

Supermarkt Vastgoed

Fonds voor gemene rekening

Verslag per 30 juni 2020

BALANS per 30 JUNI 2020 (Bedragen in € 1.000) Na winstbestemming			
	Noot	30-6-2020	31-12-2019

Activa

Beleggingen

Vastgoedbeleggingen	4	361.134	361.125
---------------------	---	---------	---------

Viottende activa

Vorderingen en overlopende activa	5	167	532
-----------------------------------	---	-----	-----

Geldmiddelen en kasequivalenten	6	9.794	13.528
---------------------------------	---	-------	--------

		9.961	14.060
--	--	-------	--------

Totaal Activa		371.095	375.185
----------------------	--	----------------	----------------

Passiva

Kortlopende schulden

Schulden aan banken	7	5.010	4.661
---------------------	---	-------	-------

Belastingen	8	867	1.250
-------------	---	-----	-------

Overige schulden	9	2.130	2.220
------------------	---	-------	-------

Overlopende passiva	10	2.710	7.506
---------------------	----	-------	-------

		10.717	15.637
--	--	--------	--------

Langlopende schulden

Schulden aan banken	11	202.288	204.747
---------------------	----	---------	---------

Overige schulden	12	38.695	38.675
------------------	----	--------	--------

		240.983	243.422
--	--	---------	---------

Voorzieningen

Voorziening latente belastingverplichtingen	13	7.553	7.553
---	----	-------	-------

Totaal Passiva

		259.253	266.612
--	--	----------------	----------------

Netto Activa

		111.843	108.573
--	--	----------------	----------------

Participaties		100.075	100.075
---------------	--	---------	---------

Herwaarderingsreserve		10.828	10.828
-----------------------	--	--------	--------

Overige reserves		940	(2.330)
------------------	--	-----	---------

Fondsvermogen	14	111.843	108.573
----------------------	----	----------------	----------------

WINST-EN-VERLIESREKENING (Bedragen in € 1.000)		Noot	01-01-2020 t/m 30-6-2020	01-01-2019 t/m 31-12-2019
Baten				
<u>Direct resultaat uit beleggingen</u>				
Huurinkomsten	15	13.151		25.613
Rente inkomsten	16	-0		16
			13.150	25.629
<u>Indirect resultaat uit beleggingen</u>				
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	17	-		5.992
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	18	-		-
			-	5.992
Som der direct en indirect resultaat			13.150	31.621
Lasten				
Beheerkosten	19	(189)		(372)
Bewaarkosten	20	(5)		(28)
Overige kosten	21	(174)		(328)
Rentelasten en soortgelijke kosten	22	(9.343)		(11.803)
Som der bedrijfslasten			(9.711)	(12.531)
Resultaat voor belastingen			3.439	19.090
Belastingen	23		(168)	(955)
Netto Resultaat			3.270	18.135

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2020
(Bedragen in € 1.000)

	Noot	2020	2019
Netto resultaat		3.270	18.135
Aanpassingen voor:			
- Rentelasten en soortgelijke kosten	20	9.343	11.803
- Belastingen	21	168	955
- (On)gerealiseerde waardeverandering van	17/18	-	(5.992)
- Veranderingen werkkapitaal:			
- toename/afname vorderingen	5	365	18
- toename kortlopende schulden	9/10/11	<u>(437)</u>	<u>(44)</u>
Betaalde rentelasten en soortgelijke lasten		9.440	6.740
Betaalde afsluitprovisie		(9.213)	(10.181)
Betaalde belastingen		-	-
		<u>(247)</u>	<u>(260)</u>
		(9.460)	(10.441)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		3.250	14.434
Investeringen in bestaande beleggingen	4	(9)	(1.413)
Aankopen beleggingen	4	-	-
Desinvesteringen vaste activa	4	<u>-</u>	<u>2.100</u>
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		(9)	687
Aflossing langlopende schulden	12	(2.220)	(5.353)
Opname langlopende schulden	12	-	-
Ingekochte participaties (in boekjaar)	14	(2.554)	(2.554)
Uitgegeven participaties (in boekjaar)	14	2.554	2.554
Aflossing AA-lening 2012 / 2015	10	-	(1.761)
Uitkeringen	15	<u>(4.754)</u>	<u>(8.756)</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		<u>(6.974)</u>	<u>(15.870)</u>
Netto kasstroom		(3.733)	(749)
Mutatie geldmiddelen		(3.733)	(749)
Geldmiddelen begin van het boekjaar		13.528	14.277
Geldmiddelen eind van het boekjaar		9.794	13.528

