

Supermarkt Vastgoed

Fonds voor gemene rekening

Verslag per 30 juni 2018

BALANS per 30 JUNI 2018
 (Bedragen in € 1.000)
 Na winstbestemming

	Noot	30-6-2018	31-12-2017
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	4	351.359	351.350
Viottende activa			
Vorderingen en overlopende activa	5	837	3.709
Geldmiddelen en kasequivalenten	6	13.783	10.723
		<u>14.620</u>	<u>14.432</u>
Totaal Activa		<u>365.979</u>	<u>365.782</u>
Passiva			
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden aan banken	7	3.755	3.755
Belastingen	8	1.193	1.374
Overige schulden	9	2.035	2.121
Overlopende passiva	10	<u>2.092</u>	<u>6.981</u>
		9.075	14.231
<u>Langlopende schulden</u>			
Schulden aan banken	11	213.362	214.920
Overige schulden	12	<u>40.561</u>	<u>40.356</u>
		253.923	255.276
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening latente belastingverplichting	13	7.860	7.860
Totaal Passiva		<u>270.858</u>	<u>277.367</u>
Netto Activa		95.121	88.415
Participaties		100.075	100.075
Herwaarderingsreserve		5.048	5.048
Overige reserves		<u>(10.002)</u>	<u>(16.708)</u>
Fondsvermogen	14	95.121	88.415

WINST-EN-VERLIESREKENING (Bedragen in € 1.000)		01-01-2018 t/m 30-6-2018		01-01-2017 t/m 31-12-2017	
	Noot				
Baten					
<u>Direct resultaat uit beleggingen</u>					
Huurinkomsten	15	12.666		25.124	
Rente inkomsten	16	<u>10</u>	<u>12.676</u>	<u>28</u>	<u>25.152</u>
 <u>Indirect resultaat uit beleggingen</u>					
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4	-		9.025	
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>230</u>	<u>9.255</u>
Som der direct en indirect resultaat			12.676		34.407
 Lasten					
Beheerkosten	17	(174)		(362)	
Bewaarkosten	18	(17)		(33)	
Overige kosten	19	(181)		(462)	
Rentelasten en soortgelijke kosten	20	<u>(5.454)</u>	<u>(5.826)</u>	<u>(14.057)</u>	<u>(14.914)</u>
Resultaat voor belastingen			6.850		19.493
Belastingen	21		(144)		(500)
Netto Resultaat			6.706		18.993

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2018
(Bedragen in € 1.000)

	Noot	2018	2017
Bedrijfsresultaat		6.706	18.993
Aanpassingen voor:			
- Rentelasten en soortgelijke kosten	20	5.454	14.057
- Belastingen	21	144	500
- Herwaardering	4	-	(9.255)
- Veranderingen werkkapitaal:			
- Toename vorderingen	5	2.986	(2.820)
- Toename kortlopende schulden	9/10/11	<u>(678)</u>	<u>2.124</u>
		7.906	4.606
Betaalde rentelasten en soortgelijke lasten		(5.043)	(13.159)
Betaalde afsluitprovisie		-	(150)
Betaalde belastingen		<u>(369)</u>	<u>(219)</u>
		(5.412)	(13.528)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		9.200	10.071
Investeringen in bestaande beleggingen	4	(9)	(1.922)
Aankopen beleggingen	4	-	(3.613)
Desinvesteringen vaste activa	4	<u>-</u>	<u>13.185</u>
Kasstroom uit investeringactiviteiten		(9)	7.650
Aflossing langlopende schulden	12	(1.878)	(4.193)
Opname langlopende schulden	12	-	3.975
Aflossing AA-lening 2012 / 2015	10	-	(1.605)
(Aflossing) verstrekking lening Jumbo	10	-	(1.750)
Uitkeringen	15	<u>(4.253)</u>	<u>(7.255)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(6.131)</u>	<u>(10.828)</u>
Netto kasstroom		3.060	6.893
Mutatie geldmiddelen		3.060	6.893
Geldmiddelen begin van het boekjaar		10.723	3.830
Geldmiddelen eind van het boekjaar		13.783	10.723

4. Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de vastgoedbeleggingen is als volgt weer te geven:

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Waarde vastgoedbeleggingen per 1 januari	351.350	349.745
Investerings in bestaande beleggingen	9	1.922
Aankopen beleggingen	-	3.613
Desinvesteringen	-	(13.185)
Ongerealiseerde waardemutatie	-	9.025
Gerealiseerde waardemutatie	-	230
Waarde vastgoedbeleggingen per 31 december	351.359	351.350

5. Vorderingen en overlopende activa

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Handelsdebiteuren	695	513
Te vorderen ABNAMRO/DB inz herfinanciering	-	2.767
Te vorderen hypotheekrente ABNAMRO/DB	114	408
Agency fees	-	20
Overige vorderingen	28	1
	837	3.709

6. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten bestaan uit banktegoeden in rekening courant en direct opeisbare spaardeposito's. In de liquide middelen is een bedrag van € 0,7 miljoen opgenomen dat op een "blocked account" staat in verband met de aan/verkoop van diverse objecten. Dit bedrag zal worden aangewend voor de aankoop van een anderr object. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

