

Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen

Gouda

JAARREKENING 2020

Inhoudsopgave

pagina

Samenstellingsverklaring

Jaarrekening

Balans per 31 december 2020	3
Staat van baten en lasten tm 31 december 2020	4
Kasstroomoverzicht tm 31 december 2020	5
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	6
Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten	9

Jaarrekening

Balans per 31 december 2020

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
<i>Vaste activa</i>					
Materiële vaste activa	1				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		<u>5.999</u>		<u>-</u>	
			5.999		-
<i>Vlottende activa</i>					
Vorderingen en overlopende activa	2				
Overige vorderingen en overlopende activa	2.1	<u>1.427.748</u>		<u>-</u>	
			1.427.748		-
Liquide middelen	3		<u>113.671</u>		<u>-</u>
Totaal activazijde			<u><u>1.547.418</u></u>		<u><u>-</u></u>

Passiva	Ref.	31 december 2020		31 december 2019	
		€	€	€	€
Vermogen					
Vrij besteedbare reserve	4.1	-49.659		-	
Reserve leegstand	4.2	-67.115		-	
Reserve calamiteiten	4.3	33.339		-	
Reserve duurzame bedrijfsvoering	4.4	<u>27.421</u>		<u>-</u>	
			-56.014		-
Kortlopende schulden en overlopende passiva					
Vooruitontvangen huren	5.1	332.276		-	
Schulden aan leveranciers	5.2	1.146.857		-	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	10.917		-	
Te betalen kosten	5.4	18.122		-	
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.5	<u>95.260</u>		<u>-</u>	
			<u>1.603.432</u>		<u>-</u>
			<u><u>1.547.418</u></u>		<u><u>-</u></u>

Staat van baten en lasten tm 31 december 2020

	Ref.	2020		2019	
		€	€	€	€
Huuropbrengst	7	21.125.478		-	
Huurlasten	8	20.187.164		-	
Overige directe kosten	9	130.859		-	
Som van de Baten			807.455		-
			4%		-
Managementfee	10	66.550		-	
Lonen en salarissen	11	454.443		-	
Sociale lasten en pensioenlasten	12	49.087		-	
Afschrijvingen materiële vaste activa	13	626		-	
Overige bedrijfskosten	14	291.562		-	
Som van de lasten			862.268		-
Saldo baten en lasten exclusief financieel resultaat			-54.813		-
			-0,3%		-
Financiële baten en lasten	15		-1.201		-
Saldo baten en lasten inclusief financieel resultaat			-56.014		-
Saldo mutaties bestemmingsreserves	16	6.355		-	
			6.355		-
Saldo naar vrij besteedbare reserve			-49.659		-

Kasstroomoverzicht tm 31 december 2020

	2020		2019	
	€	€	€	€
Saldo baten en lasten		-54.813		-
Afschrijvingen materiële vaste activa	626	626	-	-
Mutatie vorderingen	-1.427.748		-	
Kortlopende schulden	1.603.432		-	
Werkkapitaal		175.684		-
Financiële baten en lasten	-1.201		-	
Bijzondere baten en lasten	-		-	
Vennootschapsbelasting	-		-	
		-1.201		-
Operationele kasstroom		120.296		-
(Des)Investerings in materiële vaste activa	-6.625		-	
(Des)Investerings in financiële vaste activa	-		-	
Investeringskasstroom		-6.625		-
Mutatie langlopende schulden	-		-	
Financieringskasstroom		-		-
Mutatie geldmiddelen		113.672		-
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt weer te geven:				
Stand begin boekjaar		-		-
Mutatie geldmiddelen		113.672		-
Stand einde boekjaar		113.672		-

GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Algemene toelichting

Belangrijkste activiteiten van rechtspersoon

De activiteiten van Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen (hierna: SOG) , statutair gevestigd te Gouda en ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 821073801, betreffen voornamelijk het bevorderen van de volkshuisvesting en meer in het bijzonder huisvesting van personen met een beperking en voorts al hetgeen hieraan gerelateerd mocht zijn, e.e.a. in de ruimste zin des woords.

Informatieverschaffing over schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van de SOG zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in RJ 640 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten. Met het oog op het belang van een goed inzicht in de activiteiten en uitkomsten is gekozen om zoveel als wenselijk de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW in acht te nemen.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR VERSLAGGEVING

De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten betreffen enkel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

GRONDSLAGEN

Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt ervan uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de desbetreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover SOG in deze situatie geheel of gedeeltelijk instaat voor de schulden van de deelneming, dan wel het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt hiervoor een voorziening getroffen.

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Vermogen

De SOG vermeldt bij mutaties zowel in de vrij besteedbare reserves als in de bestemmingsreserves nominale bedragen op.

Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Indien geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Het saldo van baten en lasten wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de activiteiten en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd. De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Verantwoording som der baten

De som der baten bestaat uit het verschil (huurmarge) tussen de aan de zorgondernemers in rekening gebrachte huur en de aan SOG in rekening gebrachte huurlasten door verhuurders-eigenaren van de panden waarin de zorgondernemers hun zorg verlenen.

Pensioenlasten

De vennootschap heeft een Nederlandse pensioenregeling. De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan de pensioen-uitvoerder, te weten een verzekeraar. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de verplichting aan de pensioen-voerderbenadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Hierbij wordt rekening gehouden met de beperkingen die van toepassing zijn ten aanzien van bedrijfsgebouwen, beleggingsvastgoed, andere materiële vaste activa en geactiveerde goodwill.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Kasstromen in vreemde valuta zijn omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers. Koersverschillen, ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de balans

1. Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa kan als volgt worden weergegeven:

	Andere vaste bedrijfs- middelen	Totaal
	€	€
Cumulatieve investeringen	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-	-
Boekwaarde per 1 januari 2020	-	-
Mutaties boekjaar:		
Investeringen boekjaar	6.625	6.625
Afschrijvingen boekjaar	-626	-626
Saldo	5.999	5.999
Cumulatieve investeringen	6.625	6.625
Cumulatieve afschrijvingen	-626	-626
Boekwaarde per 31 december 2020	5.999	5.999

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

Andere vaste bedrijfsmiddelen 20%

2. Vorderingen en overlopende activa

2.1. Overige vorderingen en overlopende activa

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vooruitbetaalde huren	1.399.693	-
Overige vorderingen en overlopende activa	27.569	-
Te ontvangen creditnota	486	-
Totaal	1.427.748	-

3. Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Bank	113.671	-
Totaal	113.671	-

4. Vermogen

4.1. Vrij besteedbare reserve

	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Stand begin boekjaar	-	-
Saldo baten en lasten boekjaar	-56.014	-
Naar reserve leegstand	67.115	-
Naar reserve calamiteiten	-33.339	-
Naar reserve duurzame bedrijfsvoering	-27.421	-
Stand per einde boekjaar	-49.659	-

4.2. <i>Reserve leegstand</i>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Stand begin boekjaar	-	-
Dotatie reserve leegstand	-40.500	-
Onttrekking uit reservering leegstand:		
- Thomashuis	107.615	-
Stand per einde boekjaar	67.115	-

De reserve leegstand wordt gevormd ten behoeve van het risico dat de SOG loopt op leegstand van huizen in het geval een overname niet aansluitend wordt geëffectueerd. De dotatie aan de reserve is bepaald op € 250 per huis. De reserve bedraagt maximaal de jaarhuur van twee Thomashuizen en één Herbergier.

4.3. <i>Reserve calamiteiten</i>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Stand begin boekjaar	-	-
Dotatie reserve calamiteiten	-40.500	-
Onttrekkingen aan reserve calamiteiten:		
- Schilderwerk Thomashuis	7.161	-
Stand per einde boekjaar	-33.339	-

De reserve calamiteiten wordt gevormd ten behoeve van onverwachte omstandigheden rondom het vastgoed dat de SOG huurt waarbij logischerwijs verwacht mag worden dat de SOG een rol speelt bij de oplossing hiervan. De dotatie aan de reserve is bepaald op € 250 per huis. De reserve bedraagt maximaal de jaarhuur van twee Thomashuizen en één Herbergier.

4.4. <i>Reserve duurzame bedrijfsvoering</i>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Stand begin boekjaar	-	-
Dotatie reserve duurzame bedrijfsvoering	-121.500	-
Onttrekkingen reservering duurzame bedrijfsvoering:		
- Brandveiligheid diverse huizen	8.624	-
- Vastgoedverbetering 3 Herbergiers	80.455	-
- Diversen	5.000	-
Totaal onttrekkingen	94.079	-
Totaal	-27.421	-

De reserve duurzame bedrijfsvoering wordt gevormd voor uitgaven ten behoeve van duurzame bedrijfsvoering van de formules Herbergier en Thomashuizen in de breedste zin des woords. De dotatie aan de reserve is bepaald op € 750 per huis. De reserve bedraagt maximaal de de jaarhuur van twee Thomashuizen en één Herbergier.

