



Landgoed Keihoef b.v.

**Landgoed Keihoef B.V.  
t.a.v. Woonzorg Vastgoed Invest Holding B.V.  
Bredestraat 9  
4823 ZA BREDA**

**Jaarrekening 2017**

**Landgoed Keihoef B.V.  
t.a.v. Woonzorg Vastgoed Invest Holding B.V.  
Bredestraat 9  
4823 ZA BREDA**

**Jaarrekening 2017**

<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>Pagina</b>
<b>1. Jaarverslag 2017 administratie</b>	
1.1 Algemeen	2
1.2 Resultaatvergelijking	3
1.3 Financiële positie	5
1.4 Fiscale positie	6
<b>2. Jaarrekening</b>	
2.1 Balans per 31 december 2017	8
2.2 Winst- en verliesrekening over 2017	10
2.3 Kasstroomoverzicht over 2017	11
2.4 Toelichting op de jaarrekening	12
2.5 Toelichting op de balans	16
2.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening	22
<b>3. Bijlagen</b>	
3.1 Jaaropstelling omzetbelasting	24

## 1.1 Algemeen

### Oprichting

Blijkens de akte d.d. 27 juli 2016 werd de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Landgoed Keihoef B.V. per genoemde datum opgericht.

De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 66508401.

### Doelstelling

De doelstelling van Landgoed Keihoef B.V. wordt in artikel 2.2 van de statuten als volgt omschreven: Het beheer van onroerend goed, 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, het kopen en herinrichten van landelijk gelegen onroerend goed en het exploiteren hiervan door middel van verhuur

### Bestuur

De directie wordt gevoerd door: Dhr. B.H.G. van der Bunt

## 1.2 Resultaatvergelijking

Ter analyse van het resultaat van de onderneming is de onderstaande opstelling gemaakt, welke is gebaseerd op de winst- en verliesrekening.

	2017		2016	
	€	%	€	%
Netto-omzet	2.195	100,0%	-	0,0%
Inkoopwaarde van de omzet	695	31,7%	-	0,0%
<b>Bruto bedrijfsresultaat</b>	<b>1.500</b>	<b>68,3%</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>
Afschrijvingen immateriële vaste activa	4.500	205,0%	-	0,0%
Afschrijvingen materiële vaste activa	48.844	2225,2%	300	0,0%
Huisvestingskosten	17.574	800,6%	22.987	0,0%
Verkoopkosten	87.645	3992,9%	92.047	0,0%
Autokosten	5.681	258,8%	887	0,0%
Kantoorkosten	600	27,3%	-	0,0%
Algemene kosten	53.043	2416,5%	3.122	0,0%
<b>Som der bedrijfskosten</b>	<b>217.887</b>	<b>9926,3%</b>	<b>119.343</b>	<b>0,0%</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>-216.387</b>	<b>-9858,0%</b>	<b>-119.343</b>	<b>0,0%</b>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.125	96,8%	2.161	0,0%
Waardeveranderingen van vorderingen die tot de vaste activa behoren	10.655	485,4%	-	0,0%
Rentelasten en soortgelijke kosten	-182.163	-8299,0%	-17.784	0,0%
<b>Som der financiële baten en lasten</b>	<b>-169.383</b>	<b>-7716,8%</b>	<b>-15.623</b>	<b>0,0%</b>
<b>Resultaat</b>	<b>-385.770</b>	<b>-17574,8%</b>	<b>-134.966</b>	<b>0,0%</b>

**1.2 Resultaatvergelijking** (vervolg)

Het resultaat 2017 is ten opzichte van 2016 gedaald met € 250.804. De ontwikkeling van het resultaat 2017 ten opzichte van 2016 kan als volgt worden weergegeven:

	€	€
<b>Het resultaat is gunstig beïnvloed door:</b>		
<i>Stijging van:</i>		
Omzet	2.195	
<i>Daling van:</i>		
Huisvestingskosten	5.413	
Verkoopkosten	4.402	
Waardeveranderingen van vorderingen die tot de vaste activa behoren	10.655	
		22.665
<b>Het resultaat is ongunstig beïnvloed door:</b>		
<i>Daling van:</i>		
Rentebaten & soortgelijke opbrengsten	36	
<i>Stijging van:</i>		
Inkoopwaarde van de omzet	695	
Afschrijvingen immateriële vaste activa	4.500	
Afschrijvingen materiële vaste activa	48.544	
Autokosten	4.794	
Kantoorkosten	600	
Algemene kosten	49.921	
Rentelasten en soortgelijke kosten	164.379	
		273.469
Daling resultaat		250.804

### 1.3 Financiële positie

Ter analyse van de financiële positie van de onderneming is de onderstaande opstelling gemaakt, welke is gebaseerd op de gegevens uit de balans.

