

**Landgoed Keihoef B.V.  
(h/o Woonzorg Invest)**

Gevestigd te Breda

**JAARREKENING VAN 01.01.2019 T/M 31.12.2019**

## Profiel

Landgoed Keihoef, mede handelende onder de naam Woonzorg Invest, is een besloten vennootschap, opgericht op 20 juli 2016 naar Nederlands recht en statutair gevestigd in Breda, Nederland en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Breda onder registratienummer 66508401 en is een 100% dochteronderneming van de besloten vennootschap, naar Nederlands recht, OLBUI B.V., welke op haar beurt een 100% dochter is van de besloten vennootschap, naar Nederlands recht, OL Holding B.V.

De doelstelling van Landgoed Keihoef B.V. wordt in artikel 2.2 van de statuten als volgt omschreven: Het beheer van onroerend goed en de instandhouding door middel van exploitatie van grond met opstallen als landgoed, zoals bedoeld in de natuurschoonwet (NSW) 1928, speciaal ten behoeve van de landerijen en bos en opstallen staande en gelegen aan de Bredestraat en de Werftseweg te Breda, plaatselijk bekend onder de naam 'Keihoef' en eventuele toekomstige percelen ter uitbreiding.

De feitelijke activiteiten van Landgoed Keihoef zijn het in eigendom beheren en exploiteren van haar landgoed met 3,5 ha. grond en onroerend goed ten behoeve van de realisatie en verhuur van 8 luxe woonzorgstudio's, 6 luxe herstellzorgstudio's en 8 luxe zomerzorgstudio's, voor kapitaalkrachtige en zorgbehoevende ouderen. De feitelijke exploitatie van de zorg wordt uitgevoerd door haar dochteronderneming genaamd Woonzorg Keihoef B.V.

Landgoed Keihoef heeft de financiering voor de aankoop en exploitatie van het landgoed verkregen door het uitgeven van twee Obligatieleningen. Zij is echter geen beleggingsinstelling, maar uitsluitend een onroerend goed exploitant met een eenvoudige (en daardoor doorzichtige) juridische en economische structuur. Daarmee hebben investeerders volledige helderheid wat betreft zekerheden en verhaalmogelijkheden. Het is daardoor voor iedereen zichtbaar dat de opbrengst uit de bedrijfsobligatielening niet gebruikt is om collectief te beleggen en dat de bedrijfsobligatie geen deelnemingsrechten biedt.

Het aandeel Landgoed Keihoef is niet beursgenoteerd. Op de datum van oprichting zijn 150 gewone aandelen geplaatst met een nominale waarde van € 1.000,00 per aandeel. In het verslagjaar 2019 zijn geen aandelen geplaatst of ingekocht.

De directie wordt gevoerd door de heer B.H.G. van der Bunt welke tevens indirect 100% aandeelhouder is in het kapitaal van Landgoed Keihoef. (zie hiervoor het organogram)

# Landgoed Keihoef B.V. (h/o Woonzorg Invest)

Gevestigd te Breda

## JAARREKENING 2019

### INHOUDSOPGAVE

1.	Jaarverslag van de directie over de jaarrekening van 2019 en de vooruitzichten voor 2020.....	4
2.	Jaarrekening 2019 .....	12
2.1	Resultaatvergelijking .....	12
2.2	Financiële positie.....	13
2.3	Kengetallen.....	14
2.4	Fiscale positie .....	15
3.	Jaarrekening 2019 .....	17
3.1	Balans per 31 december 2019.....	17
3.2	Winst- en verliesrekening 2019.....	19
3.3	Toelichting op de jaarrekening.....	20
3.4	Toelichting op de balans 2019.....	24
3.5	Toelichting op de winst- en verliesrekening 2019.....	27
3.6	Overige gegevens .....	29

# 1. Jaarverslag van de directie over de jaarrekening van 2019 en de vooruitzichten voor 2020

De directie toont in het jaarverslag 2019 een op fiscale grondslag gebaseerde jaarrekening. Deze fiscale jaarrekening is gericht op de winstaangifte voor de vennootschapsbelasting. Daarnaast vermeldt de directie gelijktijdig de vooruitzichten voor 2020 en volgende jaren, geprojecteerd op basis van de coronacrisis en de mogelijk daaropvolgende te verwachten financiële crisis.

De jaarrekening is op 31 mei 2020 opgemaakt. De directie is van oordeel dat deze jaarrekening en het verslag een goede basis vormen voor de beleidsverantwoording. De directie zal tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders het voorstel doen om de jaarrekening vast te stellen, goed te keuren en decharge te verlenen aan de directie voor het gevoerde beleid.

## **Exploitatiescenario van het landgoed en de woonzorg**

Gelet op de marktontwikkelingen in de zorg zijn de vooruitzichten van de verhuur van Woonzorg en herstellzorg aan kapitaalkrachtige ouderen alleen maar verbeterd door de steeds grotere vraag naar luxe woonzorg locaties.

## **Bestemmingsplan wijziging voor het landgoed goedgekeurd**

De wijziging van het bestemmingsplan is om op deze locatie woonzorgactiviteiten te ondernemen is in 2019 eindelijk goedgekeurd. Vervolgens is er in dat jaar veelvuldig overleg geweest met de architect en de gemeente Breda over het indienen van de aanvraag van bouwvergunningen voor de woonzorgboerderij, de Vlaamse schuur als herstellzorg, de wagenschuur als dag en nachtverblijf voor het management en verzorgend personeel en de nieuwbouw van 8 zomerzorgstudio's op de plek waar vroeger een varkensstal heeft gestaan.

## **Vertraging aanvraag bouwvergunning Gemeente Breda**

Het aanvragen van één vergunning voor het gezamenlijk verbouwen van de woonzorgboerderij en de Vlaamse schuur, welke beiden onder de wet 'monumentenzorg' vallen, heeft geleid tot onverwachte en bureaucratische vertraging. Dat geldt eveneens voor de vergunningsaanvraag voor de verbouwing van de wagenschuur en de nieuwbouw van de 8 zomerzorgstudio's.

Ter voorkoming van een volgende bureaucratische vertraging is besloten om zowel voor de woonzorgboerderij alsook voor de Vlaamse schuur, voor elk een afzonderlijke bouwvergunning aan te vragen. Daarnaast wordt binnenkort ook voor de wagenschuur een afzonderlijke bouwvergunning voor een dag-, en nachtverblijf voor het management en verzorgend personeel, aangevraagd.

