

Meerdervoort Amaliawolde B.V.  
Ablasserdam

## Jaarrekening 2023

**Inhoudsopgave**

	Pagina
<b>1. Accountantsrapport</b>	
1.1 Samenstellingsverklaring van de accountant	3
1.2 Algemeen	4
1.3 Fiscale positie	5
<b>2. Jaarrekening</b>	
2.1 Balans per 31 december 2023	8
2.2 Winst-en-verliesrekening over 2023	10
2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling	11
2.4 Toelichting op de balans	15
2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening	25
2.6 Overige toelichtingen	27

## **1. Accountantsrapport**

Meerdervoort Amaliawolde B.V.  
Ter attentie van C.P. den Besten  
Stationsplein 4 K  
3331 LL Zwijndrecht

Utrecht 8 april 2024  
578197

Geacht bestuur,

## 1.1 Samenstellingsverklaring van de accountant

De jaarrekening van Meerdervoort Amaliawolde B.V. te Ablasserdam is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2023 en de winst-en-verliesrekening over 2023 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 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 er dan ook vanuit gaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Voor een nadere toelichting op aard en reikwijdte van een samenstellingsopdracht en de VGBA verwijzen wij u naar [www.nba.nl/uitleg-samenstellingsverklaring](http://www.nba.nl/uitleg-samenstellingsverklaring).

## **1.2 Algemeen**

### **Vergelijkende cijfers**

De in dit rapport ter vergelijking opgenomen cijfers over 2022 zijn ontleend aan het rapport van Van Braak Accountants zoals opgesteld op 22 juni 2023.

### **Bestuur**

Per balansdatum wordt het bestuur gevoerd door Meerdervoort Real Estate II B.V.

### 1.3 Fiscale positie

#### Berekening belastbaar bedrag

	<u>2023</u>	
	€	€
Totaal van resultaat voor belastingen		1.224.481
<b>Af:</b>		
Fiscaal hogere afschrijvingen op immateriële, materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	-273.326	
Fiscaal hogere overige waardeveranderingen van immateriële en materiële vaste activa	-1.080.007	
		<u>-1.353.333</u>
Belastbaar bedrag		<u><u><b>-128.852</b></u></u>

#### Verliescompensatie

Jaar	<u>Compensa- bel verlies</u>	<u>Reeds ge- compen- seerd in ou- de jaren</u>	<u>Nog te com- penseren begin boek- jaar</u>	<u>Compensa- tie in jaar 2023</u>	<u>Nog te com- penseren einde boek- jaar</u>
	€	€	€	€	€
2021	316.873	-	316.873	-	316.873
2022	236.868	-	236.868	-	236.868
2023	128.852				128.852
	<u><b>682.593</b></u>	<u>-</u>	<u><b>553.741</b></u>	<u>-</u>	<u><b>682.593</b></u>

Als gevolg van onzekerheden over de mogelijkheden van het realiseren van toekomstige fiscale winsten, zijn de nog te verrekenen verliezen niet tot waardering gebracht.

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

Mazars N.V.

P.H. van der Laan AA

## 2. Jaarrekening



## 2.1 Balans per 31 december 2023

(na voorstel resultaatbestemming)

### Activa

		<u>2023</u>		<u>2022</u>	
		€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>					
<b>Materiële vaste activa</b>					
Andere vaste bedrijfsmiddelen	1		1.248		1.848
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	2		11.690.000		10.468.743
<b>Financiële vaste activa</b>	3		-		1.525.593
<b>Vlottende activa</b>					
<b>Vorderingen</b>					
Vorderingen op handelsdebiteuren	4		-	36.138	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5	1.525.593		93.073	
Overige vorderingen en overlopende activa	6	89.885		137.737	
		<u>          </u>	1.615.478	<u>          </u>	266.948
<b>Liquide middelen</b>	7		613.101		533.443
			<u>13.919.827</u>		<u>12.796.575</u>

**Passiva**

		<u>2023</u>		<u>2022</u>	
		€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>	8				
Geplaatst aandelenkapitaal	9	474.229		474.229	
Agioreserve letteraandelen B	10	1.696.718		1.696.718	
Herwaarderingsreserve	11	900.724		-	
Overige reserve		-		-79.200	
			3.071.671		2.091.747
<b>Langlopende schulden</b>					
Andere obligaties en onderhandse leningen	12		-	2.676.408	
Schulden aan banken	13		-	6.261.249	
Overige schulden	14	90.610		1.608.647	
			90.610		10.546.304
<b>Kortlopende schulden</b>					
Andere obligaties en onderhandse leningen	15	2.700.704		-	
Schulden aan banken		6.267.667		65.340	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	16	75.103		15.199	
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	17	9.870		47.509	
Overige schulden en overlopende passiva	18	1.704.202		30.476	
			10.757.546		158.524
			<u>13.919.827</u>		<u>12.796.575</u>

