

Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen

Gouda

JAARREKENING 2023

Inhoudsopgave

pagina

Beoordelingsverklaring

Jaarrekening

Balans per 31 december 2023	4
Winst- en verliesrekening 2023	5
Kasstroomoverzicht tm 31 december 2023	6
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	7
Toelichting op de balans en de staat van baten en lasten	9

Jaarrekening

Balans per 31 december 2023

(na voorgestelde resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
<i>Vaste activa</i>					
Materiële vaste activa	1				
Andere vaste bedrijfsmiddelen		<u>2.024</u>		<u>3.349</u>	
			2.024		3.349
<i>Uitlopende activa</i>					
Vorderingen en overlopende activa	2				
Handelsdebiteuren	2.1	220.569		186.936	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2.2	9.962		14.600	
Overige vorderingen en overlopende activa	2.3	<u>1.783.172</u>		<u>1.696.585</u>	
			2.013.703		1.898.121
Liquide middelen	3		<u>376.719</u>		<u>126.634</u>
Totaal activazijde			<u><u>2.392.446</u></u>		<u><u>2.028.104</u></u>

Passiva	Ref.	31 december 2023		31 december 2022	
		€	€	€	€
Vermogen	4				
Vrij besteedbare reserve	4.1	-412.800		-340.994	
Reserve leegstand	4.2	58.385		15.135	
Reserve calamiteiten	4.3	225.218		196.190	
Reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	4.4	<u>71.266</u>		<u>50.293</u>	
			-57.931		-79.374
Kortlopende schulden en overlopende passiva	5				
Vooruitontvangen huren	5.1	133.041		167.120	
Schulden aan leveranciers	5.2	1.966.629		1.715.095	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.3	11.046		15.225	
Te betalen kosten	5.4	171.001		60.700	
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.5	<u>168.660</u>		<u>149.338</u>	
			<u>2.450.377</u>		<u>2.107.478</u>
			<u><u>2.392.446</u></u>		<u><u>2.028.104</u></u>

Winst- en verliesrekening 2023

	Ref.	2023		2022	
		€	€	€	€
Huuropbrengst	7	25.849.302		23.832.427	
Huurlasten	8	24.414.089		22.658.283	
Overige directe kosten	9	257.605		96.410	
Som van de Baten			1.177.608		1.077.734
			4,6%		4,5%
Managementfee	10	66.550		66.550	
Lonen en salarissen	11	606.337		534.446	
Sociale lasten en pensioenlasten	12	110.248		101.518	
Afschrijvingen materiële vaste activa	13	1.325		1.325	
Overige bedrijfskosten	14	370.569		350.458	
Som van de lasten			1.155.029		1.054.297
Saldo baten en lasten exclusief financieel resultaat			22.579		23.437
			0,1%		0,1%
Financiële baten en lasten	15		-1.133		-3.003
Saldo baten en lasten inclusief financieel resultaat			21.446		20.434
Saldo mutaties bestemmingsreserves	16	-93.252		-155.176	
			-93.252		-155.176
Saldo naar vrij besteedbare reserve			-71.806		-134.742

Kasstroomoverzicht tm 31 december 2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Saldo baten en lasten		22.579		23.437
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>1.325</u>	1.325	<u>1.325</u>	1.325
Mutatie vorderingen	-115.584		-1.630.821	
Kortlopende schulden	<u>342.899</u>		<u>1.593.352</u>	
Werkkapitaal		227.315		-37.469
Financiële baten en lasten	-1.133		-3.003	
		<u>-1.133</u>		<u>-3.003</u>
Operationele kasstroom		250.086		-15.710
(Des)Investerings in materiële vaste activa	-		-	
(Des)Investerings in financiële vaste activa	<u>-</u>		<u>-</u>	
Investeringskasstroom		-		-
Mutatie langlopende schulden	<u>-</u>		<u>-</u>	
Financieringskasstroom		-		-
Mutatie geldmiddelen		<u>250.086</u>		<u>-15.710</u>
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt weer te geven:				
Stand begin boekjaar		126.634		142.342
Mutatie geldmiddelen		250.086		-15.710
Stand einde boekjaar		<u>376.719</u>		<u>126.634</u>

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 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 (sectie C.1), 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

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.