4. Vastgoedbeleggingen

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

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Waarde vastgoedbeleggingen per 1 januari	361.125	355.820
Investerings in bestaande beleggingen	9	1.413
Aankopen beleggingen	-	-
Desinvesteringen	-	(2.100)
Ongerealiseerde waardemutatie	-	5.992
Gerealiseerde waardemutatie	-	-
Waarde vastgoedbeleggingen per 30 juni / 31 december	361.134	361.125

5. Vorderingen en overlopende activa

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Handelsdebiteuren	120	512
Te vorderen hypotheekrente ABNAMRO/DB	-	-
Agency fees	20	20
Overige vorderingen	26	-
	167	532

6. Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldmiddelen en kasequivalenten bestaan uit banktegoeden in rekening courant en direct opeisbare spaardeposito's.

De liquide middelen staan ter vrije beschikking.

7. Kortlopende schulden aan banken

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Hypothecaire leningen banken	5.010	4.661
	5.010	4.661

8. Belastingen

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Te betalen BTW	910	1.214
Vennootschapsbelasting (SV IIA)	(42)	36
	<u>867</u>	<u>1.250</u>

9. Kortlopende overige schulden

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Aflossingsverplichting AA-lening 2012	1.507	1.507
Aflossingsverplichting AA-lening 2015	359	359
Overig	264	354
	<u>2.130</u>	<u>2.220</u>

10. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan uit:

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Vooruitontvangen huren	2.567	2.626
Overig	143	126
Uitkering aan participanten	(0)	4.754
	<u>2.710</u>	<u>7.506</u>

11. Langlopende schulden aan banken

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Hypothecaire leningen banken	202.288	204.747
	<u>202.288</u>	<u>204.747</u>
Het verloop van de hypothecaire leningen banken in het verslagjaar is als volgt:		
Saldi leningen	209.673	215.026
Bij: opname verslagjaar	-	-
Af: Aflossingen in verslagjaar	(2.220)	(5.353)
	<u>207.453</u>	<u>209.673</u>
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	(5.010)	(4.661)
Af: Herfinancieringskosten	(155)	(265)
	<u>202.288</u>	<u>204.747</u>

12. Langlopende overige schulden

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2012	8.152	8.147
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2015	2.012	2.011
Perpetuele preferente lening Stichting Spafima	28.531	28.517
	38.695	38.675

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

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	8.147	9.364
Bij: inflatie	5	290
Intrekkingen	-	-
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-	(1.507)
Stand lening per 31 december	8.152	8.147

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

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	2.011	2.298
Bij: inflatie	1	72
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-	(359)
Stand lening per 31 december	2.012	2.011

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

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Stand per 1 januari	28.517	27.768
Bij: inflatie	14	749
Stand lening per 31 december	28.531	28.517

13. Voorziening latente belastingverplichtingen

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2020	31-12-2019
Stand voorziening per 1 januari	7.553	6.877
Mutatie	-	676
	7.553	7.553

14. Fondsvermogen

	30-6-2020	31-12-2019
Aantal participaties begin boekjaar	100.075	100.075
Ingekochte participaties (in boekjaar)	(926)	(2.554)
Uitgegeven participaties (in boekjaar)	926	2.554
Aantal participaties eind boekjaar	100.075	100.075

Fondsvermogen 2019

(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 2019				
* Toevoeging herwaarderingsreserve	-	3.685	-3.685	-
* Onttrekking herwaarderingsreserve	-	-140	140	-
* Resultaat boekjaar	-	-	18.135	18.135
* Uitgekeerd voorschot uitkering boekjaar	-	-	(4.253)	(4.253)
* Nog uit te betalen slotuitkering boekjaar	-	-	(4.754)	(4.754)
Stand per 31 december 2019	100.075	10.828	(2.330)	108.573

Er is gedurende het boekjaar geen herwaardering gerealiseerd.

