jaar (pre-corona) blijkt dat ze over de laatste 6 maanden van 2020 toen nog [redacted] omzet verwachtte. Nu met alle corona prikkelen blijkt deze prognose slechts 21% lager uit te komen.
- Er is fors gesneden in de bestuurskosten + managementkosten (waren begroot op [redacted] en bedragen nu slechts [redacted]), een ruime halvering dus.

Ongeloofwaardig:

- In augustus verwachten zij dat de omzet weer op het niveau is van augustus 2019. Dat is opmerkelijk. Zeker omdat de verhuurprijzen van de dagdelen zijn verlaagd. Mogelijk zijn de verhuurprijzen weer aangepast tot het normale niveau. Dit vraagt om een toelichting! Want een maand later (dus in september) verwacht men weer een daling van 9% ten opzhcte van diezelfde periode van vorig jaar.
- Prognose (pre corona) waren de algemene kosten [redacted], nu liggen die op [redacted]. De vraag is (omdat een specificatie ontbreekt), hoe die kostenverlaging is gerealiseerd. Misschien lagere inkoopkosten, schoonmaakkosten, beveiliging. Dat kan natuurlijk doordat bepaalde uitbesteden taken nu in eigen beheer worden uitgevoerd. Dit vraagt om een toelichting!
- In de begroting ontbreekt een reservering voor reorganisatiekosten (mogelijk als gevolg van het vervangen van bestuur, RvT).
- De kosten voor sociale doelstellingen (zoals opgenomen in de begroting pre-corona = [redacted]) staan niet meer vermeld in de actuele prognose. Ik kan niet beoordelen welke gevolgen dit heeft voor het sociale uitgangspunten van het project.

Onzekere factoren:

- Het actuele spaarsaldo op de rekening is [redacted] (dit is een momentopname), eind maart van dit [redacted].
- Heibel in de tent, slechte PR/ imago schade ligt op de loer
- Gebrek aan vertrouwen jegens bestuur en RvT
- Dreiging van staking/ discontinuïteit
- Hoe zit de belastingdienst als crediteur in deze casus, welke afspraken zijn gemaakt?
- Heeft er accountantscontrole plaatsgevonden op de prognose en deels gerealiseerde cijfers?
- CDA proefballon om betaalde seks te verbieden (bron AD 03-09-2020)
- Ik ben nog in afwachting van de definitieve cijfers 2019!!!

De financiële onzekerheid is niet het grootste probleem in deze casus. Een toekomstbesteding bestuurlijk reorganisatieplan is evident en daar dient het gesprek mogen vooral over te gaan.

Groeten [redacted]

Van: Bestuur | My Red Light <bestuur@myredlight.nl>
Datum: 2 september 2020 om 19:04:03 CEST
Aan: "[redacted]@rabobank.nl" <[redacted]@rabobank.nl>, [redacted].nl>, [redacted]@amsterdam.nl>, [redacted]@startfoundation.nl>
Kopie: [redacted]@startfoundation.nl>
Onderwerp: Tussentijdse cijfers MRL

Goedenavond,

Ter voorbereiding op ons gesprek van vrijdag 4 september, hebben we een overzicht opgesteld waarin de volgende cijfers zijn uitgewerkt:

- Omzet juli en augustus 2020
- Prognose tot en met april 2021
- schuldenpositie

Voor de cijfers van de prognose is geen rekening gehouden met een eventuele tweede lockdown.

Ten aanzien van de opgelopen huurachterstand, zijn we in augustus gestart met het inlopen van de achterstand. Zoals ook besproken met mevrouw van [redacted] en meneer [redacted] zullen we de huurachterstand vanaf september voldoen binnen zes maanden. Indien het financieel haalbaar is, zullen we de huurachterstand eerder inlopen middels een verhoging van de tussentijdse betalingen.

Mochten er nog vragen, neem gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bestuurder