## **Nieuwe aanvragen voor de bouwvergunningen**

Landgoed Keihoef heeft inmiddels opdracht gegeven aan een derde partij om de nieuwe aanvragen voor de bouwvergunningen uit te voeren en besloten dit niet meer zelf te doen. De herinrichting van de woonzorgboerderij is formeel vergunningsvrij maar de gemeente Breda stelt zich op het standpunt dat er een bouwvergunning dient te worden aangevraagd, omdat beide gebouwen onder de wet 'monumentenzorg' vallen. Om die reden hebben wij het niet aangedurfd om, zoals wij eerder wel voornemens waren, zonder vergunning toch met de verbouwing daarvan te beginnen.

### **Oplevering dag en nachtverblijf**

De verbouwing van het dag-, en nachtverblijf van de wagenshuur zijn wij wél zonder bouwvergunning gestart, en durfden dat te doen omdat deze schuur geen rijksmonument is. De oplevering vindt in juni/juli 2020 plaats, evenals de formele aanvraag van de bouwvergunning.

### **Licht vervuilde grond**

De grond onder de geplande 8 zomerzorgstudio's (het gaat om maximaal 25 m3) blijkt volgens de nieuwe PFAS-norm, licht te zijn vervuild en mag niet worden afgevoerd zonder eerst een onafhankelijk bodemonderzoek te laten uitvoeren. De aanvraag van de bouwvergunning kan worden gedaan na uitkomst van dat bodemonderzoek.

### **Oorzaak van de vervuiling**

De oorzaak van de grondvervuiling is ontstaan doordat na de sloop in 2001 van de voormalige varkensstal en verwijdering van de fundering en gierkelder, deze zijn opgevuld met de voormalige erfverharding. Wij weten inmiddels (informeel) dat deze vervuiling ruimschoots binnen de norm valt en de bouwvergunning op die gronden niet kan worden geweigerd.

### **Bezwaar zonnecellen en vijver**

De milieugroepering “de Baronie’ uit Breda, als overlegpartner van de gemeente Breda, heeft bezwaar aangetekend tegen de plaatsing van 800 m2 zonnecellen en het aanleggen van een ecologische waterzuiveringsvijver, omdat dit in strijd zou zijn met de geldende regels van het vigerende bestemmingsplan.

Ter voorkoming van een extra en tijdrovende procedure heeft de vennootschap ervoor gekozen om de aanvraag van een inrichtingsvergunning voor het zonnecellenpark en de ecologische waterzuiveringsvijver uit te stellen totdat alle bouwvergunning zijn afgegeven en de nieuwbouw en verbouwingen formeel zijn opgeleverd.

Echter de directie is vastbesloten om dit zonnepark en mogelijk ook de ecologische waterzuiveringsvijver, zonder goedkeuring van de gemeente Breda aan te gaan leggen en het op een procedure te laten aankomen. Uit informeel overleg met ambtenaren van de gemeente Breda concluderen wij dat er tijdens zo'n procedure vanuit de provincie alsnog vergunning voor zal worden afgegeven, omdat er voor het bestemmingsplan op dat moment waarschijnlijk dan al nieuwe regels gelden.

De directie beschouwt het verweer van de milieugroepering als contraproductief, maar kiest voor een praktische oplossing, in plaats van nu al een langdurige juridische procedure aan te gaan en daarmee nog langer uitstel van de exploitatie van de woonzorg te bewerkstelligen.

### **Verschuiving exploitatiedatum**

Nu wij de aanvraag van een bouwvergunning voor het gehele woon-zorgcomplex uit elkaar hebben getrokken en in tegenstelling tot de wensen van de gemeente Breda toch vier afzonderlijke bouwvergunningen aanvragen, heeft dit als nadeel dat de exploitatie opschuift.

De verwachting is dat:

- De verbouwing van de woonzorgboerderij in het derde kwartaal 2020 kan gaan plaatsvinden en de verhuur omstreeks januari/februari 2021;
- De verbouwing van de Vlaamse schuur voor herstellzorg, in het vierde kwartaal 2020 kan gaan plaatsvinden en de verhuur omstreeks maart 2021;
- De verbouwing c.q. oplevering van het dag en nachtverblijf medio 2020 zal plaatsvinden;
- De nieuwbouw van 8 zomerzorgstudio's in het 1e kwartaal 2021 zal plaatsvinden en omstreeks medio 2021 voor verhuur kan worden opgeleverd;
- De aanleg van het zonnepark en de ecologische waterzuiveringsvijver omstreeks medio 2021 zal kunnen gaan plaatsvinden.

Het vooruitzicht om in 2019 al een exploitatieresultaat te realiseren is door de lichte grondvervuiling en het aanvragen van afzonderlijke bouwvergunningen helaas niet gehaald en heeft e.e.a. ongewenst en onverwacht vertraagd.

### **Oplevering en financiering van de verbouwing van het dag en nachtverblijf**

De oplevering van de verbouwing van de voormalige wagenschuur tot een dag en nachtverblijf voor het management en verzorgend- en verplegend personeel vindt medio 2020 plaats. De financiering van die verbouwing is bekostigd door het gebruik van het perceelgrond en de wagenschuur in pachtvorm beschikbaar te stellen aan de vroegere eigenaresse van het landgoed middels een zogenaamd recht van opstal en tegen een jaarlijkse pachtsom, c.q. retributie, van € 3.000. Met deze vorm van pacht is Landgoed Keihoef eigenaar van de grond gebleven. Vervolgens is de wagenschuur, als opstal, eveneens aan de voormalige eigenaresse verkocht, welke voor eigen rekening en risico de volledige bouwkosten van het dag en nachtverblijf heeft betaald. Na oplevering gaat zij het dag en nachtverblijf voorlopig zelf in gebruik nemen, totdat Landgoed Keihoef dit zelf in gebruik wenst te nemen ten behoeve van haar eigen management. Landgoed Keihoef heeft, middels notariële akte vastgelegd, het recht de opstal te kunnen kopen tegen de stichtingskosten. Met deze pacht/opstalrecht-constructie heeft Landgoed Keihoef de verbouwing niet zelf hoeven te financieren en heeft het de gebruiksmogelijkheden en de waarde van het onroerend goed, en het landgoed in het algemeen, verhoogd.