	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
<b>Op korte termijn beschikbaar:</b>				
Vorderingen	25.331		972.822	
Liquide middelen	<u>1.903</u>		<u>118.882</u>	
Totaal vlottende activa		27.234		1.091.704
Af: kortlopende schulden		<u>2.095</u>		<u>15.414</u>
Werkkapitaal		25.139		1.076.290
Immateriële vaste activa	40.500		-	
Materiële vaste activa	2.902.000		105.844	
Financiële vaste activa	<u>50.000</u>		<u>50.000</u>	
		<u>2.992.500</u>		<u>155.844</u>
<b>Gefinancierd met op lange termijn beschikbare middelen</b>		<u><u>3.017.639</u></u>		<u><u>1.232.134</u></u>
<b>Deze financiering vond plaats met:</b>				
Eigen vermogen		-370.736		15.034
Langlopende schulden		<u>3.388.375</u>		<u>1.217.100</u>
		<u><u>3.017.639</u></u>		<u><u>1.232.134</u></u>

Blijkens deze opstelling is het werkkapitaal per 31 december 2017 ten opzichte van 31 december 2016 gedaald met € 1.051.151.

## 1.4 Fiscale positie

### Berekening belastbaar bedrag 2017

De verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2017 bedraagt € 0. Dit bedrag is als volgt berekend:

	<u>2017</u>
	€
Resultaat	-385.770
Belastbaar bedrag 2017	<u><u>-385.770</u></u>

Bij het uitbrengen van dit rapport zijn de aangiften vennootschapsbelasting ingediend tot en met 2016 en definitief geregeld tot en met 2016.

### Overzicht verrekenbare verliezen

Per 31 december 2017 beschikt de vennootschap over de volgende fiscaal verrekenbare verliezen, welke tot het daarbij vermelde boekjaar verrekenbaar zijn met toekomstige winsten.

	Saldo verlies	Verrekend	Resteert	Te verrekenen tot boekjaar
	<u>€</u>	<u>€</u>	<u>€</u>	
Verrekenbaar verlies uit 2016	-134.966	-	-134.966	
Verrekenbaar verlies uit 2017	-385.770	-	-385.770	
	<u><u>-520.736</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-520.736</u></u>	

Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze verliezen kunnen worden verrekend met toekomstige fiscale winsten wordt geen latente belastingvordering in de balans opgenomen.

Breda, opgemaakt 31 mei 2018



B.H.G. van der Bunt  
Directeur



Landgoed Keihoef b.v.

## **2. JAARREKENING**

## 2.1 Balans per 31 december 2017

(Na resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b>	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<i>Immateriële vaste activa</i>				
Kosten van onderzoek en ontwikkeling	40.500	40.500	-	-
<i>Materiële vaste activa</i>				
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	2.899.000		102.544	
Vervoermiddelen	3.000	2.902.000	3.300	105.844
<i>Financiële vaste activa</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	317		-	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	-		43.529	
Belastingen & premies sociale verzekeringen	24.214		17.293	
Vooruitbetaalde leveranciers	800	25.331	912.000	972.822
<i>Liquide middelen</i>		1.903		118.882
<b>Totaal activazijde</b>		<u>3.019.734</u>		<u>1.247.548</u>



**2.1 Balans per 31 december 2017**

(Na resultaatbestemming)

