

**JAARRAPPORT 2021
VAN
MEERDERVOORT AMALIAWOLDE B.V.
TE ALBLASSERDAM**

INHOUDSOPGAVE

Pagina

ACCOUNTANTSVERSLAG

1	Opdracht	2
2	Samenstellingsverklaring van de accountant	2
3	Algemeen	3
4	Resultaat	4
5	Fiscale positie	5

JAARREKENING 2021

A	Balans per 31 december 2021	7
B	Winst-en-verliesrekening over 2021	8
C	Kasstroomoverzicht 2021	9
D	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	10
E	Toelichting op de balans per 31 december 2021	12
F	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2021	20
G	Overige toelichting	22

BIJLAGEN

I	Gegevens omzet en omzetbelasting	24
II	Specificatie kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	25

ACCOUNTANTSVERSLAG

Aan de directie van
Meerdervoort Amaliawolde B.V.
Stationsplein 4 N
3331LL Zwijndrecht

Holten, 23 november 2022

Referentie: HMEE06/ev/MP

Geachte directie,

Hierbij brengen wij verslag uit over boekjaar 2021 met betrekking tot uw besloten vennootschap.

1 OPDRACHT

Ingevolge uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2021 van uw besloten vennootschap opgesteld, waarin de balans met tellingen van € 14.348.385 en de winst-en-verliesrekening sluitende met een resultaat na belastingen van € 318.261, zijn opgenomen.

2 SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van Meerdervoort Amaliawolde B.V. is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2021 en de winst-en-verliesrekening over 2021 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, "Samenstellingsopdrachten". Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek (BW). Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Meerdervoort Amaliawolde B.V. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen dan ook ervan uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

3 ALGEMEEN

3.1 Oprichting vennootschap

De vennootschap Meerdervoort Amaliawolde B.V. is bij notariële akte d.d. 30 augustus 2019 opgericht. De activiteiten worden met ingang van voornoemde datum gedreven voor rekening en risico van de vennootschap Meerdervoort Amaliawolde B.V. Bij oprichting is geplaatst € 325.100 in 325.100 aandelen van elk € 1,00 nominaal.

3.2 Registratie

De onderneming is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 75709252.

4 RESULTAAT

4.1 Vergelijkend overzicht

Het resultaat voor belastingen over 2021 bedraagt € 318.261 tegenover € 1.137.690 over 2020. De resultaten over beide jaren kunnen als volgt worden samengevat:

	2021		2020	
	€	%	€	%
Netto-omzet	1.244.484	100,0	1.270.147	100,0
Kostprijs van de omzet	582.589	46,8	430.401	33,9
Bruto-omzetresultaat	661.895	53,2	839.746	66,1
Kosten				
Afschrijvingen	552	-	-	-
Waardeveranderingen vastgoedbelegging	-279.360	-22,5	-1.041.357	-82,0
Verkoopkosten	18.153	1,5	39.065	3,1
Algemene kosten	86.990	7,0	86.814	6,8
	-173.665	-14,0	-915.478	-72,1
Financiële baten en lasten	-517.299	-41,6	-617.534	-48,6
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	318.261	25,6	1.137.690	89,6

5 FISCALE POSITIE

5.1 Berekening belastbaar bedrag 2021

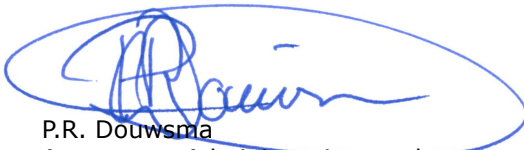
Het belastbaar bedrag voor de vennootschapsbelasting over 2021 is als volgt berekend:

	2021	
	€	€
Resultaat voor belastingen		318.261
<i>Waarderingsverschillen:</i>		
Fiscale afschrijving panden	-354.934	
Commerciële herwaardering pand	-279.360	
		-634.294
<i>Fiscale verschillen:</i>		
Investeringsaftrek		-840
Belastbaar bedrag 2021		-316.873

Over het belastbare bedrag is geen vennootschapsbelasting verschuldigd.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,
Van Braak Accountants



P.R. Douwsma
Accountant Administratieconsulent

JAARREKENING 2021

A BALANS PER 31 DECEMBER 2021

(voor resultaatbestemming)

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Materiële vaste activa (1)				
Inventaris		2.448		-
Vastgoedbeleggingen (2)		11.968.743		11.640.000
Financiële vaste activa (3)				
Vorderingen op groepsmaatschappijen		1.525.593		-
Vlottende activa				
Vorderingen (4)				
Handelsdebiteuren	2.064		13.428	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-		724.723	
Te verrekenen met toekomstig dividend	35.445		-	
Overige vorderingen	121.248		122.956	
		158.757		861.107
Liquide middelen (5)		692.844		275.252
		<u>14.348.385</u>		<u>12.776.359</u>

