
Jaarrekening 2019/2020

Meerdervoort Amaliawolde B.V.

Inhoudsopgave

FINANCIEEL VERSLAG	3
Voorwoord	4
Resultaatanalyse	5
Financiële positie	6
Kengetallen	7
JAAARREKENING	8
Balans	9
Winst-en-verliesrekening	11
Toelichting op de jaarrekening	12
Toelichting op de balans	15
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	22

Financieel verslag

Meerdervoort Amaliawolde B.V.

Voorwoord

Geachte aandeelhouders, cliënten en stakeholders van Meerdervoort®,

hierbij bieden wij u de jaarrekening aan.

Vanwege de groeifase waarin Meerdervoort® zich bevindt worden er diverse investeringen gedaan die zijn terug te vinden aan de uitgavekant. Deze investeringen in de groei zullen zich op termijn terugverdienen. Bij elke aankoop van onroerend goed of bij elke verwerving van een aandelenbelang in een onderneming is er sprake van projectgerelateerde “eenmalige uitgaven”. Ditzelfde geldt voor investeringen in automatisering van processen, fiscale en juridische advisering, structurering en marketing. Zodra de versnelling van de groei afneemt zullen in de toekomst de eventuele (fiscale) verliezen plaats maken voor een positief resultaat. De focus blijft voorlopig gericht op groei van de portefeuille.

De strategie komt voort uit onze eigen Missie en Visie. Meerdervoort gelooft in duurzame inkomsten uit vermogen en niet in snelle winsten. Wij geloven sterk in onze buy and hold strategie bestaande uit het opbouwen van waardevast bezit met een groeiende cashflow. Door het voortdurend optimaliseren van onze assets en inkomsten, het op termijn herfinancieren van hypothecaire financieringen tegen lagere rentes en betere voorwaarden en door insourcing zal de eigen vermogenspositie steeds verder worden versterkt.

“Building Wealth is a Marathon not a Sprint. Discipline is the key ingredient.” (Dave Ramsey)

Missie

Wij genereren inkomsten voor onze cliënten door waarde te creëren met hun vermogen. Dit doen wij door duurzaam en zorgvuldig te investeren en te participeren in vastgoed en in niet-beursgenoteerde bedrijven. Financiële risico's voor onze cliënten beperken wij door bepaalde garanties en zekerheden af te geven.

Visie

Ons doel is om steeds meer mensen financieel te ontzorgen en financiële vrijheid te laten ervaren. Door het investeren zo eenvoudig mogelijk te maken en onze beloftes altijd na te komen willen wij uitgroeien tot een van de meest betrouwbare en duurzame investeringsmaatschappijen van Europa. Onze activiteiten doen veel bedrijven groeien waarmee economie en werkgelegenheid wordt ondersteund.

Resultaatanalyse

De resultaatanalyse is gebaseerd op de winst-en-verliesrekening over 2019/2020 zoals opgenomen in de jaarrekening. De resultaatanalyse geeft inzicht in de verhouding van kostensoorten in relatie tot de omzet. Daarnaast geeft de resultaatanalyse een beeld van de verschillen ten opzichte van vorig jaar.

Winst-en-verliesrekening overzicht

	Verslag jaar			Vershil
	2020	% Omzet	Vershil	%
Omzet	1.270.147	100,0%	1.270.147	100,0%
Kostprijs van de omzet	430.402	33,9%	430.402	100,0%
Brutomarge	839.745	66,1%	839.745	100,0%
Overige personeelskosten	52.500	4,1%	52.500	100,0%
Verkoopkosten	39.065	3,1%	39.065	100,0%
Algemene kosten	34.314	2,7%	34.314	100,0%
Bijzondere waardemutaties vaste activa	-1.041.357	-82,0%	-1.041.357	100,0%
Totaal kosten	-915.478	-72,1%	-915.478	100,0%
Bedrijfsresultaat	1.755.223	138,2%	1.755.223	100,0%
Financiële baten en lasten	-617.535	-48,6%	-617.535	100,0%
Resultaat na belasting	1.137.688	89,6%	1.137.688	100,0%

Financiële positie

De financiële positie is gebaseerd op de balans per 31 december 2020 zoals opgenomen in de jaarrekening. De financiële positie geeft inzicht in de bezittingen (activa) en de financiering ervan (passiva). De omvang van de verschillende posten is tevens in procenten van het balans totaal uitgedrukt.

