

Supermarkt Vastgoed

Fonds voor gemene rekening

Verslag per 30 juni 2019

BALANS per 30 JUNI 2019
(Bedragen in € 1.000)
Na winstbestemming

	Noot	30-6-2019	31-12-2018
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	4	355.944	355.820
Vlottende activa			
Vorderingen en overlopende activa	5	585	550
Geldmiddelen en kasequivalenten	6	14.715	14.277
		<u>15.300</u>	<u>14.827</u>
Totaal Activa		<u>371.244</u>	<u>370.647</u>
Passiva			
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden aan banken	7	4.312	3.978
Belastingen	8	1.246	1.309
Overige schulden	9	2.126	2.122
Overlopende passiva	10	<u>2.318</u>	<u>7.214</u>
		10.002	14.623
<u>Langlopende schulden</u>			
Schulden aan banken	11	208.287	210.272
Overige schulden	12	<u>39.977</u>	<u>39.430</u>
		248.264	249.702
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening latente belastingverplichtingen	13	6.877	6.877
Totaal Passiva		<u>265.143</u>	<u>271.202</u>
Netto Activa		106.101	99.445
Participaties		100.075	100.075
Herwaarderingsreserve		7.283	7.283
Overige reserves		<u>(1.257)</u>	<u>(7.913)</u>
Fondsvermogen	14	106.101	99.445

WINST-EN-VERLIESREKENING (Bedragen in € 1.000)			01-01-2019 t/m 31-12-2019	01-01-2018 t/m 31-12-2018	
	Noot				
Baten					
<u>Direct resultaat uit beleggingen</u>					
Huurinkomsten	15	12.844		25.295	
Rente inkomsten	16	<u>10</u>		<u>19</u>	
			12.855		25.314
<u>Indirect resultaat uit beleggingen</u>					
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	4	-		6.211	
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		<u>-</u>		<u>(50)</u>	
			-		6.161
Som der direct en indirect resultaat			12.855		31.475
Lasten					
Beheerkosten	17	(186)		(366)	
Bewaarkosten	18	(17)		(33)	
Overige kosten	19	(69)		(310)	
Rentelasten en soortgelijke kosten	20	<u>(5.774)</u>		<u>(11.943)</u>	
Som der bedrijfslasten			(6.046)		(12.652)
Resultaat voor belastingen			3.256	6.809	18.823
Belastingen	21		(154)		713
Netto Resultaat			6.656		19.536

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2019
(Bedragen in € 1.000)

	Noot	2019	2018
Netto resultaat		6.656	19.536
Aanpassingen voor:			
- Rentelasten en soortgelijke kosten	20	5.774	11.943
- Belastingen	21	154	(713)
- (On)gerealiseerde waardeverandering van bi	4	-	(6.161)
- Veranderingen werkkapitaal:			
- toename/afname vorderingen	5	(2.802)	35
- toename kortlopende schulden	9/10/11	<u>(366)</u>	<u>19</u>
		2.759	5.123
Betaalde rentelasten en soortgelijke lasten		(4.925)	(10.114)
Betaalde afsluitprovisie		-	-
Betaalde belastingen		<u>(368)</u>	<u>(368)</u>
		(5.293)	(10.482)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		4.123	14.177
Investeringsactiviteiten			
Investeringen in bestaande beleggingen	4	(124)	(9)
Aankopen beleggingen	4	-	-
Desinvesteringen vaste activa	4	<u>-</u>	<u>1.700</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(124)	1.691
Financieringsactiviteiten			
Aflossing langlopende schulden	12	(75.678)	(78.835)
Opname langlopende schulden	12	76.538	76.538
Ingekochte participaties (in boekjaar)	14	(693)	(693)
Uitgegeven participaties (in boekjaar)	14	693	693
Aflossing AA-lening 2012 / 2015	10	(1.761)	(1.761)
(Aflossing) verstrekking lening Jumbo	10	-	-
Uitkeringen	15	<u>(8.256)</u>	<u>(8.256)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(9.157)</u>	<u>(12.314)</u>
Netto kasstroom		<u>(5.158)</u>	<u>3.554</u>
Mutatie geldmiddelen		(5.158)	3.554
Geldmiddelen begin van het boekjaar		14.277	10.723
Geldmiddelen eind van het boekjaar		14.715	14.277

4. Vastgoedbeleggingen

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

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Waarde vastgoedbeleggingen per 1 januari	355.820	351.350
Investerings in bestaande beleggingen	124	9
Aankopen beleggingen	-	-
Desinvesteringen	-	(1.700)
Ongerealiseerde waardemutatie	-	6.211
Gerealiseerde waardemutatie	-	(50)
Waarde vastgoedbeleggingen per 30 juni / 31 december	355.944	355.820

5. Vorderingen en overlopende activa

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Handelsdebiteuren	565	478
Te vorderen hypotheekrente ABNAMRO/DB	-	51
Agency fees	20	20
Overige vorderingen	0	1
	585	550

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 ander object. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking.