	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen	(6)			
Geplaatst kapitaal	474.229		438.989	
Agio letteraandelen B	1.696.718		1.333.640	
Herwaarderingsreserve	1.320.717		1.041.357	
Overige reserves	49.007		66.953	
		3.540.671		2.880.939
Langlopende schulden	(7)			
Schulden aan kredietinstellingen	6.339.425		6.404.765	
Andere obligatieleningen en onderhandse leningen	2.725.000		3.100.000	
Leningen o/g	1.525.000		-	
Overige schulden	76.044		61.633	
		10.665.469		9.566.398
Kortlopende schulden	(8)			
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden	65.340		65.340	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	18.034		64.845	
Omzetbelasting	34.612		31.677	
Overige schulden	24.259		167.160	
		142.245		329.022
		<u>14.348.385</u>		<u>12.776.359</u>

B WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Netto-omzet	(9)	1.244.484		1.270.147	
Kostprijs van de omzet	(10)	582.589		430.401	
Bruto-omzetresultaat			661.895		839.746
Kosten					
Afschrijvingen	(11)	552		-	
Waardeveranderingen vastgoedbelegging	(12)	-279.360		-1.041.357	
Verkoopkosten	(13)	18.153		39.065	
Algemene kosten	(14)	86.990		86.814	
			-173.665		-915.478
Bedrijfsresultaat			835.560		1.755.224
Financiële baten en lasten	(15)		-517.299		-617.534
Resultaat voor belastingen			318.261		1.137.690
Belastingen			-		-
Resultaat na belastingen			318.261		1.137.690

C KASSTROOMOVERZICHT 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2021	
	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Bedrijfsresultaat	835.560	
Aanpassingen voor:		
Afschrijvingen	552	
Waardeveranderingen vastgoedbelegging	-279.360	
Veranderingen in het werkkapitaal:		
Mutatie vorderingen	702.350	
Mutatie kortlopende schulden (exclusief kortlopend deel van de langlopende schulden)	-186.777	
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		1.072.325
Ontvangen interest	99.428	
Betaalde interest	-616.727	
		-517.299
Kasstroom uit operationele activiteiten		555.026
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Investerings in materiële vaste activa	-3.000	
Investerings vastgoedbeleggingen	-49.383	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-52.383
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Toename vorderingen op groepsmaatschappijen	-1.525.593	
Mutatie aandelenkapitaal	35.240	
Mutatie agio	363.078	
Mutatie herwaarderingsreserve	279.360	
Mutatie overige reserves	-279.360	
Betaalbaar gesteld dividend	-38.901	
Opgenomen schulden aan kredietinstellingen	1.525.000	
Toename overige langlopende schulden	14.411	
Aflossing converteerbare leningen	-65.340	
Aflossing obligatie- en onderhandse leningen	-375.000	
Mutatie overige reserves	-17.946	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-85.051
		417.592
Samenstelling geldmiddelen		
		2021
	€	€
Geldmiddelen per 1 januari		275.252
Mutatie liquide middelen		417.592
Geldmiddelen per 31 december		692.844

D GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Meerdervoort Amaliawolde B.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 75709252) is feitelijk gevestigd op Stationsplein 4 N te Zwijndrecht.

Groepsverhoudingen

De vennootschap maakt deel uit van een groep, waarvan Meerdervoort Group B.V. te Delft aan het hoofd staat.

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.

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.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten of waardevermeerdering, 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). Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Vastgoedbeleggingen in ontwikkeling waarvan de reële waarde niet betrouwbaar te bepalen is worden tegen kostprijs worden gewaardeerd tot het moment dat de reële waarde wel betrouwbaar is te bepalen.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. 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

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Voor zover niet anders is vermeld, staan de liquide middelen ter vrije beschikking van de onderneming.

Langlopende schulden

Opgenomen rentedragende leningen en schulden worden opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de bedragen waartegen de schuld moet worden afgelost.

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 opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

Opbrengstverantwoording

Algemeen

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.