Balansoverzicht

		Verslag jaar
	31-12-2020	% balans
Vastgoedbeleggingen	11.640.000	92,0%
Vaste activa	11.640.000	92,0%
Vorderingen	738.251	5,8%
Liquide middelen	275.252	2,2%
Vlottende activa	1.013.503	8,0%
Activa	12.653.503	100,0%
Aandelenkapitaal	438.989	3,5%
Agio	1.333.640	10,5%
Herwaarderingsreserves	1.041.357	8,2%
Overige reserves	66.953	0,5%
Eigen vermogen	2.880.939	22,8%
Langlopende schulden	9.443.542	74,6%
Kortlopende schulden	329.022	2,6%
Passiva	12.653.503	100,0%

Kengetallen

De kengetallen geven een inzicht in de financiële prestaties en zijn berekend op basis van de balans per 31 december 2020 en winst-en-verliesrekening over 2019/2020 zoals opgenomen in de jaarrekening.

De kengetallen zijn als volgt berekend:

- Nettowerkkapitaal: Vlottende activa - Kortlopende schulden
- Quick Ratio: (Vlottende activa - Voorraden en onderhanden werk) / Kortlopende schulden
- Current Ratio: Vlottende activa / Kortlopende schulden
- Solvabiliteit: Eigen vermogen / Totaal vermogen * 100%

Kengetallen meerjarenoverzicht

	2020
Werkkapitaal	684.481
Quick ratio	3,08
Current ratio	3,08
Solvabiliteit (EV/TV)	22,8%

Jaarrekening

Meerdervoort Amaliawolde B.V.

Balans

Na resultaatbestemming.

Balans activa

31-12-2020

Vaste activa

Vastgoedbeleggingen

11.640.000

11.640.000

Vlottende activa

Vorderingen

738.251

Liquide middelen

275.252

1.013.503

Activa

12.653.503

Balans passiva

31-12-2020

Eigen vermogen

Aandelenkapitaal	438.989
Agio	1.333.640
Herwaarderingsreserves	1.041.357
Overige reserves	66.953

2.880.939

Langlopende schulden

9.443.542

Kortlopende schulden

329.022

Passiva

12.653.503

Winst-en-verliesrekening

Winst-en-verliesrekening

		2020
Omzet	1.270.147	
Kostprijs van de omzet	430.402	
Brutomarge		839.745
Overige personeelskosten	52.500	
Verkoopkosten	39.065	
Algemene kosten	34.314	
Bijzondere waardemutaties vaste activa	-1.041.357	
Totaal kosten		-915.478
Bedrijfsresultaat		1.755.223
Financiële baten en lasten		-617.535
Resultaat na belasting		1.137.688

Toelichting op de jaarrekening

Activiteiten

De activiteiten van Meerdervoort Amaliawolde B.V. feitelijk gevestigd te Alblasserdam bestaan voornamelijk uit het beheren en exploiteren van registergoederen en overige vermogenswaarde.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Besloten vennootschap Meerdervoort Amaliawolde B.V. is feitelijk gevestigd te Alblasserdam, Edisonweg 12 2952AD, en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 75709252.

Algemene grondslagen

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.

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de toegepaste stelselwijzigingen zoals opgenomen in de desbetreffende paragrafen.

Grondslagen van vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardestijgingen, of beide, te realiseren.

Vastgoedbeleggingen, daaronder begrepen vastgoedbeleggingen in ontwikkeling, worden bij eerste verwerking tegen verkrijgingsprijs gewaardeerd en daarna tegen actuele (reële) waarde. De invulling hiervan wordt onder meer gebaseerd op beschikbare marktgegevens en samengesteld door externe taxateurs. Waardeveranderingen van vastgoedbeleggingen worden verwerkt in de winst-en- verliesrekening. Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs

(zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen.

Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is worden tegen kostprijs gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen.

Grondslagen van vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Handelsvorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Grondslagen van liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's 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.

Grondslagen van 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.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de langlopende schulden in de winst- en verliesrekening als interestlast verwerkt.

Grondslagen van 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 bepaling van het resultaat

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

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op reële waarde gewaardeerde:

- vastgoedbeleggingen;
- onder vlottende activa opgenomen effecten.

Grondslagen van omzet

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten en gerealiseerde projectopbrengsten uit hoofde van onderhanden projecten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

Grondslagen van bedrijfskosten

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

Grondslagen van financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

Toelichting op de balans

Vastgoedbeleggingen

	Verslag jaar
	31-12-2020
Vastgoedbeleggingen	
Vastgoed in exploitatie	11.640.000
	11.640.000

Als zekerheid gesteld voor schulden

Het pand, boekwaarde groot € 11.640.000, is als zekerheid gesteld voor de financieringen bij de RNHB Bank en NPEX.

Vastgoedbeleggingen

Alle vastgoedbeleggingen zijn eigendom van Meerdervoort Amaliawolde B.V. en worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeinstijgingen te realiseren. Deze onroerende zaken worden niet gebruikt in de productie of levering van goederen en diensten of op andere wijze voor eigen gebruik aangewend.

