

N.V. STADSHERSTEL BRED, BRED**1. BALANS PER 31 DECEMBER 2021 (VOOR WINSTVERDELING)**

	<u>31 december 2021</u>		<u>31 december 2020</u>	
	€	€	€	€
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Vastgoed beleggingen	7.514.685		7.594.564	
Inventarissen	<u>3.734</u>		<u>4.883</u>	
		7.518.419		7.599.447
Financiële vaste activa				
Deelneming Stadssingel B.V.		235.598		213.965
 VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Debiteuren	8.672		1.994	
Belastingen			559	
Diverse vorderingen en overlopende activa	<u>10.062</u>		<u>15.297</u>	
		18.734		17.850
 Liquide middelen				
		<u>222.221</u>		<u>196.135</u>
		<u>7.994.972</u>		<u>8.027.397</u>

JAARREKENING 2021

	<u>31 december 2021</u>		<u>31 december 2020</u>	
	€	€	€	€
EIGEN VERMOGEN				
Geplaatst kapitaal	1.561.944		1.561.944	
Overige reserves	952.240		848.891	
Onverdeeld resultaat	<u>180.127</u>		<u>103.349</u>	
		2.694.311		2.514.184
VOORZIENINGEN				
Onderhoudsfonds		268.889		260.489
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Leningen Nationaal Restauratiefonds	2.374.453		2.496.684	
Leningen Gemeente Breda	900.929		939.163	
Leningen Rabobank	630.070		669.562	
Obligatieleningen	<u>778.000</u>		<u>782.000</u>	
		4.683.452		4.887.409
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Aflossingsverplichtingen	197.822		192.618	
Crediteuren	11.054		18.458	
Rekening-courant Stadssingel B.V.	12.765		5.934	
Belastingen	31.413		12.299	
Diverse schulden en overlopende passiva	<u>95.266</u>		<u>136.006</u>	
		<u>348.320</u>		<u>365.315</u>
		<u>7.994.972</u>		<u>8.027.397</u>

N.V. STADSHERSTEL BREDA, BREDA

JAARREKENING 2021

2. WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Huuropbrengsten		584.521		514.319
Omzet doorbelaste kosten	30.018		23.575	
Door te belasten kosten	35.699		26.272	
		<u>-5.681</u>		<u>-2.697</u>
		578.840		511.622
Directe kosten verhuur		56.496		54.167
Resultaat uit verhuur		<u>522.344</u>		<u>457.455</u>
Beheersvergoeding		3.000		3.000
Som der bedrijfsopbrengsten		<u>525.344</u>		<u>460.455</u>
Lonen en salarissen	9.025		9.738	
Sociale lasten	1.995		2.219	
Overige personeelskosten	666		45	
Huisvestingskosten	8.578		12.395	
Verkoopkosten	2.153		12.002	
Algemene kosten	41.918		34.731	
Afschrijvingskosten materiële vaste activa	85.028		79.733	
Beheerskosten	38.071		37.143	
Mutatie onderhoudsfonds	53.137		41.019	
Som der bedrijfskosten		<u>240.571</u>		<u>229.025</u>
Bedrijfsresultaat		284.773		231.430
Resultaat deelneming	21.633		16.381	
Rente baten	7		9	
Rentelasten	-133.242		-134.586	
Incidentele baten	34.992		4.000	
Uitkomst der overige baten en lasten		<u>-76.610</u>		<u>-114.196</u>
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		208.163		117.234
Belastingen		<u>-28.036</u>		<u>-13.885</u>
Resultaat na belastingen		<u>180.127</u>		<u>103.349</u>

3. TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING 2021

Activiteiten

De activiteiten van N.V. Stadsherstel Breda bestaan voornamelijk uit het in stand houden, waaronder begrepen de aan- en verkoop, exploitatie en restauratie van (Rijks-)monumenten gelegen in Breda, in het bijzonder gebouwen die verloren dreigen te gaan, welke voor het stads- of dorpsbeeld karakteristiek zijn.

Grondslagen van waardering en van bepaling van het resultaat

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke jaarrekeningpost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. 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.