7. Kortlopende schulden aan banken

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Hypothecaire leningen banken	4.312	3.978
	4.312	3.978

8. Belastingen

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Te betalen BTW	1.315	1.291
Vennootschapsbelasting (SV IIA)	(70)	18
	<u>1.246</u>	<u>1.309</u>

9. Kortlopende overige schulden

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Aflossingsverplichting AA-lening 2012	1.399	1.399
Aflossingsverplichting AA-lening 2015	359	359
Overig	367	364
	<u>2.126</u>	<u>2.122</u>

10. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan uit:

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Vooruitontvangen huren	2.316	2.593
Overig	2	118
Uitkering aan participanten	(0)	4.503
	<u>2.318</u>	<u>7.214</u>

11. Langlopende schulden aan banken

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Hypothecaire leningen banken	208.287	210.272
	<u>208.287</u>	<u>210.272</u>
Het verloop van de hypothecaire leningen banken in het verslagjaar is als volgt:		
Saldi leningen	215.026	220.090
Bij: opname verslagjaar	-	-
Af: Aflossingen in verslagjaar	(1.907)	(5.064)
	<u>213.119</u>	<u>215.026</u>
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	(4.312)	(3.978)
Af: Herfinancieringskosten	(520)	(776)
	<u>208.287</u>	<u>210.272</u>

12. Langlopende overige schulden

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2012	9.507	9.364
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2015	2.333	2.298
Perpetuele preferente lening Stichting Spafima	28.137	27.768
	39.977	39.430

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

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	9.364	10.527
Bij: inflatie	143	236
Intrekkingen	-	-
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-	(1.399)
Stand lening per 31 december	9.507	9.364

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

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Storting lening	2.298	2.599
Bij: inflatie	35	58
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-	(359)
Stand lening per 31 december	2.333	2.298

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

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	27.768	27.230
Bij: inflatie	369	538
Stand lening per 31 december	28.137	27.768

13. Voorziening latente belastingverplichtingen

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2019	31-12-2018
Stand voorziening per 1 januari	6.877	7.860
Mutatie	-	(983)
	6.877	6.877

14. Fondsvermogen

	30-6-2019	31-12-2018
Aantal participaties begin boekjaar	100.075	100.075
Ingekochte participaties (in boekjaar)	(2.554)	(593)
Uitgegeven participaties (in boekjaar)	2.554	593
Aantal participaties eind boekjaar	100.075	100.075

Fondsvermogen

(Bedragen * € 1.000)	Participatie vermogen	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Totaal vermogen
Stand per 1 januari 2019	100.075	7.283	(7.913)	99.445
Inkoop participaties	(2.554)		(697)	(3.251)
Uitgifte participaties	2.554		697	3.251
Mutaties in het boekjaar 2018				
* Herwaarderingsreserve	-	-	-	-
* Resultaat boekjaar	-	-	6.656	6.656
* Uitgekeerd voorschot uitkering boekjaar	-	-	-	-
* Nog uit te betalen slotuitkering boekjaar	-	-	-	-
Stand per 30 juni 2019	100.075	7.283	(1.257)	106.101

15. Huurinkomsten

(Bedragen * € 1.000)	2019	2018
Huurinkomsten	12.844	25.295
	12.844	25.295

16. Rente inkomsten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2019 t/m 30-06-2019	2018
Bankrekeningen fonds	10	19
	10	19

17. Beheerkosten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2019 t/m 30-06-2019	2018
Bestuursvergoeding	28	55
Kosten beheerder	38	75
Vergoeding Raad van Advies	10	20
Administratiekosten	110	216
	186	366

18. Bewaarkosten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2019 t/m 30-06-2019	2018
Vergoeding bewaarder Intertrust	17	33
	17	33

19. Overige kosten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2019 t/m 30-06-2019	2018
Accountantskosten	0	55
Taxatiekosten vastgoed	0	78
Agency fee's	0	55
Kosten doorlopend toezicht AFM en DNB	0	47
Overige adviseurs	28	24
Overige kosten	41	51
	69	310

20. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2019	2018
	t/m 30-06-2019	
Bankfinanciering	4.343	9.130
Amortisatie herfinancieringskosten	229	567
AA-Lening	620	1.286
Perpetuele prefs Stichting Spafima	582	960
Lening Jumbo Supermarkten BV	0	-
	5.774	11.943

21. Belastingen

De belastingen zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2019	2018
	t/m 30-06-2019	
SV IIA	154	270
Mutatie voorziening belastinglatentie	-	(983)
	154	(713)
Resultaat voor belasting	6.809	18.823
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	-1.702	4.705
Aanpassing belastingtarief latentie	-	-1.509
Correctie vennootschapsbelasting in verband met fiscale status	-	-3.909
	(1.702)	(713)

22. Personeel

Onderstaande tabel geeft de toerekening van de kosten weer:

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2019	2018
	t/m 30-06-2019	
Vergoeding bestuur / Raad van Advies	38	75
Kosten beheerder	38	75
Rubens Capital Partners B.V.	35	141
Capital Support Corporate Services B.V.	75	75
Totaal	186	366