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	6.625	6.625
Cumulatieve afschrijvingen	-3.276	-3.276
Boekwaarde per 1 januari 2023	3.349	3.349
Mutaties boekjaar:		
Afschrijvingen boekjaar	-1.325	-1.325
Saldo	-1.325	-1.325
Cumulatieve investeringen	6.625	6.625
Cumulatieve afschrijvingen	-4.601	-4.601
Boekwaarde per 31 december 2023	2.024	2.024

De volgende afschrijvingspercentages worden gehanteerd:

Andere vaste bedrijfsmiddelen 20%

2. Vorderingen en overlopende activa

2.1. Handelsdebiteuren

	31-10-2023	31-12-2022
	€	€
Huurdebiteuren	220.569	197.881
Voorziening dubieuze debiteuren	-	-10.945
Totaal	220.569	186.936

2.2. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-10-2023	31-12-2022
	€	€
Rekening-courant DDN International	9.962	14.600
Totaal	9.962	14.600

2.3. Overige vorderingen en overlopende activa

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vooruitbetaalde huren	1.801.147	1.693.805
Overige vorderingen en overlopende activa	-17.975	2.780
Totaal	1.783.172	1.696.585

3. Liquide middelen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Bank	376.719	126.634
Totaal	376.719	126.634

4. Vermogen

4.1. Vrij besteedbare reserve

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand begin boekjaar	-340.994	-206.252
Saldo baten en lasten boekjaar	21.446	20.434
Saldo dotaties	-216.250	-208.750
Saldo onttrekkingen	122.998	53.574
Stand per einde boekjaar	-412.800	-340.994

Zie 16. Saldo mutaties bestemmingsreserves voor een specificatie van de dotaties en onttrekkingen.

4.2. Reserve leegstand

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand begin boekjaar	15.135	-26.615
Dotatie reserve leegstand	43.250	41.750
Stand per einde boekjaar	58.385	15.135

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 geeffectueerd. 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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand begin boekjaar	196.190	82.647
Dotatie reserve calamiteiten	129.750	125.250
Onttrekkingen aan reserve calamiteiten:		
- Onderhoud Herbergier	-78.477	-5.486
- Verduurzaamings Herbergier	-	-2.594
- Onderhoud ZorgButlers	-4.814	-2.620
- Onderhoud Thomashuizen	-16.465	-
- Diversen	-966	-1.007
Totaal onttrekkingen	-100.722	-11.707
Stand per einde boekjaar	225.218	196.190

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

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand begin boekjaar	50.293	50.410
Dotatie reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	43.250	41.750
Onttrekkingen reservering duurzame bedrijfsvoering:		
- Brandveiligheid diverse huizen	-6.859	-14.230
- Controle elektra diverse huizen	-15.418	-17.654
- Taxaties Thomashuizen	-	-9.983
Totaal onttrekkingen	-22.277	-41.867
Totaal	71.266	50.293

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*

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vooruitontvangen huren	133.041	167.120
Schulden aan leveranciers	1.966.629	1.715.095
Belastingen en premies sociale verzekeringen	11.046	15.225
Te betalen kosten	171.001	60.700
Schulden aan groepsmaatschappijen	168.660	149.338
Totaal	2.450.377	2.107.478

5.1. *Vooruitontvangen huren*

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Vooruitontvangen huren	133.041	167.120
Totaal	133.041	167.120

5.2. *Schulden aan leveranciers*

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Schulden aan leveranciers	1.966.629	1.715.095
Totaal	1.966.629	1.715.095

5.3. *Belastingen en premies sociale verzekeringen*

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Loonbelasting	11.046	15.225
Totaal	11.046	15.225

5.4. *Te betalen kosten*

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Reservering vakantiegeld	14.836	19.110
Te betalen accountantskosten Beuk	3.000	3.000
Reservering vakantiedagen	13.860	10.871
Nog te ontvangen facturen	139.305	27.719
Totaal	171.001	60.700

5.5. *Schulden aan groepsmaatschappijen*

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Rekening-courant DDN	168.660	149.338
Totaal	168.660	149.338

De rekening-courant bestaat uit een herrubricering van debiteuren- en crediteurenposities. Om deze reden is er geen rente gerekend.

6. *Niet uit de balans blijvende verplichtingen*

Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen

Huurverplichtingen

Per 31 december 2023 is er sprake van een totale huurverplichting op jaarbasis van circa € 26.4 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 € 28.0 mln. bedragen; de looptijd van deze overeenkomsten is 5 jaar.

