

Onderwerp: Meerdervoort Amaliawolde B.V. – halfjaarbericht H2-2023

Datum: 29 februari 2024

Inleiding

Hierbij informeren wij u over de voortgang van het project Meerdervoort Amaliawolde, de verhuur en exploitatie van het multi-tenant kantoorgebouw aan de Amalialaan 26 te Baarn.

Jaarcijfers

Omzet en kosten	1 januari 2023 t/m 31 december 2023	1 januari 2022 t/m 31 december 2022
Omzet	€ 1.202.872	€ 1.125.422
Kostprijs van de omzet	<u>(€ 462.257)</u>	<u>(€ 458.340)</u>
Brutomarge	€ 740.615	€ 667.082
Bedrijfskosten	<u>(€ 72.840)</u>	<u>(€ 86.805)</u>
EBITDA	€ 667.775	€ 580.277
Afschrijvingen	<u>€ 1.079.407</u>	<u>(€ 1.500.600)</u>
EBIT	€ 1.747.182	(€ 920.323)
Financiële baten en lasten	<u>(€ 522.704)</u>	<u>(€ 528.601)</u>
EBT	€ 1.224.478	(€ 1.448.924)
Belastingen	-	-
Nettowinst	€ 1.224.478	(€ 1.448.924)

Balans	31 december 2023	31 december 2022
Materiële vaste activa	€ 1.248	€ 1.848
Vastgoedbeleggingen	€ 11.690.000	€ 10.468.743
Financiële vaste activa	-	<u>€ 1.525.593</u>
Totaal vaste activa	€ 11.691.248	€ 11.996.184
Vorderingen	€ 1.703.048	€ 328.377
Liquide middelen	<u>€ 613.100</u>	<u>€ 533.443</u>
Totaal vlottende activa	<u>€ 861.820</u>	<u>€ 861.820</u>
Totaal	€ 14.007.396	€ 12.858.004
Eigen vermogen	€ 3.071.671	€ 2.091.747
Langlopende schulden	-	€ 10.607.732
Kortlopende schulden	<u>€ 10.935.725</u>	<u>€ 158.525</u>
Totaal	€ 14.007.396	€ 12.858.004

Toelichting op de balans, halfjaarcijfers en het afgelopen halfjaar

Geen significante gebeurtenissen in 2023.

Het resultaat werd de afgelopen twee jaar met name bepaald door de waardeveranderingen van de vastgoedbelegging: een afwaardering van € 1,5 miljoen in 2022 ten opzichte van een positieve herwaardering van € 1.080k in 2023.

De omzet is circa 7% gestegen ten opzichte van vorige jaar, met name door beter bezettingsgraad en indexaties. De kosten, zowel de kostprijs van de omzet als de bedrijfskosten, liggen in lijn met vorig jaar. Als gevolg hiervan zijn EBITDA en EBIT verbeterd.

Ten opzichte van vorig jaar zijn de vastgoedbeleggingen in waarde gestegen door de genoemde herwaardering en investeringen in het boekjaar.

De (langlopende) leningen bedragen circa € 10,5 miljoen per jaareinde 2023. Omdat deze leningen in 2024 geherfinancierd zullen worden, zijn deze in de cijfers 2023 als kortlopend opgenomen. De vordering (€ 1,5 miljoen) die hiermee samenhangt en in 2022 onder de financiële vaste activa was opgenomen, zal in 2024 worden afgelost en is daarom als kortlopende vordering gepresenteerd.

De overige balansposten zijn minder materieel en liggen in lijn met vorig jaar.

Wijzigingen binnen de onderneming

In 2023 zijn binnen de onderneming geen wijzigingen ten aanzien van directie, aandeelhouders en/of organisatiestructuur geweest.

In 2024 heeft (voormalig) aandeelhouder van Meerdervoort Amaliawolde B.V., Meerdervoort Group B.V., een juridische splitsing ondergaan. Als gevolg van deze splitsing heeft Meerdervoort Real Estate II B.V. de aandelen van Meerdervoort Amaliawolde B.V. overgenomen van Meerdervoort Group B.V.

Vanaf dat moment is Meerdervoort Real Estate II B.V. de enige bestuurder van Meerdervoort Amaliawolde B.V.

Huurmutaties, leegstand, lopende verhuur en investeringen

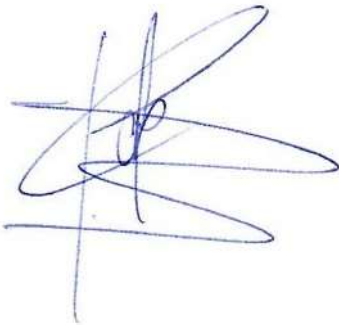
De verhuur op het complex is de afgelopen jaren stabiel gebleken. Ondanks de trend waarin er steeds meer thuis wordt gewerkt bij bedrijven, blijven de kantoren op de Amaliaaan goed gevuld. Dit heeft er voornamelijk mee te maken dat er naast flex-werkplekken ook een grotere vraag is naar ontspanningsruimtes op kantoor, maar bijvoorbeeld ook een fitnessruimte of gameroom. Hierdoor worden er nog steeds voldoende m²'s verhuurd in kantorecomplexen zoals de Amaliawolde.

In de afgelopen periode zijn er diverse nieuwe huurders aangetrokken voor metrages variërend vanaf 20m² tot >200m². Hierin is de samenwerking met FlexOffiZ een goede zet gebleken. Tevens is het huurcontract met de grootste huurder in het complex voor nogmaals 5 jaar verlengd.

Vooruitblik op de komende periode

Het aantal m2 kantoorruimte in Baarn is het afgelopen jaar opnieuw afgenomen door transformatie van kantoorgebouwen naar woonruimte. Hierdoor merken wij een grotere vraag naar kantoorruimte op ons complex. De verwachting is dat deze partijen de komende periode zullen landen op de Amaliawolde en de exploitatie van het complex op de zelfde stabiele vorm zal worden gecontinueerd.

Daarnaast zullen de (langlopende) leningen in 2024 worden geherfinancierd. Voor deze herfinanciering zal geen gebruik worden gemaakt van NPEX-obligaties.

Meerdervoort Amaliawolde B.V.,

C.P. den Besten
Financieel directeur