De vergelijkende cijfers van het voorgaande boekjaar zijn, waar nodig, slechts qua rubricering voor vergelijkingsdoeleinden aangepast.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Toegepaste waarderingsgrondslagen

Materiële vaste activa : De vastgoed beleggingen worden gewaardeerd tegen de stichtingskosten verminderd met daarover verkregen subsidies en afschrijving. Met ingang van 1 januari 2013 zijn afschrijvingen lineair berekend op basis van de verwachte economische levensduur, rekening houdend met een restwaarde die gelijk is aan de WOZ waarde. De afschrijving bedraagt 2 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde woningen en 3 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde commerciële panden. De overige materiële vaste activa wordt gewaardeerd tegen verkrijging- of vervaardigingsprijs onder aftrek van afschrijvingen rekening houdend met de residuwaarde.

Financiële vaste activa
- Deelnemingen

: De deelnemingen worden gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde volgens de vermogensmutatiemethode, welke wordt berekend op basis van de grondslagen van de moedermaatschappij. Met dien verstande dat een deelneming op nihil wordt gewaardeerd indien sprake is van een negatieve netto- vermogenswaarde.

Voorzieningen

- Onderhoudsfonds : De voorziening groot onderhoud is met ingang van 1 januari 2013 aangehouden als een dynamische voorziening, gebaseerd op een plantermijn van 7 jaar. Jaarlijks zal worden beoordeeld of de voorziening toereikend is en zal indien nodig een dotatie c.q. onttrekking plaatsvinden.

Langlopende schulden

- Obligatieleningen : Gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overige activa en passiva

: Voor zover in het bovenstaande niet anders is aangegeven worden activa en passiva gewaardeerd tegen verkrijgingprijzen c.q. nominale waarde.

Hierbij wordt op vorderingen, indien dit noodzakelijk is, een voorziening in mindering gebracht.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin ze zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. De materiële vaste activa wordt afgeschreven op basis van de verkrijging- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met de residuwaarde. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

- Som der bedrijfsopbrengsten

Onder som der bedrijfsopbrengsten wordt verstaan de aan derden in rekening gebrachte bedragen voor de in het boekjaar geleverde goederen en diensten, onder aftrek van de direct toerekenbare kosten, exclusief omzetbelasting.

- Kosten.

De kosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

- Financiële baten en lasten

De rentebaten en –lasten worden aan het verslagjaar toegerekend.

- Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend door toepassing van het geldende belastingpercentage over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en volgens de fiscale winstberekening.

Toelichting op afzonderlijke posten van de balans

Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa zijn in het volgend schema samengevat

	Vastgoed beleggingen	Inventaris	Totaal
	€	€	€
1 januari 2021			
Aanschafwaarde	8.564.036	11.486	8.575.522
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749		246.749
Cumulatieve afschrijvingen	722.723	6.603	729.326
Boekwaarden	<u>7.594.564</u>	<u>4.883</u>	<u>7.599.447</u>
Mutaties			
Investeringen	4.000		4.000
Afschrijvingen	-83.879	-1.149	-85.028
	<u>-79.879</u>	<u>-1.149</u>	<u>-81.028</u>
31 december 2021			
Aanschafwaarde	8.568.036	11.486	8.579.522
Cumulatieve incidentele afwaarderingen	246.749		246.749
Cumulatieve afschrijvingen	806.602	7.752	814.354
Boekwaarden	<u>7.514.685</u>	<u>3.734</u>	<u>7.518.419</u>

De afschrijving van gebouwen bedraagt 2 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde woningen en 3 % van de historische waarde verminderd met de restwaarde van de in exploitatie zijnde commerciële panden. De restwaarde is gelijk aan de WOZ waarde.

De afschrijving van de inventaris bedraagt 10 %.

De WOZ-waarde van de gezamenlijk panden bedraagt per 1 januari 2021 € 6.207.000.

Financiële vaste activa

- Deelneming Stadssingel B.V.

Dit betreft de 50 % deelneming in Stadssingel B.V., gevestigd te Breda.

