

**JUSOMA HOLDING B.V.  
HERENWEG 276  
3645 DX VINKEVEEN**

**PUBLICATIERAPPORT 2013/2015**

Handelsregister Kamer van Koophandel, dossiernummer 30141924

Vastgesteld door de algemene vergadering d.d. 20 januari 2016

## **INHOUDSOPGAVE**

### **Pagina**

Balans per 31 januari 2015

1

Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling

2

**BALANS PER 31 JANUARI 2015**  
(na verwerking van het verlies)

		31 januari 2015	31 mei 2013
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
Vastgoedbeleggingen	(1)	10.380.000	10.815.130
Financiële vaste activa	(2)	22.884.035	22.665.823
		<u>33.264.035</u>	<u>33.480.953</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Voorraden	(3)	550.000	553.846
Vorderingen		2.917.854	3.072.361
Liquide middelen		95.555	66.142
		<u>3.563.409</u>	<u>3.692.349</u>
		<u><u>36.827.444</u></u>	<u><u>37.173.302</u></u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	(4)	19.034.437	19.072.067
<b>VOORZIENINGEN</b>		637.761	644.672
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	(5)	7.787.173	15.792.844
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		9.368.073	1.663.719
		<u>36.827.444</u>	<u>37.173.302</u>

## **GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMEEN**

#### **Activiteiten**

De activiteiten van de vennootschap betreffen het uitoefenen van een watersportbedrijf en werkzaamheden op het gebied van de aan- en verkoop van onroerende goederen alsmede de financiering van en het deelnemen in andere vennootschappen en ondernemingen.

#### **Groepsverhoudingen**

Jusoma Holding B.V. houdt 100% van de aandelen van Jogan Holding B.V. te Amsterdam, 100% van de aandelen van Bouw- en Exploitatiemaatschappij Haga B.V. te Vinkeveen, 100% van de aandelen van Watersportcentrum Proosdij B.V. gevestigd te Vinkeveen en 33,33% van de aandelen van Philipsburg Capital Investments B.V.

Bouw- en Exploitatiemaatschappij Haga B.V. te Vinkeveen houdt 100% van de aandelen van Exploitaitemaatschappij De Plashoeve B.V. te Vinkeveen.

#### **Boekjaar wijziging**

Op 28 mei 2014 is het boekjaar gewijzigd in 1 februari tot en met 31 januari. Het verslaggevingsjaar loopt van 1 juni 2013 tot en met 31 januari 2015.

### **ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING**

De geconsolideerde 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. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in euro's. De waarderingsgrondslagen zijn gebaseerd op de historische kosten en kostprijzen.

Activa en passiva (met uitzondering van het eigen vermogen) 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. In de balans en de winst-en-verliesrekening zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

#### **Schattingen**

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van Jusoma Holding B.V. zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en dat het bestuur schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in art. 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

#### **Vergelijking met voorgaand jaar**

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA**

### **Vastgoedbeleggingen**

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen, of beide, te realiseren. Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden gewaardeerd tegen de actuele waarde. De invulling van deze actuele waarde, zijnde de reële waarde, wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

### **Financiële vaste activa**

Deelnemingen waarop invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen de nettovermogenswaarde. Deelnemingen waarin deze invloed ontbreekt, worden opgenomen tegen verkrijgingsprijs, rekeninghoudend met een voorziening voor waardeverminderingen.

De vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen 12,5%.

### **Vorraden**

De voorraden handelspanden, recreatieparken en goederen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde.

### **Vorderingen en overlopende activa**

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### **Liquide middelen**

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Latente belastingverplichtingen**

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen 12,5% voor de latentie op herwaarderingen en fiscaal aanwezige herinvesteringsreserve en 10% voor de latentie op de fiscaal benutte herinvesteringsreserve.

### **Schulden**

Opgenomen rentedragende leningen en schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Rentedragende leningen en schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Overige 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 RESULTAATBEPALING**

### **Algemeen**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen.

### **Opbrengstverantwoording**

Opbrengsten uit de verkoop van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

### **Netto-omzet**

Onder netto-omzet wordt verstaan de aan derden in rekening gebrachte c.q. te brengen bedragen voor de in het verslagjaar geleverde goederen en diensten onder aftrek van kortingen en exclusief omzetbelasting.

### **Personeelskosten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winstenverliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

### **Afschrijvingen**

Op het kantoorpand en de daaraan gerelateerde verbouwingen wordt niet afgeschreven. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

### **Bedrijfskosten**

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

### **Financiële baten en lasten**

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

### **Aandeel in het resultaat van deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Jusoma Holding B.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

### **Belastingen**

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

## TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 JANUARI 2015

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### 1. Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen zijn alle in eigendom van de vennootschap en worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen te realiseren. De onroerende zaken worden niet gebruikt in de productie of levering van goederen en diensten of op andere wijze voor eigen gebruik aangewend.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen is bepaald door onafhankelijke, ter zake kundige externe taxateurs alsmede door het management zelf. De waarde is bepaald aan de hand van open-marktwaarderingen, rekening houdend met de omvang, de aard en het gebruik van het vastgoed.

