
Rapportage Q4-2022

Meerdervoort Amaliawolde B.V.

CONCEPT

Inhoudsopgave

FINANCIEEL VERSLAG	3
Resultaatanalyse	4
Financiële positie	5
Kengetallen	6
JAARREKENING	7
Balans	8
Winst-en-verliesrekening	10
Toelichting op de balans	11
Toelichting op de winst-en-verliesrekening	18

CONCEPT

Financieel verslag

Meerdervoort Amaliawolde B.V.

CONCEPT

Resultaatanalyse

De resultaatanalyse is gebaseerd op de winst-en-verliesrekening over 2022 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		Vorig jaar		Verschil	
	2022	% Omzet	2021	% Omzet	Verschil	%
Omzet	1.124.037	100,0%	1.244.483	100,0%	-120.447	-9,7%
Kostprijs van de omzet	440.684	39,2%	582.588	46,8%	-141.904	-24,4%
Brutomarge	683.353	60,8%	661.895	53,2%	21.457	3,2%
Afschrijvingen	600	0,1%	552	0,0%	48	8,7%
Verkoopkosten	0	0,0%	18.153	1,5%	-18.153	-100,0%
Algemene kosten	104.632	9,3%	86.990	7,0%	17.642	20,3%
Bijzondere waardemutaties vaste activa	0	0,0%	-279.360	-22,4%	279.360	100,0%
Totaal kosten	105.232	9,4%	-173.665	-14,0%	278.897	160,6%
Bedrijfsresultaat	578.121	51,4%	835.560	67,1%	-257.440	-30,8%
Financiële baten en lasten	-528.720	-47,0%	-517.299	-41,6%	-11.422	-2,2%
Resultaat na belasting	49.401	4,4%	318.262	25,6%	-268.861	-84,5%

Financiële positie

De financiële positie is gebaseerd op de balans per 31 december 2022 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		Vorig jaar	
	31-12-2022	% balans	31-12-2021	% balans
Materiële vaste activa	1.848	0,0%	2.448	0,0%
Vastgoedbeleggingen	11.968.743	84,0%	11.968.743	83,9%
Financiële vaste activa	1.525.593	10,7%	1.525.593	10,7%
Vaste activa	13.496.184	94,7%	13.496.784	94,6%
Vorderingen	217.021	1,5%	75.158	0,5%
Liquide middelen	533.443	3,7%	692.844	4,9%
Vlottende activa	750.464	5,3%	768.002	5,4%
Activa	14.246.648	100,0%	14.264.787	100,0%
Aandelenkapitaal	474.229	3,3%	474.229	3,3%
Agio	1.696.718	11,9%	1.696.718	11,9%
Herwaarderingsreserves	1.320.717	9,3%	1.320.717	9,3%
Overige reserves	62.963	0,4%	13.563	0,1%
Eigen vermogen	3.554.627	25,0%	3.505.227	24,6%
Langlopende schulden	10.543.374	74,0%	10.573.327	74,1%
Kortlopende schulden	148.647	1,0%	186.233	1,3%
Passiva	14.246.648	100,0%	14.264.787	100,0%

Kengetallen

De kengetallen geven een inzicht in de financiële prestaties en zijn berekend op basis van de balans per 31 december 2022 en winst-en-verliesrekening over 2022 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

	2022	2021	2020	2019
Werkkapitaal	601.817	581.769	684.481	645.326
Quick ratio	5,05	4,12	3,08	-1,42
Current ratio	5,05	4,12	3,08	-1,42
Solvabiliteit (EV/TV)	25,0%	24,6%	22,8%	2,8%

Jaarrekening

Meerdervoort Amaliawolde B.V.

CONCEPT

Balans

Na resultaatbestemming.