Het verloop is als volgt:

Stand per 1 januari 2021	213.965
Bij: 50 % aandeel resultaat boekjaar	<u>21.633</u>
Stand per 31 december 2021	<u>235.598</u>

Stadssingel B.V. heeft over 2021 zelfstandig een jaarrekening uitgebracht.

Eigen vermogen

- Geplaatst kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal is € 4.530.000, verdeeld in 10.000 gewone aandelen van nominaal € 453. Het geplaatste en volgestorte kapitaal bestaat uit 3.448 aandelen à € 453 ofwel € 1.561.944.

Aan de aandelen zijn geen bijzondere rechten verbonden.

- Overige reserves

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	848.891	764.316
Bij: uit de resultaatverdeling	103.349	84.575
Stand per 31 december	<u>952.240</u>	<u>848.891</u>

Voorzieningen

- Onderhoudsfonds

Deze voorziening dient ter gelijkmatige verdeling van de kosten van groot onderhoud aan de gebouwen en terreinen.

	2021	2020
	€	€
Stand per 1 januari	260.489	257.000
Bij: dotatie boekjaar	53.137	41.019
	<u>313.626</u>	<u>298.019</u>
Af: uitgevoerd onderhoud	44.737	37.530
Stand per 31 december	<u>268.889</u>	<u>260.489</u>

Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt weer te geven:

	Hoofdsom	Afgelost	Aflossing/-	Aflossings-	Balans
	€	t/m 2020	toevoeging	verplich-	31-12-2021
	€	€	2021	ting 2022	€
Leningen					
Nationaal Restauratie Fonds	<u>3.658.580</u>	<u>1.047.004</u>	<u>117.027</u>	<u>120.096</u>	<u>2.374.453</u>
Leningen Gemeente Breda	<u>1.147.000</u>	<u>169.603</u>	<u>38.234</u>	<u>38.234</u>	<u>900.929</u>
Leningen Rabobank	<u>1.028.000</u>	<u>318.946</u>	<u>39.492</u>	<u>39.492</u>	<u>630.070</u>
Obligatielening	<u>782.000</u>		<u>4.000</u>		<u>778.000</u>
Totaal	<u>6.615.580</u>	<u>1.535.553</u>	<u>198.753</u>	<u>197.822</u>	<u>4.683.452</u>

De aflossingsverplichtingen 2022 ad € 197.822 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Obligatielening

In 2010 is een obligatielening serie B uitgegeven. De nominale waarde bedraagt € 1.000 per obligatie en zijn op naam gesteld. De looptijd van de obligatielening is onbeperkt. N.V. Stadsherstel Breda behoudt het recht om vervroegd af te lossen. De minimale looptijd bedraagt 5 jaar. De couponrente bedraagt 3 %, uit te keren per jaar achteraf, voor het eerst op 1 december 2011.

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

- Voorstel resultaatbestemming

Aan de algemene vergadering van aandeelhouders wordt voorgesteld de winst over 2021 ad € 180.127 toe te voegen aan de overige reserves.

OVERIGE GEGEVENS

Winstbestemming

- Statutaire winstbestemming

De statutaire winstbestemming volgens artikel 29 van de statuten van de vennootschap, luidt als volgt:

Winsten moeten uitsluitend worden aangewend ter bevordering van het doel van de vennootschap.

Uit de winst, die in enig boekjaar is behaald, wordt allereerst, zo mogelijk, op de aandelen uitgekeerd vijf procent. Indien de in de vorige zin bedoelde winst niet toereikend is om gemeld percentage uit te keren, vinden de voorgaande zin en lid 2 van artikel 29 eerst toepassing, nadat het te kort is ingehaald.

Inzake Lunet B te Breda is met de Gemeente Breda een overeenkomst afgesloten voor een 30-jarig erfpachtrecht van grond en gebouwen. De Vishal Breda is eveneens in erfpacht overgedragen aan N.V. Stadsherstel Breda. Op de Kloosterlaan te Breda rust een recht van opstal ten gunste van de Gemeente Breda.