### **Financiering van de verbouwing en herinrichting**

De financiering van de verbouwing van de woonzorgboerderij, de Vlaamse schuur, de zomerstudio's en het zonnepark, wordt door de aandeelhouder OL Holding B.V. gedaan middels een zogenaamde achtergestelde lening. Deze financieringsvorm heeft in het geheel geen negatieve gevolgen voor de Obligatiehouders en/of de waarde van het landgoed in zijn geheel.

### **Financiering van extra aangekochte grond van de gemeente Breda**

Op 6 maart 2019 heeft Landgoed Keihoef een perceelgrond, weiland, gekocht van de gemeente Breda voor een bedrag, inclusief kosten van € 14.515,00. Dit bedrag is gefinancierd door de vroegere eigenaresse van het landgoed, tegen verkrijging van een recht van 1<sup>e</sup> hypotheek op dat perceelgrond.

### **Rentebetalingen in 2019**

Landgoed Keihoef heeft de verschuldigde rentes op de obligatielening in 2019 tijdig en conform afspraak uit eigen middelen gefinancierd en betaald.

### **Opschorting rentebetalingen in 2020**

Vanwege de coronacrisis en daaropvolgende te verwachten financiële crisis, met alle mogelijke negatieve, maatschappelijke en bedrijfseconomische onzekerheden, heeft ook bij Landgoed Keihoef voor de nodige wijzigingen van beleid en liquiditeitsplanning gezorgd. Om het landgoed te kunnen blijven onderhouden en te exploiteren met minimale liquide middelen, heeft de directie besloten om de verschuldigde rentes over het 1<sup>e</sup> kwartaal 2020 tot en met 31 december 2020 op te schorten. Hiermee voldoet Landgoed Keihoef onder andere aan artikel 7.7.5 en 7.21 van de obligatie voorwaarden. Een meerderheid (96%) van de Obligatiehouders heeft de directie bevestigd hiervoor gelet op de coronacrisis en mogelijke financiële gevolgen daarvan, begrip te hebben.

### **Beleidsbeslissingen**

De liquide middelen van Landgoed Keihoef zijn weliswaar verminderd als gevolg van rentebetaling aan de obligatiehouders en de gemaakte kosten van de herinrichting van het terrein en onderhoud van het landgoed. Ondanks het achterblijven van de noodzakelijke bouwvergunningen die aanmerkelijk langer op zich laten wachten dan voorzien, heeft de directie na een zorgvuldige afweging vastgesteld dat de continuïteit van Landgoed Keihoef het beste is gewaarborgd bij het zelfstandig voortzetten van het huidige beleid ten aanzien van de herinrichting, de nieuwbouw, de verbouwing en overige aanpassingen ten behoeve van de verhuur c.q., exploitatie van het landgoed in 2021 en verwacht dit in de loop van 2020/21 grotendeels gerealiseerd te hebben.

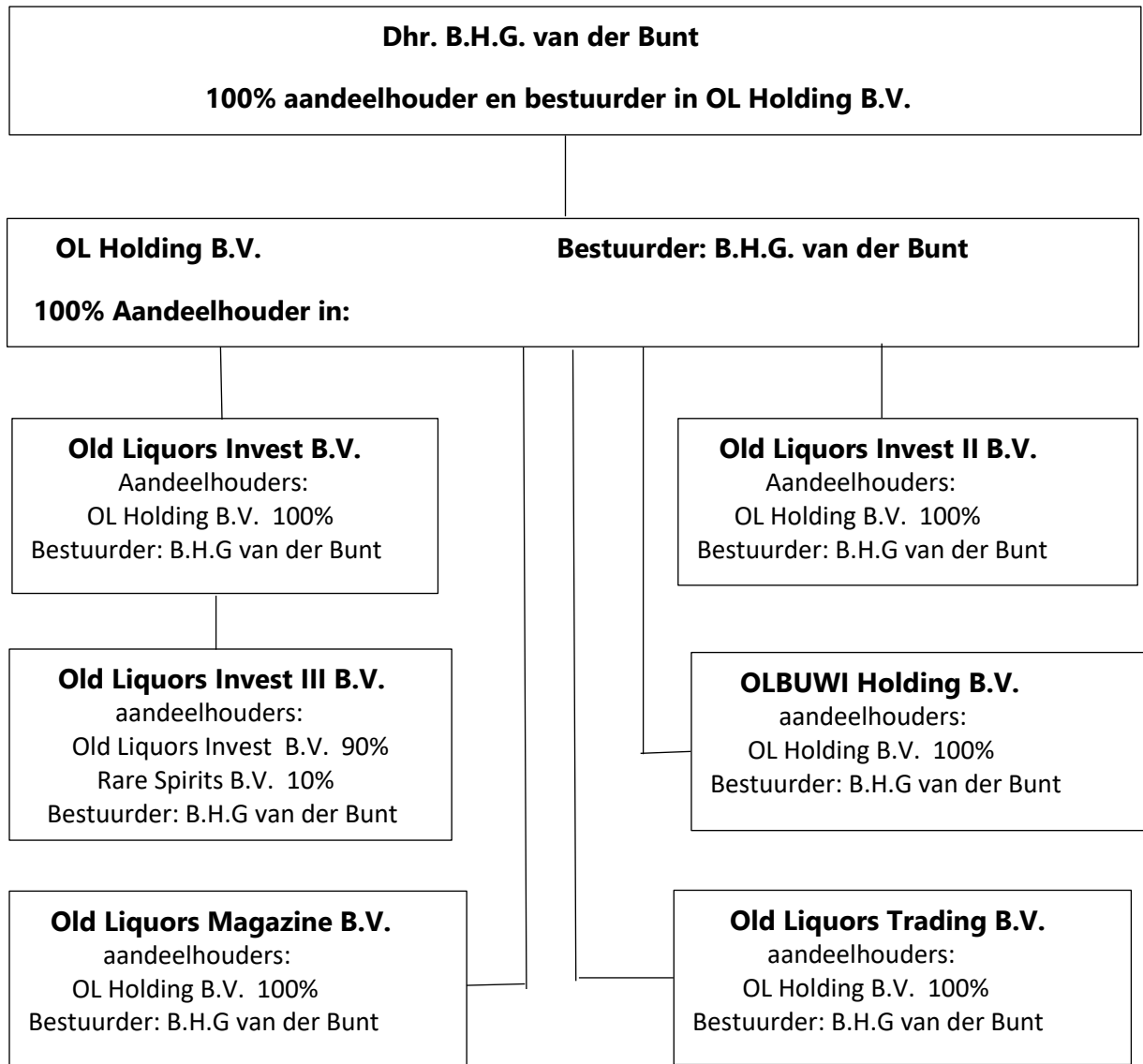
### **Winstverwachting**

De directie verwacht geen negatieve gevolgen vanwege de coronacrisis en de mogelijke financiële gevolgen op de marktontwikkelingen in de zorg. Tot heden zijn de vooruitzichten van de verhuur van woonzorg en herstellzorg aan kapitaalkrachtige ouderen alleen maar verbeterd door de steeds grotere vraag naar luxe Woonzorg-capaciteit. Het echter is te vroeg om voor het jaar 2020 en/of 2021 een concrete winstverwachting af te geven.