## 2.2 Winst-en-verliesrekening over 2023

		<u>2023</u>		<u>2022</u>	
		€	€	€	€
<b>Brutomarge</b>	19		734.226		667.082
Afschrijvingen op immateriële, materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	20				
		600		600	
Overige waardeveranderingen van immateriële en materiële vaste activa	21	-1.080.007		1.500.000	
Overige bedrijfskosten	22	67.389		89.316	
<b>Totaal van som der kosten</b>			<u>-1.012.018</u>		<u>1.589.916</u>
<b>Totaal van bedrijfsresultaat</b>			1.746.244		-922.834
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	23	97.638		96.219	
Rentelasten en soortgelijke kosten	24	-619.401		-622.309	
<b>Financiële baten en lasten</b>			<u>-521.763</u>		<u>-526.090</u>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>			1.224.481		-1.448.924
Belastingen over de winst of het verlies			-		-
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>			<u>1.224.481</u>		<u>-1.448.924</u>

## 2.3 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

### Informatie over de rechtspersoon

#### Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Meerdervoort Amaliawolde B.V. is feitelijk gevestigd op Stationsplein 4 K, 3331 LL te Zwijndrecht, is statutair gevestigd in Ablasserdam en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 75709252.

#### Algemene toelichting

#### De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

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

#### Informatieverschaffing over continuïteit

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de vennootschap.

Echter, de volgende omstandigheden zouden aanleiding kunnen geven tot onzekerheid omtrent de continuïteit van de vennootschap:

- Een negatief werkkapitaal ultimo dit boekjaar ad € 8.528.967 (2022: € 703.295 positief);
- De hypotheek bij de RNHB B.V. ultimo 2023 van € 6.274.085 op 1 december 2024 zal verlopen;
- De obligatielening NPEX ultimo 2023 van € 2.725.000 op 19 december 2024 zal verlopen;
- De lening o/g particulieren ultimo 2023 van € 1.525.000 op 20 december 2024 zal verlopen.

Het bestuur is van mening dat er geen redenen zijn om te twijfelen aan de continuïteit van de vennootschap om de volgende redenen:

- De komende periode zullen er gesprekken plaatsvinden om de huidige leningen te verlengen dan wel te herfinancieren;
- Na herfinanciering zal er een positief werkkapitaal worden gerealiseerd;
- Jaarlijks een positieve exploitatie wordt gerealiseerd.

De directie acht bovenstaande ontwikkelingen als reëel. Gegeven deze verwachting is de jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling van de onderneming.

#### Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

Meerdervoort Amaliawolde B.V. behoort tot een groep. Aan het hoofd van deze groep staat Meerdervoort Real Estate II B.V. te Zwijndrecht.

#### Informatieverschaffing over schattingen, oordelen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Meerdervoort Amaliawolde 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 artikel 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 desbetreffende jaarrekeningposten.

## **Algemene grondslagen voor verslaggeving**

### **De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld**

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en 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.

## **Grondslagen**

### **Materiële vaste activa**

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

### **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.

### **Financiële vaste activa**

De onder financiële vaste activa opgenomen vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde onder aftrek van transactiekosten. Vervolgens worden deze vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, welke in het algemeen gelijk is aan de nominale waarde. Bij de waardering wordt rekening gehouden met eventuele waardeverminderingen.

### **Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa**

Meerdervoort Amaliawolde B.V. beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort. Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzondere-waardeverminderingverlies wordt direct als een last verwerkt in de winst-en-verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

De opbrengstwaarde wordt in eerste instantie ontleend aan een bindende verkoopovereenkomst; als die er niet is wordt de opbrengstwaarde bepaald met behulp van de actieve markt waarbij normaliter de gangbare biedprijs geldt als marktprijs. Voor de bepaling van de bedrijfswaarde wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige netto kasstromen bij voortgezet gebruik van het actief / de kasstroomgenererende eenheid; vervolgens worden deze kasstromen contant gemaakt.