Fondsvermogen 2020

(Bedragen * € 1.000)	Participatie vermogen	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Totaal vermogen
Stand per 1 januari 2020	100.075	10.828	(2.330)	108.573
Inkoop participaties	(926)		(347)	(1.273)
Uitgifte participaties	926		347	1.273
Mutaties in het boekjaar 2020				
* Toevoeging herwaarderingsreserve	-	-	-	-
* Onttrekking herwaarderingsreserve	-	-	-	-
* Resultaat boekjaar	-	-	3.270	3.270
* Uitgekeerd voorschot uitkering boekjaar	-	-	-	-
* Nog uit te betalen slotuitkering boekjaar	-	-	-	-
Stand per 30 juni 2020	100.075	10.828	940	111.843

Er is gedurende het boekjaar geen herwaardering gerealiseerd.

15. Huurinkomsten

(Bedragen * € 1.000)	2020	2019
Huurinkomsten	13.148	25.613
	13.148	25.613

16. Rente inkomsten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2020 t/m 30-06-2020	2019
Bankrekeningen fonds	(0)	16
	-0	16

17. Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

(Bedragen * € 1.000)	2020	2019
Positieve onrealiseerde waardeveranderingen	-	7.671
Negatieve onrealiseerde waardeveranderingen	-	(1.679)
	-	5.992

18. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

(Bedragen * € 1.000)	2020	2019
Opbrengst uit verkopen	-	2.100
Verkoopkosten	-	-
Netto resultaat verkopen	-	2.100
Boekwaarde	-	(2.100)
Totaal gerealiseerd resultaat	-	-

19. Beheerkosten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2020 t/m 30-06-2020	2019
Bestuursvergoeding	29	56
Kosten beheerder	38	75
Vergoeding Raad van Advies	11	21
Administratiekosten	111	220
	189	372

20. Bewaarkosten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2020 t/m 30-06-2020	2019
Vergoeding bewaarder Intertrust	5	28
	5	28

21. Overige kosten

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2020	2019
	t/m 30-06-2020	
Accountantskosten	25	56
Taxatiekosten vastgoed	33	75
Agency fee's	35	55
Kosten doorlopend toezicht AFM en DNB	30	29
Overige adviseurs	7	62
Overige kosten	44	51
	174	328
'Lopende kosten'-factor		
In %		
Kostensoort		
Beheerkosten (excl kosten beheerder)	114	297
Bewaarkosten	5	28
Overige kosten	174	328
	293	653
Factor	0,27%	0,63%

22. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2020 t/m 30-06-2020	2019
Bankfinanciering	8.608	8.903
Amortisatie herfinancieringskosten	101	458
AA-Lening	402	1.261
Perpetuele prefs Stichting Spafima	232	1.181
	9.343	11.803

23. Belastingen

De belastingen zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2020 t/m 30-06-2020	2019
SV IIA	168	279
Mutatie voorziening belastinglatentie	-	676
	168	955
Resultaat voor belasting	3.439	19.088
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	860	4.772
Aanpassing belastingtarief latentie	-	(418)
Correctie vennootschapsbelasting in verband met fiscale status	(692)	(3.399)
	168	955

24. Personeel

Onderstaande tabel geeft de toerekening van de kosten weer:

(Bedragen * € 1.000)	01-01-2020 t/m 30-06-2020	2019
Vergoeding bestuur / Raad van Advies	40	77
Kosten beheerder	38	75
Rubens Capital Partners B.V.	72	144
Capital Support Corporate Services B.V.	39	77
Totaal	189	372