<b>PASSIVA</b>	<u>31 december 2017</u>		<u>31 december 2016</u>	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
Geplaatst aandelenkapitaal	150.000		150.000	
Reserve onverdeeld resultaat	<u>-520.736</u>		<u>-134.966</u>	
		-370.736		15.034
<b>Langlopende schulden</b>				
Financiers obligatielening 7,5%+6,5%	2.916.000		1.166.000	
Schulden aan kredietinstellingen / onderhandse leningen derden	472.375		-	
Schulden aan groepsmaatschappijen	-		48.700	
Overige schulden	<u>-</u>		<u>2.400</u>	
		3.388.375		1.217.100
<b>Kortlopende schulden</b>				
Handelscrediteuren	1.694		15.401	
Overige schulden	<u>401</u>		<u>13</u>	
		2.095		15.414
<b>Totaal passivazijde</b>		<u><u>3.019.734</u></u>		<u><u>1.247.548</u></u>

## 2.2 Winst- en verliesrekening over 2017

	2017		2016	
	€	€	€	€
Netto-omzet		2.195		-
Inkoopwaarde van de omzet		695		-
<b>Bruto bedrijfsresultaat</b>		<u>1.500</u>		<u>-</u>
Afschrijvingen immateriële vaste activa	4.500		-	
Afschrijvingen materiële vaste activa	48.844		300	
Huisvestingskosten	17.574		22.987	
Verkoopkosten	87.645		92.047	
Autokosten	5.681		887	
Kantoorkosten	600		-	
Algemene kosten	53.043		3.122	
<b>Som der bedrijfskosten</b>		<u>217.887</u>		<u>119.343</u>
<b>Bedrijfsresultaat</b>		<u>-216.387</u>		<u>-119.343</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.125		2.161	
Waardeveranderingen i.v.m. activering verbouw.kosten renovatie vaste activa	10.655		-	
Rentelast financiers Landgoed Keihoef	-182.163		-17.784	
<b>Som der financiële baten en lasten</b>		<u>-169.383</u>		<u>-15.623</u>
<b>Resultaat na belastingen</b>		<u><u>-385.770</u></u>		<u><u>-134.966</u></u>

## 2.3 Kasstroomoverzicht over 2017

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2017		2016	
	€	€	€	€
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>				
Bedrijfsresultaat		-216.387		-119.343
Aanpassingen voor: Afschrijvingen	53.344		300	
		53.344		300
Verandering in werkkapitaal:				
Vorderingen	947.491		-972.822	
Kortlopende schulden	-13.319		15.414	
		934.172		-957.408
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		771.129		-1.076.451
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.125		2.161	
Waardeveranderingen geactiveerde kosten m.b.t. Renovatie Vastgoed	10.655		-	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-182.163		-17.784	
		-169.383		-15.623
Kasstroom uit operationele activiteiten		601.746		-1.092.074
<b>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>				
Investeringsactiviteiten in immateriële vaste activa	-45.000		-	
Investeringsactiviteiten in materiële vaste activa	-2.845.000		-106.144	
Verwerving deelnemingen	-		-50.000	
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-2.890.000		-156.144
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>				
Mutatie geplaatst aandelenkapitaal	-		150.000	
Mutatie langlopende schulden	2.171.275		1.217.100	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		2.171.275		1.367.100
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u>-116.979</u>		<u>118.882</u>
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>				
Stand per 1 januari		118.882		-
Mutatie geldmiddelen		-116.979		118.882
Stand per 31 december		<u>1.903</u>		<u>118.882</u>

## **2.4 Toelichting op de jaarrekening**

### **ALGEMEEN**

#### **Onderneming**

Landgoed Keihoef B.V., statutair gevestigd te Breda is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 66508401.

#### **Activiteiten**

De activiteiten van Landgoed Keihoef B.V., statutair gevestigd te Breda, bestaan voornamelijk uit:

Beheer van onroerend goed, 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, het kopen en herinrichten van landelijk gelegen onroerend goed en het exploiteren hiervan door middel van verhuur

De feitelijke activiteiten worden uitgevoerd aan de Bredestraat 9 te Breda.

#### **Personeelsleden**

Gedurende het jaar 2017 waren 1,6 werknemers in dienst op basis van een fulltime dienstverband.

#### **Economische eenheid**

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

#### **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 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.

## 2.4 Toelichting op de jaarrekening

### 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 2017

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen is het verlies over het boekjaar 2017 ten bedrage van € 385.770 in mindering gebracht op de overige reserves. Dit is reeds in de jaarrekening verwerkt.

## 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.

### Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Afschrijvingspercentages:

Kosten van onderzoek en ontwikkeling	10 %
--------------------------------------	------

### 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 01-01-2017 € 2.063.000. Op andere gebouwen (zijnde gebouwen ter belegging) wordt niet afgeschreven.