Indien wordt vastgesteld dat een bijzondere waardevermindering die in het verleden verantwoord is, niet meer bestaat of is afgenomen, dan wordt de toegenomen boekwaarde van de desbetreffende activa niet hoger gesteld dan de boekwaarde die bepaald zou zijn indien geen bijzondere waardevermindering voor het actief zou zijn verantwoord.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten indien materieel. Indien geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de vorderingen. 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**

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.

### **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. Indien geen sprake is van (dis)agio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

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.

### **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.

### **De 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.

### **Omzetverantwoording**

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van diensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

### **Overige bedrijfskosten**

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

### **Rentelasten en soortgelijke kosten**

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

## 2.4 Toelichting op de balans

### Activa

#### Vaste activa

##### 1 Materiële vaste activa

Het verloop gedurende het boekjaar kan als volgt worden weergegeven:

	Andere vaste bedrijfsmiddelen €
Stand per 1 januari 2023	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.000
Cumulatieve afschrijvingen	-1.152
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>1.848</u>
Mutaties	
Afschrijvingen	-600
Saldo mutaties	<u>-600</u>
Stand per 31 december 2023	
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.000
Cumulatieve afschrijvingen	-1.752
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>1.248</u>
<b>Materiële vaste activa: Economische levensduur</b>	
	Andere vaste bedrijfsmiddelen
Gebruiksduur (in maanden)	<u>60</u>
Afschrijvingspercentage	20,00



## 2 Vastgoedbeleggingen

	<u>Vastgoed- belegging in exploitatie</u> €
Stand per 1 januari 2023	
Aanschaffingswaarde	10.648.026
Saldo herwaarderingen	-179.283
	<hr/>
Boekwaarde per 1 januari 2023	<u>10.468.743</u>
Mutaties	
Investeringen	141.250
Herwaarderingen	1.080.007
	<hr/>
Saldo mutaties	<u>1.221.257</u>
Stand per 31 december 2023	
Aanschaffingswaarde	10.789.276
Saldo herwaarderingen	900.724
	<hr/>
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>11.690.000</u>

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.

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen de waarde in het economisch verkeer. Waardering van de vastgoedbeleggingen ultimo 2023 heeft plaatsgevonden op basis van taxatie, welke is uitgevoerd door Nadorp Taxaties B.V. op 11 september 2023.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>3 Financiële vaste activa</b>		
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-	1.525.593
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Vordering op Meerdervoort Real Estate II B.V.	-	1.525.593
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

De rentevergoeding over het jaar 2023 bedraagt 6,40% per jaar. De looptijd van de financiering bedraagt 5 jaar. De financiering heeft een einddatum van 20 december 2024.

**Vlottende activa**

**Vorderingen**

**4 Vorderingen op handelsdebiteuren**

Vorderingen op handelsdebiteuren	-	36.138
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

**5 Vorderingen op groepsmaatschappijen**

Vordering op Meerdervoort N.V.	1.525.593	93.073
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

De rentevergoeding over het jaar 2023 bedraagt 6,40% per jaar. De looptijd van de financiering bedraagt 5 jaar. De financiering heeft een einddatum van 20 december 2024.

**6 Overige vorderingen en overlopende activa**

Servicekosten	71.000	-
Vooruitbetaalde kosten	10.913	10.000
Te verrekenen met toekomstig dividend	7.699	127.737
Overige vorderingen en overlopende activa	273	-
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>89.885</u>	<u>137.737</u>

**7 Liquide middelen**

Rabobank	486.943	533.443
ING	126.158	-
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>613.101</u>	<u>533.443</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Passiva

### 8 Eigen vermogen

In onderstaand overzicht is het verloop van het eigen vermogen weergegeven:

	Geplaatst aandelen- kapitaal	Agioreserve letteraandel en B	Herwaarde- ringsreser- ve	Overige re- serve	Totaal
	€	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2023	474.229	1.696.718	-	-79.200	2.091.747
Mutatie uit resultaatverdeling	-	-	-	79.200	79.200
Toevoeging	-	-	900.724	-	900.724
Stand per 31 december 2023	474.229	1.696.718	900.724	-	3.071.671

### 9 Geplaatst aandelenkapitaal

Het geplaatst aandelenkapitaal bestaat uit 325.100 aandelen A en 149.129 aandelen B. Beide aandelen hebben een nominale waarde van € 1,00.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Aandelen A</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 1 januari	325.100	325.100
Stand per 31 december	<u>325.100</u>	<u>325.100</u>
<b>Aandelen B</b>		
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 1 januari	149.129	149.129
Stand per 31 december	<u>149.129</u>	<u>149.129</u>

