

**WATERSPORTCENTRUM PROOSDIJ B.V.  
HERENWEG 276  
3645 DX VINKEVEEN**

**PUBLICATIERAPPORT 2013/2015**

Handelsregister Kamer van Koophandel, dossiernummer 30059109

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

## **INHOUDSOPGAVE**

	<b>Pagina</b>
Balans per 31 januari 2015	1
Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	2
Toelichting op de balans per 31 januari 2015	5

**BALANS PER 31 JANUARI 2015**  
(na winstbestemming)

		31 januari 2015	31 mei 2013
		€	€
<b>ACTIVA</b>			
<b>VASTE ACTIVA</b>			
Materiële vaste activa	(1)	25.343.970	23.573.407
Financiële vaste activa		5.216.321	5.182.234
		<u>30.560.291</u>	<u>28.755.641</u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>			
Vorraden		151.267	163.271
Vorderingen		738.286	703.590
Liquide middelen		172.539	161.287
		<u>1.062.092</u>	<u>1.028.148</u>
		<u><u>31.622.383</u></u>	<u><u>29.783.789</u></u>
<b>PASSIVA</b>			
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	(2)	17.913.520	17.391.209
<b>VOORZIENINGEN</b>		2.875.518	2.774.362
<b>LANGLOPENDE SCHULDEN</b>	(3)	3.641.900	8.575.228
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		7.191.445	1.042.990
		<u>31.622.383</u>	<u>29.783.789</u>

## **GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING**

### **ALGEMEEN**

#### **Activiteiten**

De activiteiten van Watersportcentrum Proosdij B.V. bestaan voornamelijk uit het uitoefenen van een watersportbedrijf en het verkrijgen, exploiteren en actief beleggen en ontwikkelen van onroerende goederen, hetzij voor eigen rekening hetzij voor rekening van derden. Tevens bestaan de activiteiten van de vennootschap uit het deelnemen in en het voeren van directie over andere ondernemingen.

#### **Groepsverhoudingen**

De aandelen van Watersportcentrum Proosdij B.V. te Vinkeveen worden voor 100% gehouden door Jusoma Holding B.V. gevestigd 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 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 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**

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Watersportcentrum Proosdij B.V. zich verschillende oordelen en schattingen 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**

### **Materiële vaste activa**

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de geschatte economische levensduur.

Met op balansdatum verwachte bijzondere waardeverminderingen wordt rekening gehouden.

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

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**

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.

### **Vorraden**

Vorraden recreatiearken worden gewaardeerd tegen verkrijgings-prijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

### **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 waarderinggrondslagen 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 opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen.

### **Afschrijvingen**

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

### **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.

### **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. Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen- en terreinen en overige materiële vaste activa bedraagt per 31 januari 2015 € 253.171. Het onroerend goed betreft het terrein aan de Herenweg 276 te Vinkeveen waarbij het woonhuis alsmede het daaraan gekoppelde kantoorpand onderdeel vanuit maakt.

De classificatie als vastgoedbelegging is niet eenduidig te maken aangezien het woonhuis wordt verhuurd aan derden en het kantoorpand voor eigen gebruik dient en niet als onbelangrijk deel kan worden beschouwd. Daarnaast geldt dat de delen niet afzonderlijk verkoopbaar zijn.

Op basis van voorgenoemde is het onroerend goed geclassificeerd als materieel vast actief en vindt geen afschrijving plaats aangezien de geschatte restwaarde overeenkomt met de getoonde boekwaarde. De afschrijvingspercentages gehanteerd voor overige materiële vaste activa variëren van 5% tot 20%.

Vastgoedbeleggingen bedraagt per 31 januari 2015 € 25.090.799.

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 openmarktwaarderingen, rekening houdend met de omvang, de aard en het gebruik van het vastgoed.

### PASSIVA

#### 2. EIGEN VERMOGEN

##### Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van Watersportcentrum Proosdij B.V. bedraagt € 675.000 verdeeld in 2.800 preferente aandelen en 200 gewone aandelen van € 225 nominaal. Hiervan zijn 2.430 preferente aandelen en 100 gewone aandelen geplaatst en volgestort.

##### Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt aangehouden voor de niet-gerealiseerde herwaarderings terzake van waardevermeerderingen van het onroerend goed. Hierbij wordt rekening gehouden met een latente belastingverplichting berekend tegen 12,5%.

##### Overige reserves

Het ingehouden deel van het resultaat over 2013/2015 bedraagt € 522.311.

### 3. 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 € 5.907.653. Het deel van de financieringen met een looptijd tussen de één en vijf jaar is € 3.441.900. Het deel van de financieringen met een looptijd langer dan vijf jaar is nihil.

De lening o/g betreft een in 2006 ontvangen lening met een hoofdsom van € 200.000. Een looptijd voor de lening alsmede een aflossingsschema zijn niet overeengekomen. De rente bedraagt 5,2% op jaarbasis. 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 Jusoma Holding B.V., Bouw- en Exploitatiemaatschappij Haga B.V. en Exploitatiemaatschappij De Plashoeve B.V. welke zijn gevestigd te Vinkeveen.

Op grond van de Invorderingswet zijn de vennootschap en de met haar gevoegde vennootschappen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor terzake door de combinatie verschuldigde belasting.



## **OVERIGE TOELICHTINGEN**

### **Personeelsleden**

Bij de vennootschap waren in 2013/2015 geen personeelsleden werkzaam (2012/2013: 0).

### **Ondertekening directie voor akkoord**

Vinkeveen, 20 januari 2016

Watersportcentrum Proosdij B.V.  
Namens deze,

R.E. Bultena