### **Onterechte naheffing overdrachtsbelasting**

Op 29 februari 2020 heeft de directie bezwaar aangetekend tegen een naar haar oordeel onterecht opgelegde aanslag overdrachtsbelasting uit de periode 2017, inzake de aankoop van de Vlaamseschuur voor een bedrag van € 21.357,00. Deze betwiste vordering is niet in de jaarrekening opgenomen.

## Organogram OL Holding B.V.





## **Aan OL Holding B.V. gelieerde vennootschappen**

### **OL Holding B.V.**

Houdster van aandelen en financier van diversen bedrijven.

### **Old Liquors Invest B.V.**

Heeft obligaties uitgegeven en voor die gelden oude dranken ingekocht tot augustus 2017

### **Old Liquors Invest II B.V.**

Heeft obligaties uitgegeven en voor die gelden oude dranken ingekocht tot april 2018.

### **Old Liquors Invest III B.V.**

Heeft obligaties uitgegeven en voor die gelden oude dranken ingekocht tot en met maart 2020.

### **Old Liquors Magazine B.V.**

Geeft een online Engelstalig magazine uit specifiek gericht op de Amerikaanse markt welk magazine in 2020 in geprinte versie elk kwartaal wordt uitgegeven.

### **OLBUWI Holding B.V.**

Houdster van aandelen en financier van diversen bedrijven.

### **Old Liquors Trading B.V.**

Restaureert flessen en doet historisch onderzoek naar oude dranken.

## **Aan OLBUI Holding B.V. gelieerde vennootschappen**

### **Landgoed Keihoef B.V. h/o Woonzorg Invest**

Landgoed Keihoef is houdster van aandelen en financier van diversen bedrijven en eigenaar van een landgoed bestaande uit een woonboerderij, Vlaamse schuur en bijgebouwen welke in 2020 wordt omgebouwd tot woonzorg met luxe appartementen welke worden verhuurd, inclusief zorg en verpleging, aan kapitaalkrachtige ouderen.

### **Rare Spirits B.V.**

Koopt specifiek voor Old Liquors Inc. in de Verenigde Staten van Amerika oude dranken en verzorgd de toelating van oude flessen alcoholische dranken op de Amerikaanse, Aziatische en Chinese markt.

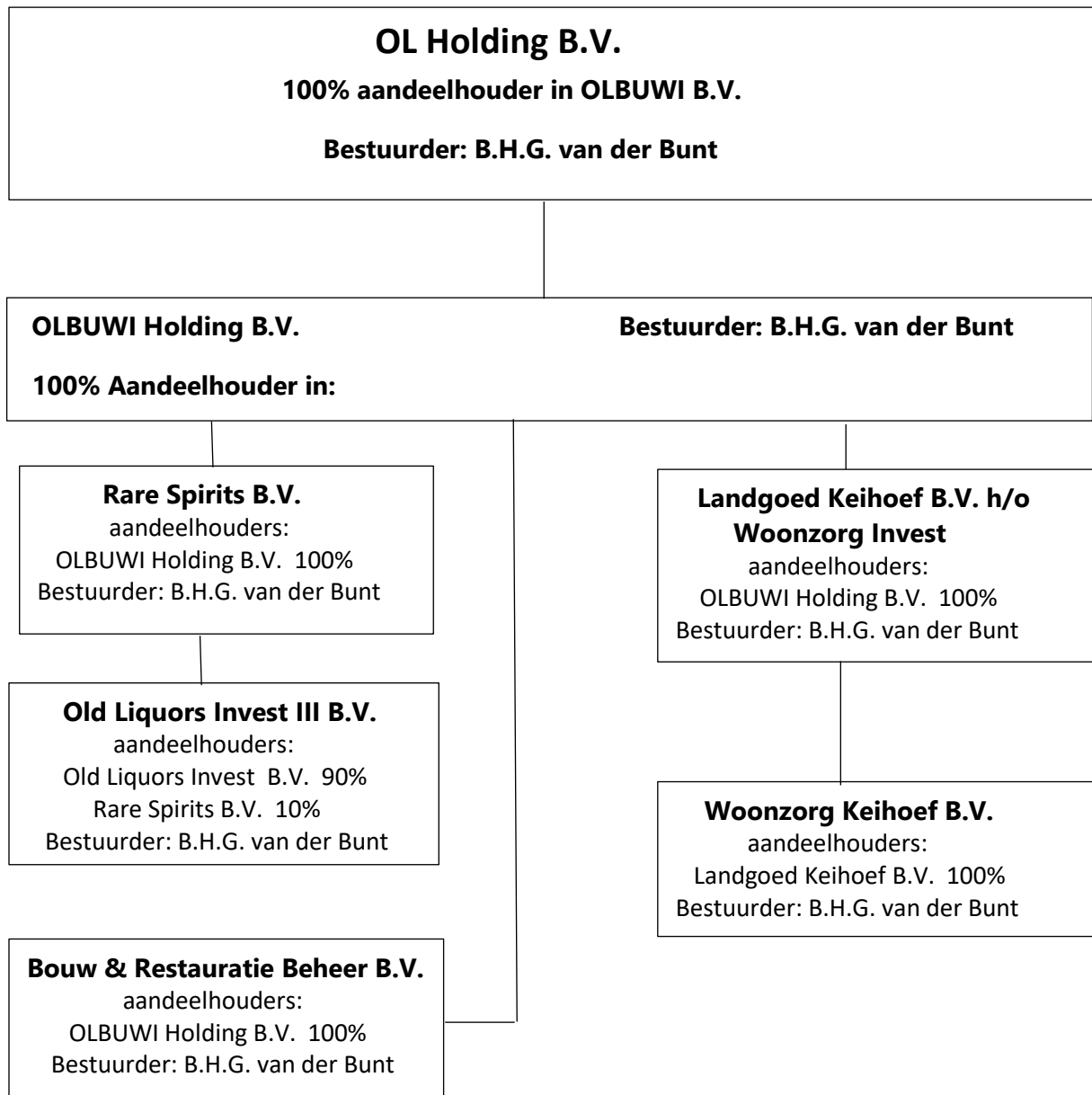
### **Woonzorg Keihoef**

Woonzorg Keihoef voert de feitelijke exploitatie, verhuur, zorg en verpleging uit aan bewoners en patiënten op Landgoed Keihoef. Hiermee is een juridische en fiscale scheiding aangebracht tussen het onroerend goed bezit en de zorg-exploitant.