Verlenen van diensten

Verantwoording van opbrengsten uit de levering van diensten geschiedt naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

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

Waardeveranderingen financiële instrumenten gewaardeerd tegen reële waarde

Waardeveranderingen van financiële instrumenten die op actuele waarde gewaardeerd zijn, worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

E TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2021

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Materiële vaste activa

	<u>Inventaris</u>
	€
<i>Boekwaarde per 1 januari 2021</i>	
Aanschaffingswaarde	-
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-
	<u>-</u>
<i>Mutaties</i>	
Investeringen	3.000
Afschrijvingen	-552
	<u>2.448</u>
<i>Boekwaarde per 31 december 2021</i>	
Aanschaffingswaarde	3.000
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-552
	<u>2.448</u>
<i>Afschrijvingspercentages</i>	
	%
Inventaris	20

2. Vastgoedbeleggingen

	Vastgoed- beleggingen in exploitatie
	€
Boekwaarde per 1 januari 2021	11.640.000
Investeringen: uitgaven na eerste waardering	49.383
Veranderingen van de reële waarde	279.360
Boekwaarde per 31 december 2021	<u>11.968.743</u>

Alle vastgoedbeleggingen zijn eigendom van Meerdervoort Amaliawolde B.V. en worden aangehouden om huuropbrengsten of waardeverhogingen 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. De panden zijn ultimo 2021 geïndexeerd aan de hand van NVM marktinformatie. Hierdoor heeft een interne taxatie plaatsgevonden.

De fiscale waarde ultimo 2021 bedraagt 10.295.540. De WOZ waarden van de panden bedraagt € 6.746.000.

Op alle vastgoedbeleggingen rust een hypotheekrecht ten behoeve van de financiers. Zie zekerheden.

3. Financiële vaste activa

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Meerdervoort Group B.V.	<u>1.525.593</u>	<u>-</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Meerdervoort Group B.V.</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Mutaties	<u>1.525.593</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december	<u>1.525.593</u>	<u>-</u>

De rentevergoeding over het jaar 2021 bedraagt 6,40% per jaar. Aflossingsverplichtingen zijn niet overeengekomen. Zekerheden zijn niet gesteld.

VLOTTENDE ACTIVA

4. Vorderingen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	2.064	13.428

Vorderingen op groepsmaatschappijen

Meerdervoort Group B.V.	-	724.723
-------------------------	---	---------

Over de vorderingen wordt geen rente berekend.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€

Meerdervoort Group B.V.

Stand per 1 januari	724.723	-260.172
Mutaties	-742.786	975.708
	-18.063	715.536
Rente	18.063	9.187
Stand per 31 december	-	724.723

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€

Te verrekenen met toekomstig dividend

Te verrekenen met toekomstig dividend	35.445	-
---------------------------------------	--------	---

Overige vorderingen

Vooruitbetaalde kosten	104.642	122.856
Nog te factureren omzet	16.506	-
Overige vorderingen	100	100
	121.248	122.956

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€

5. Liquide middelen

Rabobank	692.844	275.252
----------	---------	---------

PASSIVA

6. Eigen vermogen

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Geplaatst kapitaal		
Geplaatst en volgestort zijn 325.100 aandelen A nominaal € 1,00	325.100	325.100
Geplaatst en volgestort zijn 149.129 aandelen B nominaal € 1,00	149.129	113.889
	<u>474.229</u>	<u>438.989</u>

De aandelen A zijn voor 90% eigendom van Meerdervoort Group B.V.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Agio letteraandelen B		
Stand per 1 januari	1.333.640	-
Dotatie	368.813	1.333.640
Onttrekking	-5.735	-
Stand per 31 december	<u>1.696.718</u>	<u>1.333.640</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Herwaarderingsreserve		
Stand per 1 januari	1.041.357	-
Dotatie	-	1.041.357
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	279.360	-
Stand per 31 december	<u>1.320.717</u>	<u>1.041.357</u>

Op grond van BW 2 Titel 9 artikel 390 lid 1 is geen latentie gevormd. Indien wel een latentie gevormd zou worden, zou dit € 198.108 bedragen, tegen een nominale waarde van 15%.

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige reserves letteraandelen		
Letteraandelen A	49.007	49.007
Letteraandelen B	-	17.946
	<u>49.007</u>	<u>66.953</u>

Meerdervoort Amaliawolde B.V. te Alblasserdam

	2021	2020
	€	€
<i>Letteraandelen A</i>		
Stand per 1 januari	49.007	-
Resultaatbestemming boekjaar	-	49.007
Stand per 31 december	<u>49.007</u>	<u>49.007</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Letteraandelen B</i>		
Stand per 1 januari	17.946	-
Resultaatbestemming boekjaar	-	17.946
	<u>17.946</u>	<u>17.946</u>
Dividend	-17.946	-
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>17.946</u>