Waardering van de vastgoedbeleggingen heeft plaatsgevonden op basis van het taxatierapport van 8 oktober 2020 welke door Nadorp Taxaties is opgesteld. Het betreffende taxatierapport is als bijlage bijgevoegd bij de jaarrekening.

Vorderingen

	Verslag jaar
	31-12-2020
Vorderingen	
Debiteuren	13.428
Vorderingen op groepsmaatschappijen	724.723
Overlopende activa	100
	738.251

Alle vorderingen hebben een looptijd van minder dan 1 jaar, tenzij anders is aangegeven.

Debiteuren

Verslag jaar

31-12-2020

Debiteuren

Debiteuren

13.428

13.428

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Verslag jaar

31-12-2020

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Rekening-courant Meerdervoort
Group BV

724.723

724.723

Over de vorderingen is 4,0% rente berekend. Partijen zijn overeengekomen op eerste verlangen zekerheden te stellen en niet zonder elkaars toestemming ten behoeve van derden enige zekerheid af te geven. Er zijn geen verplichte tussentijdse aflossingen overeengekomen

Overlopende activa

Verslag jaar

31-12-2020

Overlopende activa

Overige overlopende activa

100

100

Liquide middelen

Verslag jaar

31-12-2020

Liquide middelen

Tegoeden op bankrekeningen

275.252

	Verslag jaar
	31-12-2020
	275.252

Eigen vermogen

	Verslag jaar
	31-12-2020
Eigen vermogen	
Aandelenkapitaal	438.989
Agio	1.333.640
Herwaarderingsreserves	1.041.357
Overige reserves	66.953
	2.880.939

Het geplaatst kapitaal bedraagt €590.100. Van dit kapitaal zijn 438.989 aandelen van nominaal €1 gestort en opgevraagd. Het gestorte aandelenkapitaal is verdeeld in 325.100 aandelen A en 113.889 aandelen B. De storting van aandelen heeft plaats gevonden in geld.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve is ontstaan door de stelselwijziging van de waardering van de vastgoedbeleggingen naar actuele marktwaarde. Op grond van BW 2 Titel 9 artikel 390 lid 1 is geen latentie gevormd. Indien wel een latentie gevormd zou worden, zou dit €215.075 bedragen, tegen een contante waarde van 15%.

Langlopende schulden

	Verslag jaar
	31-12-2020
Langlopende schulden	
Andere obligaties en onderhandse leningen	3.002.816
Schulden aan kredietinstellingen	6.379.093
Overige schulden	61.633
	9.443.542

Andere obligaties en onderhandse leningen

	Verslag jaar
	31-12-2020
Andere obligaties en onderhandse leningen	
Lening NPEX	1.102.816
Lening NPEX - obligatie gehouden door Meerdervoort Group	1.900.000
	3.002.816

Over de lening bij NPEX wordt 7,0% rente per jaar betaald. Er is geen sprake van een aflossingsverplichting binnen 12 maanden. Van het totaalbedrag aan langlopende schulden heeft een bedrag van €0 een resterende looptijd van langer dan 5 jaren. Er is een 2e hypotheekrecht afgegeven op het aanwezige vastgoed in de vennootschap. De nominale waarde van de lening bij NPEX bedraagt 3.100.000 euro.

Schulden aan kredietinstellingen

	Verslag jaar
	31-12-2020
Schulden aan kredietinstellingen	
Hypotheken	6.379.093
	6.379.093

Hypotheken

	Verslag jaar
	31-12-2020
Hypotheken	
Lening RNHB	6.379.093
	6.379.093

Over de lening bij de RNHB Bank wordt 4,45% rente per jaar betaald. Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn niet begrepen in de langlopende schulden maar opgenomen onder de kortlopende schulden. Van het totaalbedrag aan langlopende schulden heeft een bedrag van €0 een resterende looptijd van langer dan 5 jaren. Er is een 1e hypotheekrecht afgegeven op het aanwezige vastgoed in de vennootschap. De nominale waarde van de lening bij de RNHB bank bedraagt 6.470.105.

Overige schulden

Verslag jaar

31-12-2020

Overige schulden

Waarborgsommen huurders

61.633

61.633

Kortlopende schulden

Verslag jaar

31-12-2020

Kortlopende schulden

Crediteuren

64.844

Belastingen en premies sociale
verzekeringen

31.677

Aflossingsverplichting leningen

65.340

Overlopende passiva

167.160

329.022

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Verslag jaar

31-12-2020

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting

31.677

31.677

Overlopende passiva

Verslag jaar

31-12-2020

Overlopende passiva

Nog te betalen andere kosten

24.559

Vooruitontvangen huren

142.601

167.160

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Omzet

	Verslag jaar
	2020
Omzet	
Huurbaten	1.028.228
Voorschotten Servicekosten	241.919
	1.270.147

Kostprijs van de omzet

	Verslag jaar
	2020
Kostprijs van de omzet	
Servicekosten	279.742
Vaste lasten (OZB)	28.274
Kosten makelaar	4.865
Beheerkosten (vastgoedbeheer)	36.687
Notariskosten	16.946
Advieskosten bij aankoop	22.693
Onderhoud aan vastgoed	41.195
	430.402

De advieskosten bij aankoop zien op incidentele kosten inzake bouwtechnische keuringen, due dilligence onderzoek en advies bij financiering van het vastgoed.

