

Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen

Gouda

JAARREKENING 2021

Inhoudsopgave

pagina

Beoordelingsverklaring

Jaarrekening

Balans per 31 december 2021	4
Winst- en verliesrekening 2021	5
Kasstroomoverzicht tm 31 december 2021	6
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten	9



Jaarrekening



Balans per 31 december 2021

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa

		<u>31 december 2021</u>		<u>31 december 2020</u>	
	Ref.	€	€	€	€
<i>Vaste activa</i>					
Materiële vaste activa	1				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		4.674		5.999	
			4.674		5.999
<i>Vlottende activa</i>					
Vorderingen en overlopende activa	2				
Handelsdebiteuren	2.1	27.174		-	
Overige vorderingen en overlopende activa	2.2	240.126		1.427.748	
			267.300		1.427.748
Liquide middelen	3		142.343		113.671
Totaal activazijde			<u>414.317</u>		<u>1.547.418</u>

Passiva

		<u>31 december 2021</u>		<u>31 december 2020</u>	
	Ref.	€	€	€	€
Vermogen	4				
Vrij besteedbare reserve	4.1	-206.252		-49.659	
Reserve leegstand	4.2	-26.615		-67.115	
Reserve calamiteiten	4.3	82.647		33.884	
Reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	4.4	50.410		26.876	
			-99.810		-56.014
Kortlopende schulden en overlopende passiva	5				
Vooruitontvangen huren	5.1	304.755		332.276	
Schulden aan leveranciers	5.2	17.457		1.146.857	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	10.725		10.917	
Te betalen kosten	5.4	102.224		18.122	
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.5	78.966		95.260	
			<u>514.127</u>		<u>1.603.432</u>
			<u>414.317</u>		<u>1.547.418</u>

Winst- en verliesrekening 2021

	Ref.	2021		2020	
		€	€	€	€
Huuropbrengst	7	21.875.974		21.125.478	
Huurlasten	8	20.924.658		20.187.164	
Overige directe kosten	9	120.710		130.859	
Som van de Baten			830.606		807.455
			4%		4%
Managementfee	10	72.600		66.550	
Lonen en salarissen	11	397.188		454.443	
Sociale lasten en pensioenlasten	12	78.577		49.087	
Afschrijvingen materiële vaste activa	13	1.325		626	
Overige bedrijfskosten	14	322.800		291.562	
Som van de lasten			872.490		862.268
Saldo baten en lasten exclusief financieel resultaat			-41.884		-54.813
			-0,2%		-0,3%
Financiële baten en lasten	15		-1.912		-1.201
Saldo baten en lasten inclusief financieel resultaat			-43.796		-56.014
Saldo mutaties bestemmingsreserves	16	-112.797		6.355	
			-112.797		6.355
Saldo naar vrij besteedbare reserve			-156.593		-49.659

Kasstroomoverzicht tm 31 december 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Saldo baten en lasten		-41.884		-54.813
Afschrijvingen materiële vaste activa	1.325		626	
		1.325		626
Mutatie vorderingen	1.160.448		-1.427.748	
Kortlopende schulden	-1.089.306		1.603.432	
Werkkapitaal		71.143		175.684
Financiële baten en lasten	-1.912		-1.201	
		-1.912		-1.201
Operationele kasstroom		28.671		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		28.671		113.671
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt weer te geven:				
Stand begin boekjaar		113.671		-
Mutatie geldmiddelen		28.671		113.671
Stand einde boekjaar		142.342		113.671

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 grondbeginselen 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 de Richtlijn C.1 Kleine organisaties-zonder-winststreven 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 grondbeginselen 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 grondbeginselen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondbeginselen, 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.

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 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 en andere materiële vaste activa.

Belastingen over de winst of het verlies

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het batig saldo uit normale activiteiten na financieringslasten op basis van het geldende belastingtarief, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen, beperkt aftrekbare kosten en fiscale faciliteiten. De vennootschap is zelfstandig belastingplichtig.



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	6.625	6.625
Cumulatieve afschrijvingen	-626	-626
Boekwaarde per 1 januari 2021	5.999	5.999
Mutaties boekjaar:		
Afschrijvingen boekjaar	-1.325	-1.325
Saldo	-1.325	-1.325
Cumulatieve investeringen	6.625	6.625
Cumulatieve afschrijvingen	-1.951	-1.951
Boekwaarde per 31 december 2021	4.674	4.674

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

Andere vaste bedrijfsmiddelen 20%

2. Vorderingen en overlopende activa

2.1. Handelsdebiteuren

	31-10-2021	31-12-2020
	€	€
Huurdebiteuren	27.174	-
Totaal	27.174	-

2.2. Overige vorderingen en overlopende activa

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vooruitbetaalde huren	239.808	1.399.693
Overige vorderingen en overlopende activa	318	27.569
Te ontvangen creditnota	-	486
Totaal	240.126	1.427.748

3. Liquide middelen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Bank	142.343	113.671
Totaal	142.343	113.671

4. Vermogen

4.1. Vrij besteedbare reserve

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Stand begin boekjaar	-49.659	-
Saldo baten en lasten boekjaar	-43.796	-56.014
Naar reserve leegstand	-40.500	67.115
Naar reserve calamiteiten	-48.763	-33.884
Naar reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	-23.534	-26.876
Stand per einde boekjaar	-206.252	-49.659

4.2. Reserve leegstand

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Stand begin boekjaar	-67.115	-
Dotatie reserve leegstand	40.500	40.500
Onttrekking uit reservering leegstand:		
- Thomashuis	-	-107.615
Stand per einde boekjaar	-26.615	-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. Reserve calamiteiten

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Stand begin boekjaar	33.884	-
Dotatie reserve calamiteiten	121.500	121.500
Onttrekkingen aan reserve calamiteiten:		
- Vastgoedverbetering Thomashuis	-62.297	-
- Dakramen Thomashuis	-2.514	-
- Puistel Herbergier	-4.507	-
- Schilderwerk Thomashuis	-3.419	-7.161
- Bijdrage vastgoedverbetering 3 Herbergiers	-	-80.455
Totaal onttrekkingen	-72.737	-87.616
Stand per einde boekjaar	82.647	33.884

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 € 750 per huis. De reserve bedraagt maximaal de jaarhuur van twee Thomashuizen en één Herbergier.