##### 2. Financiële vaste activa

##### Lijst met kapitaalbelangen

Jusoma Holding B.V. te Vinkeveen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is onderstaand opgenomen:

Naam, statutaire zetel	Aandeel in het geplaatste kapitaal
	%
Watersportcentrum Proosdij B.V. Vinkeveen	100,00
Bouw- en Exploitatiemaatschappij Haga B.V. Vinkeveen	100,00
Jogan Holding B.V. Enschede	100,00
Immobilaria I B.V. Amsterdam B.V.	50,00
Oude Rijn I B.V. Amsterdam B.V.	50,00
Philipsburg Capital Investments B.V. Amsterdam	33,33
Steppin 'In B.V. Amsterdam	15,96
Society Sports B.V. Amsterdam	16,98

##### 3. Voorraden

In de voorraad handelspanden is een herwaardering opgenomen ad € 135.807 (negatief) (2012/2013: € 120.693 (negatief)).



## PASSIVA

### 4. EIGEN VERMOGEN

#### Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt f 150.000, bestaande uit 1.500 gewone aandelen van nominaal f 100 per aandeel, waarvan 350 aandelen zijn geplaatst en volgestort.

Volgens de statuten zijn de aandelen in guldens opgenomen. Met gebruikmaking van de mogelijkheid om de tegenwaarde in euro's af te ronden tot ten hoogste twee cijfers achter de komma (art. 2:178c.1 BW) bedraagt de nominale waarde per aandeel € 45,38.

#### Wettelijke en statutaire reserves

De wettelijke reserve is gevormd met betrekking tot niet-vrij-uitkeerbare winst van deelnemingen inzake gevormde herwaarderingsreserves in Bouw en Exploitatiemaatschappij Haga B.V. en Watersportcentrum Proosdij B.V.

#### Overige reserves

Het ingehouden deel van het resultaat over 2013/2015 bedraagt nihil.

### 5. LANGLOPENDE SCHULDEN

De hypothecaire leningen bestaan uit diverse leningen waarbij vastgoedbeleggingen als zekerheid zijn verstrekt. De rentepercentages variëren van 2% tot 6% op jaarbasis. Het deel van de financieringen met een looptijd korter dan een jaar is € 7.641.161. Het deel van de financieringen met een looptijd tussen de één en vijf jaar is € 1.807.882. Het deel van de financieringen met een looptijd langer dan vijf jaar is nihil.

De leningen o/g bestaat onder andere uit een winstdelende lening ter gedeeltelijke financiering van de aandelen van Watersportcentrum Proosdij B.V. met een hoofdsom van € 350.000. Partijen zijn een looptijd van 5 jaar overeengekomen. De verstrekker van de lening heeft een winstrecht van 30% in het resultaat na belastingen gecorrigeerd voor financieringslasten van Watersportcentrum Proosdij B.V. Bij een verliessituatie zal eveneens een verrekening plaatsvinden. De rente bedraagt nihil. Een aflossingschema is niet overeengekomen en er zijn geen zekerheden gesteld. De afspraken zijn mondeling overeengekomen.

De overige leningen o/g bestaan uit diverse leningen. De looptijden variëren van 2 tot 5 jaar. De rentepercentages variëren van 4% tot 6% op jaarbasis. Een aflossingschema is niet overeengekomen en zekerheden zijn niet gesteld.

## **ZEKERHEDEN**

### **Verplichtingen**

Door Jusoma Holding B.V. en haar groepsmaatschappijen is een compte-joint overeenkomst afgesloten bij de Rabobank in verband met afgesloten financieringen. De vennootschap is mede hoofdelijk aansprakelijk voor de totale afgesloten financiering ten bedrage van oorspronkelijk € 13.850.000.

Tevens zijn de volgende zekerheden verstrekt:

- pandrecht ad € 1.200.000 op een bouwdepot;
- pandrecht op de huurpenningen;
- borg ad € 13.850.000 door de R.E. Bultena.

Door Jusoma Holding B.V. is een samengestelde kredietfaciliteit afgesloten bij de ABN AMRO Bank. De samengestelde kredietfaciliteit bestaat uit een rekening-courantkrediet ter hoogte van € 100.000.

De volgende zekerheden zijn verstrekt:

- hoofdelijk mede-aansprakelijkheid van de heer R.E. Bultena;
- een pandrecht op de goederen zoals genoemd in artikel 24 van de Algemene Bankvoorwaarden;
- het recht van erfpacht, thans geldig tot 1 januari 2055, gevestigd op elk van de onroerende zaken te Amsterdam, Eerste van Swindenstraat 395-1 t/m 395-4;
- het recht van erfpacht, thans geldig tot 1 januari 2057, gevestigd op elk van de onroerende zaken te Amsterdam, Madurastraat 57 en De Wittenkade 29;
- het recht van erfpacht, thans geldig tot 1 januari 2056 gevestigd op elk van de onroerende zaken te Amsterdam, Beukenplein 15 - III/IV;
- het recht van erfpacht, thans geldig tot 1 januari 2059, gevestigd op elk van de onroerende zaken te Amsterdam, Beukenplein 11-bv.

## **NIET IN DE BALANS OPGENOMEN VERPLICHTINGEN**

### **Voorwaardelijke verplichtingen**

#### *Fiscale eenheid*

De vennootschap vormt een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting tezamen met de vennootschappen Bouw- en Exploitatiemaatschappij Haga B.V., Exploitatiemaatschappij De Plashoeve B.V. en Watersportcentrum Proosdij B.V. welke zijn gevestigd te Vinkeveen.

## **OVERIGE TOELICHTINGEN**

### **Personeelsleden**

Bij de vennootschap was in 2013/2015 1 personeelslid werkzaam, berekend op fulltimebasis (2012/2013: 1).

*Jusoma Holding B.V. te Vinkeveen*

**Ondertekening directie voor akkoord**

Vinkeveen, 20 januari 2016

Jusoma Holding B.V.  
Namens deze,

R.E. Bultena