Afschrijvingspercentages:

Bedrijfsgebouwen en -terreinen	5 %
Vervoermiddelen	20 %

## **2.4 Toelichting op de jaarrekening**

### **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 netto-vermogenswaarde 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.

## 2.4 Toelichting op de jaarrekening

### 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.

#### 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 KASSTROOMOVERZICHT

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.

## 2.5 Toelichting op de balans

### ACTIVA

#### VASTE ACTIVA

##### Immateriële vaste activa

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

	Kosten van oprichting en uitgifte van aandelen	Kosten van onderzoek en ontwikkeling	Concessies, vergunningen en intellectuele eigendommen	Goodwill
	€	€	€	€
Investerings	-	45.000	-	-
Afschrijvingen	-	-4.500	-	-
Mutaties 2017	-	40.500	-	-
Aanschafwaarde	-	45.000	-	-
Cumulatieve afschrijvingen	-	-4.500	-	-
Boekwaarde per 31 december	-	40.500	-	-

Voor een gedetailleerd overzicht van de immateriële vaste activa verwijzen wij u naar de bijlagen.

##### Materiële vaste activa

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

	Bedrijfsgebouwen en -terreinen	Machines en installaties	Inventaris	Vervoermiddelen
	€	€	€	€
Aanschafwaarde	102.544	-	-	3.600
Cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-300
Boekwaarde per 1 januari	102.544	-	-	3.300
Investerings	2.845.000	-	-	-
Afschrijvingen	-48.544	-	-	-300
Mutaties 2017	2.796.456	-	-	-300
Aanschafwaarde	2.947.544	-	-	3.600
Cumulatieve afschrijvingen	-48.544	-	-	-600
Boekwaarde per 31 december	2.899.000	-	-	3.000



## 2.5 Toelichting op de balans

### Financiële vaste activa

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De belangen van de vennootschap in groepsmaatschappijen zijn als volgt verdeeld:

Naam	Vestigings- plaats	Aandeel in kapitaal	Eigen vermogen conform laatst vastgestelde jaarrekening	Resultaat conform laatst vastgestelde jaarrekening
		%	€	€
Deelneming Woonzorg Keihoef B.V.	Breda	100%		

31-12-2017	31-12-2016
€	€

#### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelneming Woonzorg Keihoef B.V.	50.000	50.000
Boekwaarde per 1 januari	50.000	-
Aankoop deelneming	-	50.000
Boekwaarde per 31 december	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

### VLOTTENDE ACTIVA

#### Vorderingen

##### Handelsdebiteuren

Debiteuren	<u>317</u>	<u>-</u>
------------	------------	----------

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

#### Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vordering op Woonzorg Vastgoed Invest Holding B.V.	-	1.734
Vordering op St. Financiers Landgoed Keihoef	-	720
Vordering op OL Holding B.V.	-	41.075
	<u>-</u>	<u>43.529</u>

#### Vordering op Woonzorg Vastgoed Invest Holding B.V.

Stand per 1 januari	1.734	-
Mutaties 2017	-1.734	1.734
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.734</u>

#### Vordering op St. Financiers Landgoed Keihoef

Stand per 1 januari	720	-
Mutaties 2017	-720	720
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>720</u>

## 2.5 Toelichting op de balans

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Vordering op OL Holding B.V.</i>		
Stand per 1 januari	41.075	-
R/C Holding	<u>-41.075</u>	<u>41.075</u>
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>41.075</u>
<b>Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>		
Omzetbelasting	24.214	17.293
<i>Omzetbelasting</i>		
Omzetbelasting laatste periode	6.921	17.293
Omzetbelasting suppletie voorgaande jaren	<u>17.293</u>	<u>-</u>
	<u>24.214</u>	<u>17.293</u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Nog te ontvangen bedragen m.b.t. uitgegeven obligaties	-	37.000
Aanbetalingen m.b.t. de aankoop van Landgoed Keihoef	-	875.000
Vooruitbetaalde kosten aan leveranciers	800	-
	<u>800</u>	<u>912.000</u>
<b>Liquide middelen</b>		
Rekening courant Rabo-bank Landgoed Keihoef	1.894	117.371
Rekening courant Google Adword	-	1.522
Rekening courant Rabo-bank St. Obl.houders Landgoed Keihoef	-	-17
Kas	9	6
	<u>1.903</u>	<u>118.882</u>