4.4. Reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Stand begin boekjaar	26.876	-
Dotatie reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	40.500	40.500
Onttrekkingen reservering duurzame bedrijfsvoering:		
- Brandveiligheid diverse huizen	-5.759	-8.624
- Controle elektra diverse huizen	-11.207	-
- Diversen	-	-5.000
Totaal onttrekkingen	-16.966	-13.624
Totaal	50.410	26.876

De reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving 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 € 250 per huis. De reserve bedraagt maximaal de jaarhuur van twee Thomashuizen en één Herbergier.

5. Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vooruitontvangen huren	304.755	332.276
Schulden aan leveranciers	17.457	1.146.857
Belastingen en premies sociale verzekeringen	10.725	10.917
Te betalen kosten	102.224	18.122
Schulden aan groepsmaatschappijen	78.966	95.260
Totaal	514.127	1.603.432

5.1. Vooruitontvangen huren

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Vooruitontvangen huren	304.755	332.276
Totaal	304.755	332.276

5.2. Schulden aan leveranciers

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan leveranciers	17.457	1.146.857
Totaal	17.457	1.146.857

5.3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Loonbelasting	10.725	10.917
Totaal	10.725	10.917

5.4. Te betalen kosten

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Reservering vakantiegeld	13.798	8.728
Te betalen accountantskosten Beuk	5.000	5.250
Reservering vakantiedagen	8.145	4.144
N.t.o. facturen doorbelasting FMA	75.281	-
Totaal	102.224	18.122

5.5. Schulden aan groepsmaatschappijen

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Rekening-courant DDN	78.966	95.260
Totaal	78.966	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 2021 is er sprake van een totale huurverplichting op jaarbasis van circa **€ 22.6 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 € 23.6 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:

	2021	2020
	€	€
Huuropbrengsten	21.874.304	21.006.904
Overige omzet	1.670	118.574
Totaal	21.875.974	21.125.478

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

8. *Huurlasten*

	2021	2020
	€	€
Huurlasten	20.924.658	20.187.164
Totaal	20.924.658	20.187.164

9. *Overige directe kosten*

	2021	2020
	€	€
Schilderwerk Thomashuis	-	7.161
Brandveiligheid diverse huizen	-	8.624
Vastgoedverbetering 3 Herbergiers	-	80.455
Diversen leegstand	-	2.503
Inspectie en advieskosten	-	27.116
Vastgoedondersteuning	74.152	-
Overname Onderzoeken	46.558	-
Diversen	-	5.000
Totaal	120.710	130.859

10. *Managementfee*

	2021	2020
	€	€
Managementfee	72.600	66.550
Totaal	72.600	66.550

11. *Lonen en salarissen*

	2021	2020
	€	€
Brutosalarissen	278.469	159.467
Inhuur personeel	118.719	294.976
Totaal	397.188	454.443

Gedurende het boekjaar waren er gemiddeld 6,5 personeelsleden, waarvan 5 in dienst en 1,5 ingehuurd berekend op fulltime basis.

In 2020 waren er gedurende het boekjaar gemiddeld 6 personeelsleden, waarvan 3 in dienst en 3 ingehuurd berekend op fulltime basis.

12. *Sociale lasten en pensioenlasten*

	2021	2020
	€	€
Sociale lasten	48.890	30.583
Pensioenlasten	29.687	18.504
Totaal	78.577	49.087

13. *Afschrijvingen materiële vaste activa*

Andere vaste bedrijfsmiddelen

Totaal

2021	2020
€	€
1.325	626
1.325	626

14. *Overige bedrijfskosten*

Overige personeelskosten

Huisvestingskosten

Marketingkosten

Autokosten personeel

Kantoorkosten

Advies-, administratie- en accountantskosten

Totaal

2021	2020
€	€
36.321	39.647
53.750	54.362
13.884	41.581
61.365	31.227
47.525	49.239
109.955	75.506
322.800	291.562

15. *Financiële baten en lasten*

Rentelasten en soortgelijke kosten

Totaal

2021	2020
€	€
1.912	1.201
1.912	1.201

16. *Saldo mutaties bestemmingsreserves*

Dotatie reserve leegstand

Dotatie reserve calamiteiten

Dotatie reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving

Totaal dotaties

Onttrekking reserve leegstand

Onttrekking reserve calamiteiten

Onttrekking reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving

Totaal onttrekkingen

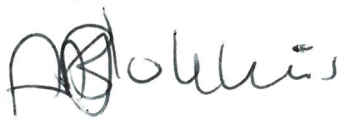
Totaal

2021	2020
€	€
-40.500	-40.500
-121.500	-121.500
-40.500	-40.500
-202.500	-202.500
-	107.615
72.737	87.616
16.966	13.624
89.703	208.855
-112.797	6.355

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 24 maart 2022

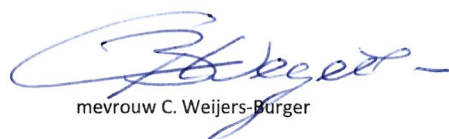
Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen



Focus management & advies B.V.

Vertegenwoordigd door:

mevrouw A.A.J. Blokhuis



mevrouw C. Weijers-Burger