De aandelen A zijn voor 90% eigendom van Meerdervoort Real Estate II B.V. voorheen Meerdervoort Group B.V. welke na splitsing zijn ingebracht in Meerdervoort Real Estate II B.V. De overige aandelen zijn in bezit van derden.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>10 Agioreserve letter aandelen B</b>		
Stand per 1 januari	1.696.718	1.696.718
Mutaties	-	-
Stand per 31 december	<u>1.696.718</u>	<u>1.696.718</u>
<b>11 Herwaarderingsreserve</b>		
Stand per 1 januari	-	1.320.717
Toevoeging	900.724	-1.320.717
Stand per 31 december	<u>900.724</u>	<u>-</u>
<b>Onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	-	-
Onttrekking wegens dividenduitkering	-244.557	-
Mutatie wettelijke reserve	-900.724	1.320.717
Resultaat boekjaar	1.224.481	-1.448.924
Resultaatverdeling	-79.200	128.207
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
<b>12 Andere obligaties en onderhandse leningen</b>		
Obligatielening NPEX	-	2.725.000
Geactiveerde financieringskosten	-	-48.592
	<u>-</u>	<u>2.676.408</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Obligatielening NPEX</b>		
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	4.500.000	4.500.000
Cumulatieve aflossing	-1.775.000	-1.775.000
Saldo per 1 januari	<u>2.725.000</u>	<u>2.725.000</u>
Saldo mutaties	<u>-</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december		
Hoofdsom	4.500.000	4.500.000
Cumulatieve aflossing	-1.775.000	-1.775.000
Kortlopend deel	-2.725.000	-
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>2.725.000</u>

Deze lening ad € 4.500.000 is verstrekt ter financiering van het beleggingspand. Aflossing zal plaatsvinden op 19 december 2024. Het rentepercentage bedraagt 7,00% vast.

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

### 13 Schulden aan banken

Hypothekeken o/g	-	6.261.249
	<u>-</u>	<u>6.261.249</u>

### Hypothekeken o/g

Hypothecaire lening RNHB B.V.	-	6.274.085
Geactiveerde financieringskosten	-	-12.836
	<u>-</u>	<u>6.261.249</u>
	<u>-</u>	<u>6.261.249</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Hypothecaire lening RNHB B.V.</b>		
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	6.530.000	6.530.000
Cumulatieve aflossing	-190.575	-125.235
Saldo per 1 januari	<u>6.339.425</u>	<u>6.404.765</u>
Mutaties		
Aflossing	-65.340	-65.340
Stand per 31 december		
Hoofdsom	6.530.000	6.530.000
Cumulatieve aflossing	-255.915	-190.575
Kortlopend deel	-6.274.085	-65.340
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>6.274.085</u>

Deze leningen ad € 6.530.000 zijn verstrekt ter financiering van de aankoop van vastgoed. Het rentepercentage varieert tussen de 3,35% en 5%. De maandelijkse aflossing bedraagt € 5.445. De lening heeft een looptijd tot 1 december 2024.

#### 14 Overige schulden

Overige langlopende schulden	<u>90.610</u>	<u>1.608.647</u>
<b>Overige langlopende schulden</b>		
Waarborgsommen	90.610	83.647
Lening o/g particulieren	-	1.525.000
	<u>90.610</u>	<u>1.608.647</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Lening o/g particulieren</b>		
Stand per 1 januari		
Hoofdsom	1.525.000	1.525.000
Saldo per 1 januari	<u>1.525.000</u>	<u>1.525.000</u>
Saldo mutaties	<u>-</u>	<u>-</u>
Stand per 31 december		
Hoofdsom	1.525.000	1.525.000
Kortlopend deel	-1.525.000	-
Saldo per 31 december	<u>-</u>	<u>1.525.000</u>

Deze lening ad € 1.525.000 is verstrekt ter herfinanciering van de door Meerdervoort N.V. gehouden obligaties in Meerdervoort Amaliawolde B.V. Aflossing vindt plaats in 2024. Het rentepercentage bedraagt 6,40% vast. Als zekerheid voor deze leningen is 1e pandrecht gevestigd op deze door Meerdervoort N.V. gehouden obligaties in Meerdervoort Amaliawolde B.V.