## 2.5 Toelichting op de balans

### PASSIVA

#### EIGEN VERMOGEN

	2017	2016
	€	€
<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)

#### Reserve onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	-134.966	-
Uit voorstel resultaatbestemming	-385.770	-134.966
Stand per 31 december	<u>-520.736</u>	<u>-134.966</u>

#### LANGLOPENDE SCHULDEN

##### Obligatieleningen & onderhandse leningen

Financiers WoonzorgInvest lening 7,5%	2.541.000	1.166.000
Financiers WoonzorgInvest lening 6,5%	375.000	-
	<u>2.916.000</u>	<u>1.166.000</u>

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

##### *Financiers WoonzorgInvest lening 7,5%*

Uitgeven obligaties vorige boekjaar	1.166.000	-
Aflossing voorgaande boekjaren	-	-
Stand per 1 januari	1.166.000	-
Uitgeven obligaties dit boekjaar	1.375.000	1.166.000
Stand per 31 december	<u>2.541.000</u>	<u>1.166.000</u>

De 2 leningen zijn verstrekt ter financiering van aankoop van 'Landgoed Keihoef.

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

## 2.5 Toelichting op de balans

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<i>Financiers WoonzorgInvest lening 6,5%</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Uitgegeven in dit boekjaar	<u>375.000</u>	-
Stand per 31 december	<u><u>375.000</u></u>	<u><u>-</u></u>

De 2 leningen zijn verstrekt ter financiering van aankoop van 'Landgoed Keihoef'.  
Het rentepercentage van lening 2 bedraagt 6,5% vast tot en met 2022.

### **Schulden kredietinstellingen/achtergesteld leningen - derden**

Onderhandse leningen	<u>472.375</u>	<u>-</u>
----------------------	----------------	----------

### **Achtergestelde leningen**

Achtergestelde lening 1 OL Holding - Landgoed Keihoef	171.450	-
Achtergestelde lening 2 OL Holding - Landgoed Keihoef	<u>300.925</u>	-
	<u><u>472.375</u></u>	<u><u>-</u></u>

Het deel van de achtergestelde leningen met een looptijd van langer dan 5 jaar bedraagt € 0,-

#### *Achtergestelde lening 1 OL Holding - Landgoed Keihoef*

Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen	<u>171.450</u>	-
Stand per 31 december	<u><u>171.450</u></u>	<u><u>-</u></u>

Deze achtergestelde lening is verstrekt ter financiering van investeringen.  
Het rentepercentage bedraagt 7 %.

#### *Achtergestelde lening 2 OL Holding - Landgoed Keihoef*

Stand per 1 januari	-	-
Opgenomen	<u>300.925</u>	-
Stand per 31 december	<u><u>300.925</u></u>	<u><u>-</u></u>

Deze achtergestelde lening is verstrekt ter financiering van investeringen.  
Het rentepercentage bedraagt 7 %.

## 2.5 Toelichting op de balans

	31-12-2017 €	31-12-2016 €
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Schuld aan Woonzorg Keihoef B.V.	-	48.700
<i>Schuld aan Woonzorg Keihoef B.V.</i>		
Stand per 1 januari	48.700	-
Mutaties in dit boekjaar	-48.700	48.700
Stand per 31 december	-	48.700
<b>Overige schulden</b>		
Rekening Courant BHG vd Bunt	-	2.400
Stand per 1 januari	2.400	-
Mutaties in dit boekjaar	-2.400	2.400
Stand per 31 december	-	2.400
<b>KORTLOPENDE SCHULDEN</b>		
<b>Handelskrediteuren</b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.694	15.401
<b>Overige schulden</b>		
Rekening-courant OL Holding	401	-
Nog te betalen kosten	-	13
	401	13
<i>Rekening-courant OL Holding</i>		
Stand per 1 januari	-	-
Lening / RC OL Holding BV	401	-
Stand per 31 december	401	-
<i>Nog te betalen kosten</i>		
Stand per 31 december	-	13