Balans activa

	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa		
Materiële vaste activa	1.848	2.448
Vastgoedbeleggingen	11.968.743	11.968.743
Financiële vaste activa	1.525.593	1.525.593
	13.496.184	13.496.784
Vlottende activa		
Vorderingen	217.021	75.158
Liquide middelen	533.443	692.844
	750.464	768.002
Activa	14.246.648	14.264.787

Balans passiva

	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	474.229	474.229
Agio	1.696.718	1.696.718
Herwaarderingsreserves	1.320.717	1.320.717
Overige reserves	62.963	13.563
	3.554.627	3.505.227
Langlopende schulden	10.543.374	10.573.327
Kortlopende schulden	148.647	186.233
Passiva	14.246.648	14.264.787

Winst-en-verliesrekening

Winst-en-verliesrekening

	2022	2021
Omzet	1.124.037	1.244.483
Kostprijs van de omzet	440.684	582.588
Brutomarge	683.353	661.895
Afschrijvingen	600	552
Verkoopkosten	0	18.153
Algemene kosten	104.632	86.990
Bijzondere waardemutaties vaste activa	0	-279.360
Totaal kosten	105.232	-173.665
Bedrijfsresultaat	578.121	835.560
Financiële baten en lasten	-528.720	-517.299
Resultaat na belasting	49.401	318.262

Toelichting op de balans

Materiële vaste activa

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Materiële vaste activa		
Inventaris	1.848	2.448
	1.848	2.448

Vastgoedbeleggingen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoedbeleggingen		
Vastgoed in exploitatie	11.968.743	11.968.743
	11.968.743	11.968.743

Voor de waardeverandering in de reële waarde van het vastgoed is een markttechnische update aangevraagd bij een taxateur. In afwachting van dit rapport is er nog geen waardemutatie over 2022 verwerkt in deze rapportage.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Lening Meerdervoort Group inzake NPEX obligaties	1.525.593	1.525.593
	1.525.593	1.525.593

De lening Meerdervoort Group B.V. inzake NPEX lening komt voort uit de herfinanciering en het verleden.

De funding via NPEX liep niet goed, waardoor bij aankoop van de Amaliaaan 126 te Baarn voor 3.100.000 euro aan NPEX obligaties in aangekocht door Meerdervoort Group B.V.. Dit geld is in Meerdervoort Group geleend bij een derde. Het saldo van gehouden obligaties is door herfinancieringen teruggelopen tot 1.525.000 euro (zie ook langlopende schulden). Bij de herfinanciering (dd 01-03-2021) zijn de laatste obligaties van Meerdervoort Group B.V. geherfinancierd. In verband met de zekerheidspositie van de vermogenverstrekkers (pandrecht op de gehouden obligaties door Meerdervoort Group) is de obligatielening niet afgelost en is er sprake van een schuld/vordering in Amaliawolde.

Vorderingen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Vorderingen		
Debiteuren	7.636	62.558
Vorderingen op groepsmaatschappijen	93.197	-0
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen	92.292	-0
Overlopende activa	23.895	12.600
	217.021	75.158

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

Debiteuren

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Debiteuren		
Debiteuren	7.636	62.558
	7.636	62.558

Vorderingen op groepsmaatschappijen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Meerdervoort Group BV	93.197	-0
	93.197	-0

Over de rekening-courant verhouding is 4% rente berekend.

Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Vorderingen op participanten en maatschappijen waarin wordt deelgenomen		
Rekening-courant Vasquena	19.875	0
Rekening-courant Fan BV	26.251	-0
Rekening-courant Canemountain	26.251	-0
Rekening-courant Brugge IT Services BV	19.916	0
	92.292	-0

Overlopende activa

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Overlopende activa		
Te ontvangen gelden huurafrekeningen	23.895	0
Nog te ontvangen bijdragen	0	12.500
Overige overlopende activa	0	100
	23.895	12.600

Liquide middelen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Liquide middelen		
Tegoeden op bankrekeningen	533.443	692.844
	533.443	692.844

CONCEPT

Eigen vermogen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	474.229	474.229
Agio	1.696.718	1.696.718
Herwaarderingsreserves	1.320.717	1.320.717
Overige reserves	62.963	13.563
	3.554.627	3.505.227

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%.