### Kortlopende schulden

#### 15 Andere obligaties en onderhandse leningen

Aflossingsverplichting obligatielening NPEX	2.725.000	-
Geactiveerde financieringskosten	-24.296	-
	<u>2.700.704</u>	<u>-</u>

#### Aflossingsverplichtingen

Schulden aan kredietinstellingen	6.274.085	65.340
Geactiveerde financieringskosten	-6.418	-
	<u>6.267.667</u>	<u>65.340</u>

#### 16 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	<u>75.103</u>	<u>15.199</u>
-------------	---------------	---------------

#### 17 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting	<u>9.870</u>	<u>47.509</u>
----------------	--------------	---------------

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>18 Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Aflossingsverplichting lening o/g particulieren	1.525.000	-
Vooruitontvangen huur	132.903	-
Nog te betalen dividend	32.224	-
Accountantskosten	3.225	-
Rente- en bankkosten	-	23.509
Overige schulden	10.850	6.967
	<u>1.704.202</u>	<u>30.476</u>



## **Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen**

### **Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen verplichtingen**

#### **ZEKERHEDEN**

Met betrekking tot de schulden zijn de volgende zekerheden afgegeven:

#### Obligatielening participanten

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

#### Lening bank

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

#### Leningen o/g

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

## 2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>19 Brutomarge</b>		
Netto-omzet	1.202.872	1.125.422
Inkoopwaarde van de omzet	-468.646	-458.340
<b>Brutowinst</b>	<u>734.226</u>	<u>667.082</u>
<b>Netto-omzet</b>		
Verhuur belast	863.904	844.899
Verhuur onbelast	50.313	38.527
Omzet servicekosten	288.655	241.996
	<u>1.202.872</u>	<u>1.125.422</u>
<b>Inkoopwaarde van de omzet</b>		
Inkoopwaarde omzet	<u>468.646</u>	<u>458.340</u>
<b>20 Afschrijvingen op immateriële, materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</b>		
Afschrijvingen materiële vaste activa	<u>600</u>	<u>600</u>
<b>Afschrijvingen materiële vaste activa</b>		
Andere vaste bedrijfsmiddelen	<u>600</u>	<u>600</u>
<b>21 Overige waardeveranderingen van immateriële en materiële vaste activa</b>		
Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen	<u>-1.080.007</u>	<u>1.500.000</u>
<b>22 Overige bedrijfskosten</b>		
Algemene kosten	<u>67.389</u>	<u>89.316</u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	€	€
<b>Algemene kosten</b>		
Managementvergoeding	63.000	63.938
Accountantskosten	3.698	7.041
Bankkosten	700	2.512
Overige algemene kosten	-9	15.825
	<u>67.389</u>	<u>89.316</u>
	<u><u>67.389</u></u>	<u><u>89.316</u></u>
<b>23 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Rente vorderingen groepsmaatschappijen	97.638	96.219
	<u>97.638</u>	<u>96.219</u>
	<u><u>97.638</u></u>	<u><u>96.219</u></u>
<b>Rente vorderingen groepsmaatschappijen</b>		
Rente vordering op Meerdervoort N.V.	97.638	96.219
	<u>97.638</u>	<u>96.219</u>
	<u><u>97.638</u></u>	<u><u>96.219</u></u>
<b>24 Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente leningen o/g	619.401	622.309
	<u>619.401</u>	<u>622.309</u>
	<u><u>619.401</u></u>	<u><u>622.309</u></u>
<b>Rente leningen o/g</b>		
Rente lening RNHB	280.529	289.855
Rente lening NPEX	190.968	190.968
Rente lening particulieren	97.600	97.600
Afsluitprovisie	30.714	24.296
Borgstellingsprovisie	19.590	19.590
	<u>619.401</u>	<u>622.309</u>
	<u><u>619.401</u></u>	<u><u>622.309</u></u>

### Informatieverschaffing over belastingen over de winst of het verlies

Als gevolg van onzekerheden over de mogelijkheden van het realiseren van toekomstige fiscale winsten, zijn de nog te verrekenen verliezen niet tot waardering gebracht. Indien wel een latentie gevormd was, bedroeg de mutatie latente belastingen in het boekjaar € 176.109.

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 ultimo 2023 -/- € 530.708 (mutatie 2023: € 349.160).

Hiermee zou de totale latentie uitkomen op -/- € 354.599.

## 2.6 Overige toelichtingen

### Gemiddeld aantal werknemers

Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode

Gedurende het jaar 2023 waren geen werknemers in dienst op basis van een fulltime dienstverband. In het jaar 2022 waren dit geen werknemers.

Zwijndrecht, 8 april 2024

Meerdervoort Real Estate II  
B.V.  
Vertegenwoordigd door:  
C.P. den Besten  
Bestuurder

Meerdervoort Real Estate II  
B.V.  
Vertegenwoordigd door:  
M. Önen  
Bestuurder