	2021	2020
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	-	-
	-	-
Onverdeeld resultaat boekjaar	318.261	1.137.690
Dotatie wettelijke reserve	-279.360	-1.041.357
Dividend preferente aandelen	-38.901	-30.157
	-	66.176
Toevoeging aan overige reserves	-	-66.176
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

7. Langlopende schulden

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen		
Hypotheek RNHB Bank	<u>6.339.425</u>	<u>6.404.765</u>

Meerdervoort Amaliawolde B.V. te Alblisserdam

	2021	2020
	€	€
<i>Hypotheek RNHB Bank</i>		
Stand per 1 januari	6.470.105	6.530.000
Aflossing	-65.340	-59.895
Stand per 31 december	6.404.765	6.470.105
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-65.340	-65.340
Langlopend deel per 31 december	<u>6.339.425</u>	<u>6.404.765</u>

Deze leningen ad € 6.530.000 zijn verstrekt ter financiering van de aankoop van vastgoed. Het rentepercentage varieert tussen de 3,35% en 3,85%. De maandelijkse aflossing bedraagt € 5.445. Van het restant van de leningen per 31 december 2021 heeft geen bedrag een looptijd langer dan vijf jaar.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Andere obligatieleningen en onderhandse leningen		
Obligatielening NPEX	<u>2.725.000</u>	<u>3.100.000</u>

	2021	2020
	€	€
<i>Obligatielening NPEX</i>		
Stand per 1 januari	3.100.000	4.500.000
Aflossing	-375.000	-1.400.000
Langlopend deel per 31 december	<u>2.725.000</u>	<u>3.100.000</u>

Deze lening ad € 4.500.000 is verstrekt ter financiering van het beleggingspand. Aflossing vindt plaats ineens in 2024. Het rentepercentage bedraagt 7,00% vast. Van het restant van de lening per 31 december 2021 heeft geen bedrag een looptijd langer dan vijf jaar.

Van de obligaties wordt € 1.525.000 gehouden door Meerdervoort Group B.V., deze obligaties zijn door Meerdervoort Group B.V. verpand ter zekerheid van de leningen o/g particulieren in Meerdervoort Amaliawolde B.V.

Meerdervoort Amaliawolde B.V. te Alblasserdam

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Leningen o/g		
Leningen o/g particulieren	<u>1.525.000</u>	<u>-</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Leningen o/g particulieren</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen gelden	<u>1.525.000</u>	<u>-</u>
Langlopend deel per 31 december	<u>1.525.000</u>	<u>-</u>

Deze lening ad € 1.525.000 is verstrekt ter herfinanciering van de door Meerdervoort Group B.V. gehouden obligaties in Meerdervoort Amaliawolde B.V.. Aflossing vindt plaats ineens aan het einde van de looptijd. Het rentepercentage bedraagt 6,40% vast tot en met 2024. Van het restant van de lening per 31 december 2021 heeft geen bedrag een looptijd langer dan vijf jaar. Als zekerheid voor deze leningen is 1e pandrecht gevestigd op deze door Meerdervoort Group B.V. gehouden obligaties in Meerdervoort Amaliawolde B.V..

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overige schulden		
Waarborgsommen	<u>76.044</u>	<u>61.633</u>
8. Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	<u>65.340</u>	<u>65.340</u>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		
Crediteuren	<u>18.034</u>	<u>64.845</u>
Overige belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	<u>34.612</u>	<u>31.677</u>
Overige schulden		
Vooruitgefactureerde bedragen	-	142.601
Overige schulden	<u>24.259</u>	<u>24.559</u>
	<u>24.259</u>	<u>167.160</u>

ZEKERHEDEN

Verstreckte zekerheden obligatielening participanten

Op de vastgoedbeleggingen rust een 2e hypotheekrecht ten behoeve van de uitgegeven obligaties ter financiering van het vastgoed.

Verstreckte zekerheden lening bank

Op de vastgoedbelegging rust een 1e hypotheekrecht ad. € 6.530.000 ten behoeve van de ontvangen financiering van het vastgoed.

Verstreckte zekerheden leningen o/g

Ten behoeve van de ontvangen leningen o/g particulieren, is een 1e pandrecht gevestigd op 1.525 door Meerdervoort Group B.V. gehouden obligaties Meerdervoort Amaliawolde B.V.

F TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2021

	2021	2020
	€	€
9. Netto-omzet		
Verhuur belast	955.211	1.021.753
Verhuur onbelast	38.862	6.475
Omzet servicekosten	250.411	241.919
	<u>1.244.484</u>	<u>1.270.147</u>

	2021	2020
	€	€
10. Kostprijs van de omzet		
Onderhoud aan panden	78.586	40.452
Makelaarskosten	26.000	4.865
Onroerendezaakbelasting	31.487	14.268
Beheerkosten (vastgoed beheer)	29.916	30.204
Advies bij aankoop	-	22.693
Verzekeringen	16.673	14.006
Overige exploitatiekosten	26.073	7.225
Servicekosten	363.754	279.742
Notariskosten	10.100	16.946
	<u>582.589</u>	<u>430.401</u>

Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2021 geen werknemers werkzaam.

	2021	2020
	€	€
11. Afschrijvingen		
Materiële vaste activa	<u>552</u>	<u>-</u>

	2021	2020
	€	€
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Inventaris	<u>552</u>	<u>-</u>

	2021	2020
	€	€
12. Waardeveranderingen vastgoedbelegging		
Vastgoedbeleggingen in exploitatie	<u>-279.360</u>	<u>-1.041.357</u>

	2021	2020
	€	€
13. Verkoopkosten		
Overige verkoopkosten	18.153	39.065

	2021	2020
	€	€
14. Algemene kosten		
Managementkosten	63.000	52.500
Accountantskosten	6.750	9.589
Juridische kosten	17.120	15.792
Overige algemene kosten	120	8.933
	<u>86.990</u>	<u>86.814</u>

	2021	2020
	€	€
15. Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	99.428	9.187
Rentelasten en soortgelijke kosten	-616.727	-626.721
	<u>-517.299</u>	<u>-617.534</u>

	2021	2020
	€	€
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rente vordering Meerdervoort Group B.V.	99.428	9.187

	2021	2020
	€	€
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente en kosten banken	897	48
Rente leningen RNHB	292.763	305.357
Rente lening NPEX	195.348	298.776
Rente leningen o/g particulieren	81.333	-
Rente schuld Meerdervoort Group B.V.	-	2.615
Overige rentelasten	-	335
Afsluitprovisie	26.796	-
Borgstellingsprovisie	19.590	19.590
	<u>616.727</u>	<u>626.721</u>

Belastingen

Op grond van BW 2 Titel 9 artikel 390 lid 1 is geen latentie gevormd over de in het boekjaar toegepaste herwaardering op bedrijfsgebouwen en -terreinen. Indien wel een latentie gevormd was, bedroeg de mutatie latente belastingen in het boekjaar € 41.904.

G OVERIGE TOELICHTING

Bestemming van de winst 2021

De directie stelt voor om de winst over 2021 ad € 318.261 toe te voegen aan de overige reserves. Vooruitlopend op de vaststelling door de algemene vergadering is dit voorstel reeds in de jaarrekening verwerkt.

Ondertekening van de jaarrekening

Opmaak jaarrekening

De jaarrekening is aldus opgemaakt door het bestuur.

Zwijndrecht, 23 november 2022

Meerdervoort Group B.V.
Namens deze,

W.F. Groenen

F. Angius

C.P. den Besten

BIJLAGEN

I GEGEVENS OMZET EN OMZETBELASTING

Omzetbelastingnummer: 8603.70.355.B.01

Door u verrichte binnenlandse leveringen/diensten

	Bedrag waarover Omzet- belasting wordt berekend	Omzetbelasting	
	€	€	€
<i>Door u verrichte binnenlandse leveringen/diensten</i>			
Omzet belast met hoog tarief	1.186.611		249.188
Voorbelasting			133.440
			<u>115.748</u>
<i>Dit bedrag is als volgt aangegeven:</i>			
1e kwartaal		21.799	
2e kwartaal		34.272	
3e kwartaal		24.632	
4e kwartaal		<u>35.669</u>	
			116.372
Op suppletie te ontvangen			<u><u>-624</u></u>

De verschuldigde omzetbelasting per balansdatum bedraagt € 34.612.

	31-12-2021
	€
Specificatie balanspost	
Suppletieaangifte 2020	433
Suppletieaangifte 2021	624
Afdracht 4e kwartaal 2021	<u>-35.669</u>
	<u><u>-34.612</u></u>

II SPECIFICATIE KLEINSCHALIGHEIDSinVESTERINGSAFTREK

Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek

Voor bepaalde investeringen in de materiële vaste activa kan aanspraak worden gemaakt op kleinschaligheidsinvesteringsaftrek.

Investerings:

Investering inventaris

€

3.000

Met dit bedrag correspondeert een percentage kleinschaligheidsinvesteringsaftrek van 28%.

€

Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek:

Investeringsaftrek

840