## 2.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2017	2016
	€	€
<b>Netto-omzet</b>		
Omzet hoog	2.195	-
De netto-omzet over 2017 is ten opzichte van het vorige boekjaar met 0% gestegen.		
<b>Inkoopwaarde van de omzet</b>		
Inkopen hoog	695	-
<b>Lonen en salarissen</b>		
Brutolonen en salarissen	47.252	-
Sociale Lasten	9.426	-
Vakantietoelage	6.376	-
Uitbetaald ziekengeld	680	-
	63.734	-
Afrondingsverschillen doorbelastingen	-83	-
Doorberekende loonkosten	-63.651	-
	-	-
Gemiddeld aantal werknemers: Gedurende het jaar 2017 waren gemiddeld 1,6 werknemers in dienst op basis van een fulltime dienstverband.		
<b>Afschrijvingen immateriële vaste activa</b>		
Kosten van onderzoek en ontwikkeling	4.500	-
<b>Afschrijvingen materiële vaste activa</b>		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	48.544	-
Vervoermiddelen	300	300
	48.844	300
<b>Huisvestingskosten</b>		
Onderhoud onroerend goed	1.020	12.936
Onderhoud terreinen	10.651	10.051
Verzekering onroerend goed	3.151	-
Overige huisvestingskosten	2.752	-
	17.574	22.987
<b>Reclame kosten mbt aantrekken obligatiegelden</b>		
Reclame- en advertentiekosten	35.896	5.000
Google Adword, Obligatie wervingscampagne	51.749	87.047
	87.645	92.047

## 2.6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2017	2016
	€	€
<b>Autokosten</b>		
Brandstoffen	121	-
Reparatie en onderhoud	2.864	-
Verzekering	1.036	-
Motorrijtuigenbelasting	1.654	-
Overige autokosten	6	887
	<u>5.681</u>	<u>887</u>
<b>Kantoorkosten</b>		
Contributies en abonnementen	600	-
<b>Algemene kosten</b>		
Administratiekosten	44.490	12
Juridische, notariale en advies kosten	6.302	2.196
Kosten domeinregistratie	718	424
Giften/donaties/kst.St.Financ.Landgoed Keihoef	1.100	-
	<u>53.043</u>	<u>3.122</u>
<b>Financiële baten en lasten</b>		
<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>		
Overige rentebaten	<u>2.125</u>	<u>2.161</u>
<b>Waardeveranderingen vaste activa i.v.m. activering verbouwingskosten 2017</b>		
Waardeverandering vaste activa mbt renovatie vaste activa	<u>10.655</u>	<u>-</u>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Obligatie rente 2017 Obligatielening serie A (7,5%) & B (6,5%)	175.399	16.328
Bankkosten en provisie	139	256
Rentevergoeding aan achtergestelde leningen OL Holding B.V.	6.625	1.200
	<u>182.163</u>	<u>17.784</u>

Breda, opgemaakt 31 mei 2018  
Landgoed Keihoef B.V.



Dhr. B.H.G. van der Bunt - Directeur

### 3.1 Jaaropstelling omzetbelasting

		2017	
		€	€
<b>Boekjaar: 2017</b>			
<b>BTW nummer: 856586146.B.01</b>			
<i>Omzet</i>			
Omzet hoog	1a	2.195	460
<i>Inkoop vanuit het buitenland</i>			
Inkoop van buiten de EU (invoer)	4a	-	-
Inkoop van binnen de EU	4b	51.749	10.867
Verschuldigde omzetbelasting			<u>11.327</u>
<i>Voorbelasting</i>			
Voorbelasting	5b	-43.126	
Inkoop van binnen de EU	5b	<u>-10.867</u>	
<b>Te ontvangen omzetbelasting</b>	5g		<u>-53.993</u>
			<u>-42.666</u>
<i>Afdrachten omzetbelasting</i>			
1e kwartaal		-5.806	
2e kwartaal		-9.387	
3e kwartaal		-20.552	
4e kwartaal		<u>-6.921</u>	
			<u>-42.666</u>
<b>Suppletie omzetbelasting 2017</b>			<u>-</u>
			<u>-</u>
			<u>31-12-2017</u>
			€
<b>Balanspost omzetbelasting</b>			
Omzetbelasting laatste periode			-6.921
Omzetbelasting suppletie			-
Omzetbelasting suppletie voorgaande jaren			<u>-17.293</u>
			<u>-24.214</u>