### **Bouw & Restauratie Beheer**

Bouw & Restauratie Beheer exploiteert alle verbouwingsactiviteiten en het vaste onderhoud voor Landgoed Keihoef B.V.

## Organogram OLBUWI Holding B.V.



Op 31 december 2019 bedraagt de actuele solvabiliteit (eigen vermogen van € -1.045.469 gedeeld door het balanstotaal van € 2.652.529 \*100%) -/- 39%.

### **Winst- en verliesrekening over 2019**

De netto-omzet over het boekjaar 2019 (zie paragraaf winst- en verliesrekening 2019) bedraagt € 0. Dit is het bedrag waarvoor er verkopen zijn gedaan aan derden.

Het resultaat (paragraaf toelichting op de winst- en verliesrekening 2019) van -/- € 338.908 bestaat uit de brutomarge minus bedrijfskosten en financiële lasten.

De bedrijfsactiviteiten van de vennootschappen welke direct en/of indirect gelieerd zijn aan de moedermaatschappij van Landgoed Keihoef, OLBUI Holding, en/of OL Holding B.V., hebben geen negatief effect op de cijfers van Landgoed Keihoef.

### **Verwachting en winstwaarschuwing**

Landgoed Keihoef acht het op basis van bovenstaande feiten en omstandigheden niet realistisch om een concrete winstverwachting voor het boekjaar 2020 uit te spreken.

### **Bestuursverklaring**

De directie van Landgoed Keihoef verklaart naar beste weten, dat:

- de jaarrekening 2019 een getrouw beeld geeft van de activa, de passiva, de financiële positie per 31 december 2019 en het resultaat over 2019;
- het jaarverslag een getrouw beeld geeft omtrent de toestand op de balansdatum per 31 december 2019 en de gang van zaken gedurende het boekjaar bij Landgoed Keihoef;
- in het jaarverslag de wezenlijke risico's zijn beschreven waarmee Landgoed Keihoef wordt geconfronteerd

### **Economische eenheid**

De vennootschap maakt deel uit van een groep, waarvan voorheen Woonzorg Vastgoed Invest Holding B.V., thans OLBUI B.V. aan het hoofd staat.

**Personeelsleden.** Gedurende 2019 waren er geen werknemers in dienst bij Landgoed Keihoef B.V.

**Bestuur.** De directie wordt gevoerd door de heer B.H.G. van der Bunt.

Breda, opgemaakt 31 mei 2020

B.H.G. van der Bunt  
Directeur

Landgoed Keihoef B.V.

## 2. Jaarrekening 2019

### 2.1 Resultaatvergelijking

Het resultaat in 2019 is ten opzichte van 2018 gedaald met € 3.083. De ontwikkeling van het resultaat in 2019 ten opzichte van het resultaat in 2018 kan als volgt worden weergegeven:

	2019		2018	
	€	%	€	%
Netto-omzet	0		32.913	100,0%
Inkoopwaarde van de omzet	0		7.763	23,6%
<b>Brutomarge</b>	0		25.150	76,4%
Lonen en salarissen	0		4.232	12,9%
Sociale lasten	0		756	2,3%
Overige personeelskosten	0		321	1,0%
Afschrijvingen immateriële vaste activa	0		4.500	13,7%
Afschrijvingen materiële vaste activa	90.327		97.377	295,9%
Huisvestingskosten	8.834		18.949	57,6%
Verkoopkosten	0		-10.228	-31,1%
Autokosten	0		-81	-0,2%
Algemene kosten	296		14.804	45,0%
<b>Som der bedrijfskosten</b>	99.457		130.631	396,9%
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	-99.457		-105.481	-320,5%
Rentelasten en soortgelijke kosten	-216.951		-228.844	-695,3%
<b>Som der financiële baten en lasten</b>	-216.951		-228.844	-695,3%
<b>Bijzondere baten</b>	-22.500		-1.500	-4,6%
<b>Resultaat</b>	-338.908		-335.825	-1020,4%

## 2.2 Financiële positie

De financiële positie van de onderneming is weergegeven in de onderstaande opstelling, welke is gebaseerd op de gegevens uit de balans.

	<u>31 december 2019</u>		<u>31 december 2018</u>	
	€	€	€	€
<b>Op korte termijn beschikbaar:</b>				
Vorderingen	17.331		21.881	
Liquide middelen	<u>386</u>		<u>1.997</u>	
Totaal vlottende activa		17.717		23.878
Af: kortlopende schulden		<u>767.482</u>		<u>702.062</u>
Werkkapitaal		-749.765		-678.184
Immateriële vaste activa	0		36.000	
Materiële vaste activa	2.584.812		2.801.623	
Financiële vaste activa	<u>50.000</u>		<u>50.000</u>	
		<u>2.634.812</u>		<u>2.887.623</u>
<b>Gefinancierd met op lange termijn beschikbare middelen</b>		<u>1.885.047</u>		<u>2.209.439</u>
<b>Deze financiering vond plaats met:</b>				
Eigen vermogen	-1.045.469		-706.561	
Langlopende schulden	<u>2.930.516</u>		<u>2.916.000</u>	
		<u>1.885.047</u>		<u>2.209.439</u>

Volgens deze opstelling is het werkkapitaal per 31 december 2019 ten opzichte van 31 december 2018 gedaald met € 324.392.