7. Kortlopende schulden aan banken

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Hypothecaire leningen banken	3.755	3.755
	3.755	3.755

8. Belastingen

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Te betalen BTW	1.302	1.259
Vennootschapsbelasting (SV IIA)	(109)	115
	<u>1.193</u>	<u>1.374</u>

9. Kortlopende overige schulden

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Aflossingsverplichting AA-lening 2012	1.401	1.402
Aflossingsverplichting AA-lening 2015	359	359
Lening Jumbo Supermarkten BV	-	-
Overig overloop ING 275	275	360
	<u>2.035</u>	<u>2.121</u>

10. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan uit:

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Vooruitontvangen huren	2.022	2.544
Overig	70	184
Uitkering aan participanten	-	4.253
	<u>2.092</u>	<u>6.981</u>

11. Langlopende schulden aan banken

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Hypothecaire leningen banken	213.362	214.920
	<u>213.362</u>	<u>214.920</u>
Het verloop van de hypothecaire leningen banken in het verslagjaar is als volgt:		
Saldi leningen	220.090	220.308
Bij: opname verslagjaar	-	3.975
Af: Aflossingen in verslagjaar	(1.878)	(4.193)
	<u>218.212</u>	<u>220.090</u>
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	(3.755)	(3.755)
Af: Herfinancieringskosten	(1.095)	(1.415)
	<u>213.362</u>	<u>214.920</u>

12. Langlopende overige schulden

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2012	10.585	10.527
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2015	2.613	2.599
Perpetuele preferente lening Stichting Spafima	27.363	27.230
	40.561	40.356

Het verloop van de AA-lening 2012 in het verslagjaar is als volgt:

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari	10.527	11.730
Bij: inflatie	58	199
Intrekkingen	-	-
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-	(1.402)
Stand lening per 30 juni / 31 december	10.585	10.527

Het verloop van de AA-lening 2015 in het verslagjaar is als volgt:

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Storting lening	2.599	2.908
Bij: inflatie	14	50
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-	(359)
Stand lening per 30 juni / 31 december	2.613	2.599

Het verloop van de Perpetuele preferente lening Stichting Spafima is als volgt:

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari	27.230	26.821
Bij: inflatie	133	409
Stand lening per 31 december	27.363	27.230

13. Voorziening latente belastingverplichtingen

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2018	31-12-2017
Stand per 1 januari	7.860	7.595
Mutatie	-	265
	7.860	7.860

14. Fondsvermogen

	30-6-2018	31-12-2017
Aantal participaties begin boekjaar	100.075	100.075
Ingekochte participaties (in boekjaar)	(593)	(4.707)
Uitgegeven participaties (in boekjaar)	593	4.707
Aantal participaties eind boekjaar	100.075	100.075

Fondsvermogen

(Bedragen * € 1.000)	Participatie vermogen	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Totaal vermogen
Stand per 1 januari 2018	100.075	5.048	(16.708)	88.415
Inkoop participaties	(593)		(100)	(693)
Uitgifte participaties	593		100	693
Mutaties in het boekjaar 2018				
* Herwaarderingsreserve	-	-	-	-
* Resultaat boekjaar	-	-	6.706	6.706
* Uitgekeerd voorschot uitkering boekjaar	-	-	-	-
* Nog uit te betalen slotuitkering boekjaar	-	-	-	-
Stand per 30 juni 2018	100.075	5.048	(10.002)	95.121

15. Huurinkomsten

(Bedragen * € 1.000)	2018	2017
Huurinkomsten	12.699	25.124
	12.699	25.124

16. Rente inkomsten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2018 t/m 30-06-2018	2017
Bankrekeningen fonds	10	28
Overige interest inkomsten	-	-
	10	28

17. Beheerkosten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2018 t/m 30-06-2018	2017
Bestuursvergoeding	27	54
Kosten beheerder	36	75
Vergoeding Raad van Advies	3	20
Administratiekosten	108	213
	174	362

18. Bewaarkosten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2018 t/m 30-06-2018	2017
Vergoeding bewaarder Intertrust	17	33
	17	33

19. Overige kosten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2018 t/m 30-06-2018	2017
Accountantskosten	25	50
Taxatiekosten vastgoed	38	75
Agency fee's	15	70
Vergunningsaanvraag AFM	8	44
Overige adviseurs	45	116
Overige kosten	50	107
	181	462

20. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2018 t/m 30-06-2018	2017
Bankfinanciering	4.233	11.310
Amortisatie herfinancieringskosten	320	576
AA-Lening	560	1.330
Perpetuele prefs Stichting Spafima	341	823
Lening Jumbo Supermarkten BV	-	18
	5.454	14.057

21. Belastingen

De belastingen zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2018 t/m 30-06-2018	2017
SV IIA	144	235
Mutatie voorziening belastinglatentie	-	265
	144	500

24. Personeel

Onderstaande tabel geeft de toerekening van de kosten weer:

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2018 t/m 30-06-2018	2017
Vergoeding bestuur / Raad van Advies	30	74
Kosten beheerder	36	75
Rubens Capital Partners B.V.	70	139
Capital Support Corporate Services B.V.	38	74
Totaal	174	362