Langlopende schulden

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Langlopende schulden		
Andere obligaties en onderhandse leningen	2.676.408	2.652.112
Schulden aan kredietinstellingen	7.786.249	7.845.171
Overige schulden	80.717	76.044
	10.543.374	10.573.327

Andere obligaties en onderhandse leningen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Andere obligaties en onderhandse leningen		
Lening NPEX	1.151.408	1.127.112
Lening NPEX - obligatie gehouden door Meerdervoort Group	1.525.000	1.525.000
	2.676.408	2.652.112

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 2022 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.

Hypotheke

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Hypotheke		
Lening RNHB	6.261.249	6.320.171
Lening O/G	1.525.000	1.525.000
	7.786.249	7.845.171

Deze leningen RNHB 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 2022 heeft geen bedrag een looptijd langer dan vijf jaar.

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..

Overige schulden

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Overige schulden		
Waarborgsommen huurders	80.717	76.044
	80.717	76.044

Kortlopende schulden

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Kortlopende schulden		
Crediteuren	3.450	18.034
Belastingen en premies sociale verzekeringen	49.138	18.106
Aflossingsverplichting leningen	65.340	65.340
Overlopende passiva	30.719	84.753
	148.647	186.233

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	49.138	18.106
	49.138	18.106

Overlopende passiva

	Verslag jaar	Vorig jaar
	31-12-2022	31-12-2021
Overlopende passiva		
Nog te betalen andere kosten	30.719	24.259
Vooruitontvangen huren	0	60.494
	30.719	84.753

Toelichting op de winst-en-verliesrekening

Omzet

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Omzet		
Huurbaten	882.040	994.073
Voorschotten Servicekosten	241.997	250.410
	1.124.037	1.244.483

Kostprijs van de omzet

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Kostprijs van de omzet		
Servicekosten	311.910	363.754
Vaste lasten (OZB)	27.598	48.159
Kosten makelaar	9.451	3.848
Beheerkosten (vastgoedbeheer)	52.009	68.791
Notariskosten	0	10.100
Onderhoud aan vastgoed	39.717	87.935
	440.684	582.588

Totaal kosten

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Totaal kosten		
Afschrijvingen	600	552
Verkoopkosten	0	18.153
Algemene kosten	104.632	86.990
Bijzondere waardemutaties vaste activa	0	-279.360
	105.232	-173.665

Afschrijvingen

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Afschrijvingen		
Afschrijvingen materiële vaste activa	600	552
	600	552

Afschrijvingen materiële vaste activa

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Afschrijvingen materiële vaste activa		
Bedrijfsinventaris	600	552
	600	552

Verkoopkosten

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Verkoopkosten		
Funding/marketingkosten	0	16.540
Overige verkoopkosten	0	1.613
	0	18.153

Algemene kosten

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Algemene kosten		
Accountantskosten	7.041	6.750
Overige advieskosten	15.501	17.120
Managementvergoeding	66.638	63.000
Niet aftrekbare voorbelasting	2.952	4.652
Algemene kosten	12.500	-4.532
	104.632	86.990

Bijzondere waardemutaties vaste activa

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Bijzondere waardemutaties vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	0	-279.360
	0	-279.360

Financiële baten en lasten

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Financiële baten en lasten		
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	18.063
Rentelasten en soortgelijke kosten	526.208	534.465
Overige rentelasten	2.512	896
	-528.720	-517.299

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentebaten groepsmaatschappijen	0	18.063
	0	18.063

Rentelasten en soortgelijke kosten

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten financieringen	524.913	534.465
Rentelasten groepsmaatschappijen	1.295	0
	526.208	534.465

Overige rentelasten

	Verslag jaar	Vorig jaar
	2022	2021
Overige rentelasten		
Bankkosten	2.512	896
	2.512	896

CONCEPT