## 2.3 Kengetallen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Resultaat</b>		
Omzet	-	32.913
Nettowinst	-338.908	-335.825
<b>Kasstroom</b>		
Cashflow (1)	-429.235	-277.046
Afschrijvingen	90.327	58.779
Investerings	-	-
<b>Vermogen</b>		
Balanstotaal	2.652.529	2.911.501
Eigen vermogen	-1.045.469	-706.561
Netto werkkapitaal (2)	-749.765	-678.184
Geïnvesteerd vermogen (3)	1.885.047	2.209.439
Medewerkers	0,2	1,6
Ratio's		
Rendement op gemiddeld geïnvesteerd vermogen	-18%	-15%
Solvabiliteit (4)	-39%	-24%
Liquiditeit (5)	0,0	0,0

(1) Cashflow = nettowinst + afschrijvingen

(2) Netto werkkapitaal = vlottende activa - kort vreemd vermogen

(3) Geïnvesteerd vermogen = vaste activa + netto werkkapitaal incl. liquide middelen

(4) Solvabiliteit = eigen vermogen/ balanstotaal

(5) Liquiditeit (current ratio) = (vlottende activa + liquide middelen)/kort vreemd vermogen

## 2.4 Fiscale positie

### Berekening belastbaar bedrag 2019

De verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2019 bedraagt €0. Dit bedrag is als volgt berekend:

	<u>2019</u>
	€
Resultaat	-338.908
Belastbaar bedrag 2019	<u><u>-338.908</u></u>

### Overzicht verrekenbare verliezen

Per 31 december 2019 beschikt de vennootschap over de volgende fiscaal verrekenbare verliezen, welke tot het daarbij vermelde boekjaar verrekenbaar zijn met toekomstige winsten.

Voor de verliezen tot 2019 geldt een verrekeningstermijn van 9 jaar. Vanaf 2019 is de voorwaartse verliesverrekening beperkt tot 6 jaar.

	Saldo verlies	Verrekend	Resteert	Te verrekenen tot boekjaar
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>	
Verrekenbaar verlies uit 2019	-338.908	-	-1.195.469	2025
Verrekenbaar verlies uit 2018	-335.825	-	-856.561	2027
Verrekenbaar verlies uit 2017	-385.770	-	-520.736	2026
Verrekenbaar verlies uit 2016	-134.966	-	-134.966	2025
	<u><u>-1.195.469</u></u>	<u><u>-</u></u>		

Breda, opgemaakt 31 mei 2020

B.H.G. van der Bunt  
Directeur

**Landgoed Keihoef B.V.  
(h/o Woonzorg Invest)**

Gevestigd te Breda

**JAARREKENING 2019**



### 3. Jaarrekening 2019

#### 3.1 Balans per 31 december 2019

<b>ACTIVA</b>	<u>31 december 2019</u>		<u>31 december 2018</u>	
	€	€	€	€
<b>VASTE ACTIVA</b>				
Immateriële vaste activa		0		36.000
Materiële vaste activa		2.584.812		2.801.623
Financiële vaste activa		<u>50.000</u>		<u>50.000</u>
		2.634.812		2.887.623
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>				
<b>Liquide middelen</b>		386		1.997
<b>Kortlopende vorderingen</b>				
Debiteuren		0		4.789
Belastingen		<u>17.331</u>		<u>17.092</u>
<b>Totaal kortlopende vorderingen</b>		17.331		21.881
<b>Totaal Vlottende Activa</b>		17.717		23.878
<b>Totaal Activa</b>		<u><u>2.652.529</u></u>		<u><u>2.911.501</u></u>

<b>PASSIVA</b>	<u>31 december 2019</u>		<u>31 december 2018</u>	
	€	€	€	€
<b>EIGEN VERMOGEN</b>				
Gestort en opgevraagd kapitaal	150.000		150.000	
Resultaat lopend boekjaar	-338.908			
Overige Reserves	<u>-856.561</u>		<u>-856.561</u>	
		-1.045.469		-706.561
<b>VREEMD VERMOGEN</b>				
<b>Langlopend Vreemd Vermogen</b>				
Financiers obligatielening	2.916.000		2.916.000	
Hypotheek o/g	<u>14.516</u>		<u>0</u>	
		2.930.516		2.916.000
<b>Kortlopend Vreemd Vermogen</b>				
Crediteuren	0		6.550	
Overige schulden en overlopende passiva	<u>767.482</u>		<u>695.512</u>	
<b>Vreemd Vermogen Kort</b>		767.482		702.062
<b>Totaal passiva</b>		<u><u>2.652.529</u></u>		<u><u>2.911.501</u></u>

### 3.2 Winst- en verliesrekening 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Netto-omzet	0		32.913	
Inkoopwaarde van de omzet	0		7.763	
<b>Brutomarge</b>		0		25.150
Lonen en salarissen	0		4.232	
Sociale lasten	0		756	
Overige personeelskosten	0		321	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	0		4.500	
Afschrijvingen materiële vaste activa	90.327		97.377	
Huisvestingskosten	8.834		18.949	
Verkoopkosten	0		-10.228	
Autokosten	0		-81	
Algemene kosten	296		14.804	
<b>Som der bedrijfskosten</b>		99.457		130.631
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		-99.457		-105.481
Rentelasten en soortgelijke kosten	-216.951		-228.844	
<b>Som der financiële baten en lasten</b>		-216.951		-228.844
<b>Bijzondere Baten en Lasten</b>		-22.500		-1.500
<b>Resultaat</b>		-338.908		-335.825
<b>Belastingen</b>		0		0
<b>Verlies</b>		-338.908		-335.825

### 3.3 Toelichting op de jaarrekening

#### **ALGEMEEN**

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW in overeenstemming met de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving voor de kleine rechtspersoon.

De cijfers van het voorgaande jaar zijn ontleend aan de intern opgestelde jaarrekening 2018. De gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

#### **Schattingswijziging**

Toepassing van de fiscale grondslagen betekent dat rekening is gehouden met de fiscale afschrijvingsbeperkingen. Veranderingen in de afschrijvingstermijnen, -percentages, of -methoden worden gezien als schattingswijzigingen en worden verwerkt in overeenstemming met de fiscaal gebruikelijke verwerkingswijze.

#### *Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa*

Op iedere balansdatum wordt beoordeeld 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 kasstroom genererende 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.

#### **Schattingen**

Om de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening te kunnen toepassen, is het nodig dat het bestuur van de vennootschap zich over verschillende zaken een oordeel vormt, en schattingen maakt die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen.