5. <i>Kortlopende schulden en overlopende passiva</i>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vooruitontvangen huren	332.276	-
Schulden aan leveranciers	1.146.857	-
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.917	-
Te betalen kosten	18.122	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	95.260	-
Totaal	1.603.432	-

5.1. <i>Vooruitontvangen huren</i>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Vooruitontvangen huren	332.276	-
Totaal	332.276	-
5.2. <i>Schulden aan leveranciers</i>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Schulden aan leveranciers	1.146.857	-
Totaal	1.146.857	-
5.3. <i>Belastingen en premies sociale verzekeringen</i>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Loonbelasting	10.917	-
Totaal	10.917	-
5.4. <i>Te betalen kosten</i>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Reservering vakantiegeld	8.728	-
Te betalen accountantskosten Beuk	5.250	-
Reservering vakantiedagen	4.144	-
Totaal	18.122	-
5.5. <i>Schulden aan groepsmaatschappijen</i>	31-12-2020	31-12-2019
	€	€
Rekening-courant DDN	95.260	-
Totaal	95.260	-

in 2020 is er geen rente berekend over de r/c met DDN. Het saldo is gemiddeld € 0 door het jaar heen.

6. *Niet uit de balans blijvende verplichtingen*

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Huurverplichtingen

Per 31 december 2020 is er sprake van een totale huurverplichting op jaarbasis van circa **€ 21.5 mln.** inzake huurovereenkomsten van onroerend goed ten behoeve van franchisenemers/filialen. De looptijd van deze overeenkomsten is 10, 15 of 20 jaar.

Voorts is er sprake van met franchisenemers/filialen gesloten (onder)verhuur franchisenemers/filialen welke op jaarbasis totaal circa € 22.2 mln. bedragen; de looptijd van deze overeenkomsten is 5 jaar.

Per 1 januari 2020 zijn de huurverplichtingen en -opbrengsten overgebracht van De Drie Notenboomen B.V. naar Stichting Vastgoed DDN.

De Drie Notenboomen B.V. blijft mede aansprakelijk voor de huurverplichtingen.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

7. Huuropbrengst

De omzet is als volgt onderverdeeld:

	2020	2019
	€	€
Huuropbrengsten	21.006.904	-
Overige omzet	118.574	-
Totaal	21.125.478	-

Huuropbrengsten zijn inclusief de in rekening gebrachte service. De overige omzet betreft een eenmalige vergoeding huurmargin Vestia.

8. Huurlasten

	2020	2019
	€	€
Huurlasten	20.187.164	-
Totaal	20.187.164	-

9. Overige directe kosten

	2020	2019
	€	€
Schilderwerk Thomashuis	7.161	-
Brandveiligheid diverse huizen	8.624	-
Vastgoedverbetering 3 Herbergiers	80.455	-
Diversen leegstand	2.503	-
Inspectie en advieskosten	27.116	-
Diversen	5.000	-
Totaal	130.859	-

10. Managementfee

	2020	2019
	€	€
Managementfee	66.550	-
Totaal	66.550	-

11. Lonen en salarissen

	2020	2019
	€	€
Brutosalarissen	159.467	-
Inhuur personeel	294.976	-
Totaal	454.443	-

Gedurende het boekjaar waren er gemiddeld 6 personeelsleden, waarvan 3 in dienst en 3 ingehuurd berekend op fulltime basis (2019: geen).

12. Sociale lasten en pensioenlasten

	2020	2019
	€	€
Sociale lasten	30.583	-
Pensioenlasten	18.504	-
Totaal	49.087	-

13. *Afschrijvingen materiële vaste activa*

Andere vaste bedrijfsmiddelen

Totaal

2020	2019
€	€
626	-
626	-

14. *Overige bedrijfskosten*

Overige personeelskosten

Huisvestingskosten

Marketingkosten

Autokosten personeel

Kantoorkosten

Advies-, administratie- en accountantskosten

Totaal

2020	2019
€	€
39.647	-
54.362	-
41.581	-
31.227	-
49.239	-
75.506	-
291.562	-

15. *Financiële baten en lasten*

Rentelasten en soortgelijke kosten

Totaal

2020	2019
€	€
1.201	-
1.201	-

16. *Saldo mutaties bestemmingsreserves*

Dotatie reserve leegstand

Dotatie reserve calamiteiten

Dotatie reserve duurzame bedrijfsvoering

Totaal dotaties

Onttrekking reserve leegstand

Onttrekking reserve calamiteiten

Onttrekking reserve duurzame bedrijfsvoering

Totaal onttrekkingen

Totaal

2020	2019
€	€
-40.500	-
-40.500	-
-121.500	-
-202.500	-
107.615	-
7.161	-
94.079	-
208.855	-
6.355	-

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 13 april 2021

Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen

Focus management & advies B.V.

Vertegenwoordigd door:

mevrouw A.A.J. Blokhuis

de heer I.C. Richaers