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

Leaseverplichting

De leaseverplichtingen bedragen op jaarbasis circa € 48.000 en hebben een looptijd van 1-4 jaar.

Mocht de SOG zelf niet aan deze betalingsplicht kunnen voldoen dan is De Drie Notenboomen B.V. hoofdelijk aansprakelijk voor deze leaseverplichting.

Aanbreng- en continuïteitsvergoeding

SOG zal voor elke overname, waarvoor DDN opvolgende ondernemers weet te realiseren, aan DDN een aanbreng- en continuïteitsfee verschuldigd zijn, op het moment dat deze overgenomen huizen een vol kalenderjaar huur aan SOG hebben betaald. Deze vergoeding is thans vastgesteld op 5% van de jaarhuur. Deze vergoeding is pas betaalbaar zodra de liquiditeit van SOG hiertoe voldoende is om de continuïteit van SOG te borgen en zolang SOG in dat kalenderjaar de volledige dotatie aan de specifieke reserves kan voldoen. Indien de situatie materieel verandert zullen partijen deze afspraak heroverwegen.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

7. Huuropbrengst

De omzet is als volgt onderverdeeld:

	2023	2022
	€	€
Huuropbrengsten	25.833.222	23.752.172
Overige omzet	16.080	80.255
Totaal	25.849.302	23.832.427

Huuropbrengsten zijn inclusief de in rekening gebrachte service.

In de overige omzet van 2022 zit o.a. een eenmalige vergoeding huurmargin van Vestia van 65k.

8. Huurlasten

	2023	2022
	€	€
Huurlasten	24.414.089	22.658.283
Totaal	24.414.089	22.658.283

9. Overige directe kosten

	2023	2022
	€	€
Vastgoedondersteuning	105.795	38.754
Overname Onderzoeken	45.432	57.656
Aanbreng- en continuïteitsvergoeding TH	61.740	-
Aanbreng- en continuïteitsvergoeding HB	44.638	-
Totaal	257.605	96.410

10. Managementfee

	2023	2022
	€	€
Managementfee	66.550	66.550
Totaal	66.550	66.550

11. Lonen en salarissen

	2023	2022
	€	€
Brutosalarissen	379.381	372.677
Inhuur personeel	226.956	161.769
Totaal	606.337	534.446

Gedurende het boekjaar 2023 waren er gemiddeld 7,5 personeelsleden, waarvan 6 in dienst en 1,8 ingehuurd berekend op fulltime basis.

In 2022 waren er gedurende het boekjaar gemiddeld 7,5 personeelsleden, waarvan 6 in dienst en 1,5 ingehuurd berekend op fulltime basis.

12. Sociale lasten en pensioenlasten

	2023	2022
	€	€
Sociale lasten	62.960	58.263
Pensioenlasten	47.288	43.255
Totaal	110.248	101.518

13. Afschrijvingen materiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1.325	1.325
Totaal	1.325	1.325

14. Overige bedrijfskosten

	2023	2022
	€	€
Overige personeelskosten	30.596	30.879
Huisvestingskosten	45.271	51.195
Marketingkosten	41.099	40.675
Autokosten personeel	84.149	77.583
Kantoorkosten	59.112	36.348
Advies-, administratie- en accountantskosten	110.342	102.833
Voorziening dubieuze debiteuren	-	10.945
Totaal	370.569	350.458

15. Financiële baten en lasten

	2023	2022
	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten	1.133	3.003
Totaal	1.133	3.003

16. Saldo mutaties bestemmingsreserves

	2023	2022
	€	€
Dotatie reserve leegstand	-43.250	-41.750
Dotatie reserve calamiteiten	-129.750	-125.250
Dotatie reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	-43.250	-41.750
Totaal dotaties	-216.250	-208.750
Onttrekking reserve leegstand	-	-
Onttrekking reserve calamiteiten	100.722	11.707
Onttrekking reserve duurzame bedrijfsvoering a.g.v. wet- en regelgeving	22.276	41.867
Totaal onttrekkingen	122.998	53.574
Totaal	-93.252	-155.176

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 30 maart 2024

Stichting Onroerend Goed De Drie Notenboomen

Focus management & advies B.V.

Vertegenwoordigd door:

mevrouw A.A.J. Blokhuis

mevrouw C. Weijers-Burger