#### **Valuta**

De jaarrekening is opgesteld in euro's. Vorderingen, schulden en verplichtingen in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers per balansdatum. Transacties in vreemde valuta gedurende de verslagperiode worden in de jaarrekening verwerkt tegen de koers van afwikkeling. Eventuele koersverschillen worden opgenomen in de winst- en verliesrekening.

#### **Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019**

De directie stelt aan de Algemene Vergadering voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € -338.908,- geheel ten laste van de overige reserves te brengen en over 2019 geen dividend uit te keren.

Breda, opgemaakt 31 mei 2020

B.H.G. van der Bunt  
Directeur

Landgoed Keihoef B.V.

## GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING

### Algemeen

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

### Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingskosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs of vervaardigingskosten, rekening houdend met een eventuele residuwaarde. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

Op terreinen wordt niet afgeschreven. Op gebouwen in eigen gebruik wordt tot 50% van de WOZ-waarde afgeschreven (= tot de bodemwaarde). De WOZ-waarde van het landgoed met haar gebouwen bedroeg op peildatum 01-01-2018 € 2.063.000. Op andere gebouwen (zijnde gebouwen ter belegging) wordt niet afgeschreven.

#### *Afschrijvingspercentages:*

Bedrijfsgebouwen en -terreinen	5 %
--------------------------------	-----

### Financiële vaste activa

#### *Deelnemingen*

Deelnemingen worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of lagere bedrijfswaarde.

Bij de beoordeling of sprake is van een deelneming worden stemrechtloze aandelen meegeteld. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde van de deelneming wordt rekening gehouden met aandelen die geen of een afwijkend winstrecht hebben.

De kapitaalbelangen, niet zijnde deelnemingen, met een duurzaam karakter worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere marktwaarde en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

#### *Vorderingen*

De kortlopende vorderingen betreffen de vorderingen met een looptijd korter dan één jaar. Deze worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### *Liquide middelen*

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen en kasmiddelen.

### Langlopende schulden

De langlopende schulden betreffen leningen met een looptijd van langer dan één jaar. Het gedeelte van de leningen dat wordt afgelost in het komende boekjaar, is opgenomen onder de kortlopende schulden.

**Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden betreffen de schulden met een looptijd korter dan één jaar. Deze worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

**Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen**

De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen zijn, tenzij anders vermeld, gewaardeerd tegen nominale waarde.

**GRONDSLAGEN VOOR DE RESULTAATBEPALING****Algemeen**

De bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. 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.

**Netto-omzet**

Onder netto-omzet wordt verstaan de opbrengst van de in het verslagjaar geleverde goederen en verleende diensten onder aftrek van kortingen en de over de omzet geheven belastingen. Opbrengsten voortvloeiend uit de verkoop van goederen worden verantwoord op het moment dat alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's zijn overgegaan op de koper. De kostprijs van deze goederen wordt aan dezelfde periode toegerekend. Opbrengsten van diensten worden opgenomen naar rato van de mate waarin de diensten zijn verricht. De kostprijs van deze diensten wordt aan dezelfde periode toegerekend.

**Inkoopwaarde van de omzet**

Onder de inkoopwaarde van de omzet wordt verstaan de direct aan de geleverde goederen en diensten toe te rekenen kosten. Hieronder is tevens begrepen een mutatie in de afwaardering wegens incourantheid van de voorraden.

**Bedrijfskosten**

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

**Personeelsbeloningen**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

**Afschrijvingen**

De afschrijvingen zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschafwaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van de vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen. Boekwinsten echter alleen voor zover deze niet in mindering zijn gebracht op investeringen.

**Financiële baten en lasten**

De financiële baten en lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende renteopbrengsten en -kosten van uitgegeven en ontvangen leningen en tegoeden.

## **GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASTROOMOVERZICHT**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode.  
De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.  
Kasstromen in vreemde valuta worden omgerekend tegen een geschatte gemiddelde koers.

Belastingen, rentebaten en soortgelijke opbrengsten, alsmede rentelasten en soortgelijke kosten, worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.  
De verkrijgingsprijs van verworven deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden.

### 3.4 Toelichting op de balans 2019

#### **VASTE ACTIVA**

##### **Immateriële vaste activa**

Het verloop van de immateriële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	Kosten van onderzoek en ontwikkeling
	€
Boekwaarde per 1 januari	36.000
Investeringen	0
Afschrijvingen/afboeken	-36.000
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>
Aanschafwaarde	45.000
Cumulatieve afschrijvingen	-45.000
Boekwaarde per 31 december	<u>0</u>

##### **Materiële vaste activa**

Het verloop van de materiële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	Bedrijfs- gebouwen en - terreinen
	€
Boekwaarde per 1 januari	2.801.623
Investeringen	0
Desinvesteringen	-126.484
Afschrijvingen	-90.327
Boekwaarde per 31 december	<u>2.584.812</u>
Aanschafwaarde	2.821.060
Cumulatieve afschrijvingen	-236.248
Boekwaarde per 31 december	<u>2.584.812</u>



## Financiële vaste activa

	<u>31-12 2019</u>	<u>31-12 2018</u>
	€	€
<b>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</b>		
Deelneming Woonzorg Keihoef B.V. te Breda	50.000	50.000
Boekwaarde per 1 januari	50.000	50.000
Aankoop deelneming	<u>0</u>	<u>0</u>
Boekwaarde per 31 december	<u><u>50.000</u></u>	<u><u>50.000</u></u>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
<b>Belastingen</b>		
Omzetbelasting	17.331	17.092
<i>Omzetbelasting</i>		
Omzetbelasting laatste periode	38	-201
Omzetbelasting voorgaande jaren	<u>17.293</u>	<u>17.293</u>
	<u><u>17.331</u></u>	<u><u>17.092</u></u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Vooruitbetaalde kosten aan leveranciers	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Liquide middelen</b>		
NL46 RABO 0311 2680 56	386	1.429
Kas	<u>0</u>	<u>568</u>
	<u><u>386</u></u>	<u><u>1.997</u></u>
<b>Kortlopende Vorderingen</b>		
Handelsdebiteuren	0	4.789
Belastingdienst inzake omzetbelasting	<u>17.331</u>	<u>17.092</u>
	<u><u>17.331</u></u>	<u><u>21.881</u></u>

**PASSIVA****Eigen vermogen**

	2019	2018
	€	€
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>		
Stand per 31 december	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt € 5.000.000, verdeeld in 5.000 aandelen van nominaal € 1.000.

Het geplaatste aandelenkapitaal bedraagt € 150.000.