Totaal kosten

	Verslag jaar
	2020
Totaal kosten	
Overige personeelskosten	52.500
Verkoopkosten	39.065
Algemene kosten	34.314
Bijzondere waardemutaties vaste activa	-1.041.357
	-915.478

Gedurende het jaar 2020 waren er geen werknemers in dienst (2019: nihil).

Overige personeelskosten

	Verslag jaar
	2020
Overige personeelskosten	
Managementvergoeding	52.500
	52.500

Verkoopkosten

	Verslag jaar
	2020
Verkoopkosten	
Funding/marketingkosten	115
Overige verkoopkosten	38.950
	39.065

Algemene kosten

	Verslag jaar
	2020
Algemene kosten	
Accountantskosten	9.589
Advocaat en juridisch advies	15.792
Niet aftrekbare voorbelasting	758
Algemene kosten	8.175
	34.314

Bijzondere waardemutaties vaste activa

	Verslag jaar
	2020
Bijzondere waardemutaties vaste activa	
Vastgoedbeleggingen	-1.041.357
	-1.041.357

Dit betreft de waardemutatie van de vastgoedbeleggingen op basis van de actuele waarde. Waardering van de vastgoedbeleggingen per ultimo 2020 heeft plaatsgevonden op basis van het taxatierapport van 24 september 2020 welke door Nadorp Taxaties is opgesteld.

Financiële baten en lasten

	Verslag jaar
	2020
Financiële baten en lasten	
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6.572
Rentelasten en soortgelijke kosten	604.467
Overige rentelasten	19.639
	-617.535

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	Verslag jaar
	2020
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	
Rentebaten groepsmaatschappijen	6.572
	6.572

Rentelasten en soortgelijke kosten

	Verslag jaar
	2020
Rentelasten en soortgelijke kosten	
Rentelasten financieringen	604.133
Rentelasten groepsmaatschappijen	335
	604.467

Overige rentelasten

	Verslag jaar
	2020
Overige rentelasten	
Bankkosten	49
Borgstellingsprovisie	19.590
	19.639

Belastingen:

Op grond van BW 2 Titel 9 artikel 390 lid 1 is er geen latentie gevormd over de in het boekjaar toegepaste herwaardering in de herwaarderingsreserve op de vastgoedbelegging. Indien wel een latentie gevormd was, bedroeg de mutatie in het boekjaar € 215.075.

Resultaatverdeling Meerdervoort Amaliawolde B.V.

	Aandelen A 74,06%		Aandelen B 25,9%		Totaal
Resultaat boekjaar 2020	€	-	€	-	€ 1.137.688
Verschuldigd dividend over kapitaal 5% van 1.447.529	€	-	€	30.157	€ -30.157
Overwinst na dividendvergoeding					€ 1.107.531
Winstverdeling overwinst	€	820.199	€	287.332	€ 1.107.531
Beginsaldo overige reserves per 1/1	€	-	€	-	€ -
Mutaties					
Dividendvergoeding Agio	€	-	€	30.157	€ 30.157
Resultaat boekjaar	€	820.199	€	287.332	€ 1.107.531
Mutatie herwaarderingsreserve boekjaar	€	-771.193	€	-270.164	€ -1.041.357
Stelselwijziging vastgoed (correctie afschrijving)	€	-	€	-	€ -
Dividenduitkering cum pref dividend	€	-	€	-29.379	€ -29.379
Eindsaldo overige reserves per 31/12	€	49.006	€	17.946	€ 66.952
Beginsaldo herwaarderingsreserve per 1/1	€	-	€	-	€ -
Mutaties					
Stelselwijziging	€	-	€	-	€ -
Herwaardering boekjaar 2019	€	771.193	€	270.164	€ 1.041.357
Eindsaldo herwaarderingsreserve per 31/12	€	771.193	€	270.164	€ 1.041.357
Eigen vermogen					
Aandelenkapitaal	€	325.100	€	113.889	€ 438.989
Agio	€	-	€	1.333.640	€ 1.333.640
Herwaarderingsreserve	€	771.193	€	270.164	€ 1.041.357
Overige reserve	€	49.006	€	17.946	€ 66.952
Totaal per 31-12-2020	€	1.145.299	€	1.735.639	€ 2.880.939