Per eindbalans was het geplaatst kapitaal:

- 150 gewone aandelen (1,000)

	31-12 2019	31-12 2018
	€	€
<b>Reserve onverdeeld resultaat</b>		
Stand per 1 januari	-856.561	-520.736
Uit voorstel resultaatbestemming	<u>-338.908</u>	<u>-335.825</u>
Stand per 31 december	<u>-1.195.469</u>	<u>-856.561</u>

**LANGLOPENDE SCHULDEN****Obligatieleningen & onderhandse leningen**

Financiers Woonzorg Invest lening 7,5%	2.541.000	2.541.000
Financiers Woonzorg Invest lening 6,5%	<u>375.000</u>	<u>375.000</u>
	<u>2.916.000</u>	<u>2.916.000</u>

Het deel van de financiers leningen met een looptijd van langer dan 5 jaar bedraagt € 0.

De twee leningen zijn verstrekt ter financiering van aankoop van 'Landgoed Keihoef'.

Het rentepercentage van lening 1 bedraagt resp. 7,5% vast tot en met 2022.

Het rentepercentage van lening 2 bedraagt resp. 6,5% vast tot en met 2022.

<b>Hypotheek o/g</b>	<u>14.516</u>	<u>0</u>
----------------------	---------------	----------

**KORTLOPENDE SCHULDEN****Crediteuren**

Leveranciers en handelscrediteuren	<u>0</u>	<u>6.550</u>
------------------------------------	----------	--------------

**Overige schulden**

Rekening-courant M.Y. Verbeek	1.766	0
Rekening-courant OLBUI Holding B.V.	695.500	0
Rekening-courant Rare Spirits B.V.	54.000	0
Rekening-courant Bouw en Restauratie Beheer B.V.	16.000	0
Rekening-courant OL Holding B.V.	95	555.512
Rekening-courant Old Liquors Trading B.V.	121	0
Nog te leveren goederen/activa/gebouwen	<u>0</u>	<u>140.000</u>
	<u>767.482</u>	<u>695.512</u>

### 3.5 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2019

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Netto-omzet</b>		
Omzet hoog	0	32.913
<b>Inkoopwaarde van de omzet</b>		
Inkopen hoog	<u>0</u>	<u>7.763</u>
<b>Lonen en salarissen</b>		
Brutoloon en salarissen	0	3.769
Ziekengeld	0	162
Vakantiegeld	<u>0</u>	<u>302</u>
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>4.232</u></u>
<b>Sociale lasten</b>		
Sociale lasten inclusief zorgverzekeringswet	<u>0</u>	<u>756</u>
<b>Overige personeelskosten</b>		
Reiskostenvergoeding	<u>0</u>	<u>321</u>
<b>Gemiddeld aantal werknemers</b>		
Vanaf maart 2018 is er geen personeel meer in dienst van Landgoed Keihoef B.V.		
<b>Afschrijvingen immateriële vaste activa</b>		
Kosten van onderzoek en ontwikkeling	<u>0</u>	<u>4.500</u>
<b>Afschrijvingen materiële vaste activa</b>		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	<u>90.327</u>	<u>97.377</u>
<b>Huisvestingskosten</b>		
Onderhoud onroerend goed	0	16.257
Onderhoud tuin/terreinen	5.270	0
Overige huisvestingskosten	<u>3.564</u>	<u>2.693</u>
	<u><u>8.834</u></u>	<u><u>18.949</u></u>
<b>Reclame kosten mbt aantrekken obligatiegelden</b>		
Reclame- en advertentiekosten	<u>0</u>	<u>-10.228</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	€	€
<b>Autokosten</b>		
Overige autokosten	-	-81
	<u>-</u>	<u>-81</u>
<b>Algemene kosten</b>		
Juridische, notariële en advieskosten	-	3.026
Overige algemene kosten	294	6.591
Afrondingsverschillen	2	-9
Werk door derden	-	5.195
	<u>296</u>	<u>14.804</u>
	<u>296</u>	<u>14.804</u>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Obligatie rente 2017 Obligatielening serie A (7,5%) & B (6,5%)	214.869	214.950
Bankkosten en provisie	317	345
Rentevergoeding aan achtergestelde leningen OL Holding B.V.	-	13.549
Overige betaalde rentes	1.766	-
	<u>216.951</u>	<u>228.844</u>
	<u>216.951</u>	<u>228.844</u>
<b>Bijzondere baten en lasten</b>		
Overige bijzondere baten en lasten	22.500	1.500
	<u>22.500</u>	<u>1.500</u>

### 3.6 Overige gegevens

#### **ACCOUNTANTSCONTROLE**

Gezien de omvang (zie artikel 396, lid 1 van Boek 2 Burgerlijk Wetboek) is de vennootschap niet controleplichtig om welke reden geen accountantscontrole heeft plaatsgevonden.

#### **STATUTAIRE REGELING OMTRENT DE BESTEMMING VAN DE WINST**

Artikel 12.2 en 12.3 van de statuten van de vennootschap luidt:

##### 12.2 Winst en Uitkeringen

1. De algemene vergadering is bevoegd tot bestemming van de winst die door de vaststelling van de jaarrekening is bepaald en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden.
2. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang het bestuur geen goedkeuring heeft verleend. Het bestuur weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
3. De berekening van het bedrag dat op elk aandeel wordt uitgekeerd, vindt plaats in verhouding tot het nominale bedrag van elk van de aandelen, maar als dit minder is, in verhouding tot het op elk aandeel gestorte bedrag van de nominale waarde.
4. Bij de berekening van de winstverdeling tellen aandelen of certificaten daarvan, die de vennootschap in haar kapitaal houdt, niet mee.

##### 12.3 Verliezen

Verliezen worden ten laste van de dividendreserves gebracht zoveel mogelijk overeenkomstig de in artikel 11.1 lid 2 bedoelde verhouding, maar pas nadat alle andere voor uitkering vatbare reserves hiervoor zijn aangewend. De dividendreserves waaraan bedragen zijn onttrokken op grond van het bepaalde in de vorige zin worden bij voorrang aangevuld ten laste van de winst van volgende boekjaren in de verhouding van de onttrekkingen, zodanig dat de dividendreserves allereerst worden aangevuld met het bedrag van de onttrekkingen die in de tijd het eerst hebben plaatsgevonden.

Breda, opgemaakt 31 mei 2020

B.H.G. van der Bunt  
Directeur