

Supermarkt Vastgoed

Fonds voor gemene rekening

Verslag per 30 juni 2021

BALANS per 30 JUNI 2021
(Bedragen in € 1.000)
Na winstbestemming

	Noot	30-6-2021	31-12-2020
Activa			
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	4	115.300	115.300
Viottende activa			
Vorderingen en overlopende activa	5	1.354	38.612
Geldmiddelen en kasequivalenten	6	8.052	109.387
		9.406	147.999
Totaal Activa		124.706	263.299
Passiva			
<u>Kortlopende schulden</u>			
Schulden aan banken	7	621	621
Belastingen	8	386	1.069
Overige schulden	9	2.075	2.291
Overlopende passiva	10	1.684	105.248
Negatieve geldmiddelen	11		35.543
		4.766	144.772
<u>Langlopende schulden</u>			
Schulden aan banken	12	37.560	37.845
Overige schulden	13	37.431	37.065
		74.991	74.910
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening latente belastingverplichtingen	14	-	-
Totaal Passiva		79.757	219.682
Netto Activa		44.949	43.617
Participaties		100.075	100.075
Herwaarderingsreserve		6.248	6.248
Overige reserves		(61.374)	(62.706)
Fondsvermogen	15	44.949	43.617

WINST-EN-VERLIESREKENING (Bedragen in € 1.000)			01-01-2021 t/m 30-6-2021	01-01-2020 t/m 31-12-2020	
	Noot				
Baten					
<u>Direct resultaat uit beleggingen</u>					
Huurinkomsten	16	4.027		26.330	
Rente inkomsten	17	-35		-13	
			3.992		26.317
<u>Indirect resultaat uit beleggingen</u>					
Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	18	-		9.307	
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	19	-		17.099	
			-		26.406
Som der direct en indirect resultaat			3.992		52.723
Lasten					
Beheerkosten	20	(217)		(379)	
Bewaarkosten	21	(16)		(27)	
Overige kosten	22	(103)		(326)	
Rentelasten en soortgelijke kosten	23	(1.621)		(14.430)	
Som der bedrijfslasten			(1.957)		(15.163)
Resultaat voor belastingen			2.035		37.560
Belastingen	24		-		6.565
Netto Resultaat			2.035		44.125

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2021
(Bedragen in € 1.000)

	Noot	2021	2020
Netto resultaat		2.035	44.125
Aanpassingen voor:			
- Rentelasten en soortgelijke kosten	23	1.621	14.430
- Belastingen	24	-	(6.565)
- (On)gerealiseerde waardeverandering van beleggingen	18	-	(9.307)
- Gerealiseerde waardeverandering van beleggingen	19	-	(17.099)
- Veranderingen werkkapitaal:			
- toename/afname vorderingen	5	37.252	(38.080)
- toename kortlopende schulden	9/10/11	(587)	(2.311)
		38.286	(58.932)
Betaalde rentelasten en soortgelijke lasten		(1.229)	(13.797)
Betaalde afsluitprovisie		-	(51)
Betaalde belastingen		-	(1.026)
		(1.229)	(14.874)
Kasstroom uit bedrijfsoperaties		39.092	(29.681)
Investerings in bestaande beleggingen	4	-	(733)
Aankopen beleggingen	4	-	(9.391)
Desinvesteringen vaste activa	4	-	282.355
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		-	272.231
Aflossing langlopende schulden	13	(310)	(176.181)
Opname langlopende schulden	13	-	5.070
Ingekochte participaties (in boekjaar)	15	-	(926)
Uitgegeven participaties (in boekjaar)	15	-	926
Aflossing AA-lening 2012 / 2015	10	-	(1.866)
Uitkeringen	16	(104.574)	(9.257)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		(104.884)	(182.234)
Netto kasstroom		(65.792)	60.316
Mutatie geldmiddelen		(65.792)	60.316
Geldmiddelen begin van het boekjaar		73.844	13.528
Geldmiddelen eind van het boekjaar		8.052	73.844

4. Vastgoedbeleggingen

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

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Waarde vastgoedbeleggingen per 1 januari	115.300	361.125
Investerings in bestaande beleggingen	-	10.124
Aankopen beleggingen	-	-
Desinvesteringen	-	(265.256)
Ongerealiseerde waardemutatie	-	9.307
Waarde vastgoedbeleggingen per 31 december	115.300	115.300

5. Vorderingen en overlopende activa

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2021	31-12-2020
Handelsdebiteuren	183	37
Te ontvangen btw op vooruitgefactueerde huren	141	141
Te vorderen ING bank inzake dubbel belast	-	37.434
In escrow gehouden bedragen inzake call optie Jumbo	1.000	1.000
Agency fees	0	-
Overige vorderingen	30	-
	1.354	38.612

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)	30-6-2021	31-12-2020
Hypothecaire leningen banken	621	621
	621	621

8. Belastingen

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2021	31-12-2020
Te betalen BTW	386	1.069
	<u>386</u>	<u>1.069</u>

9. Kortlopende overige schulden

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2021	31-12-2020
Aflossingsverplichting AA-lening 2012	1.614	1.614
Aflossingsverplichting AA-lening 2015	407	407
Overig	54	270
	<u>2.075</u>	<u>2.291</u>

10. Overlopende passiva

De overlopende passiva bestaan uit:

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2021	31-12-2020
Vooruitontvangen huren	799	540
Overig	184	130
Uitkering aan participanten	701	104.578
	<u>1.684</u>	<u>105.248</u>

11. Negatieve geldmiddelen

Negatieve geldmiddelen zijn ontstaan door het ten onrechte belasten van de bankrekening door ING terwijl de notaris de aflossing in verband met de verkoop aan Jumbo ook al had ingehouden en overgemaakt aan ING. Dit is begin 2021 door ING gecorrigeerd.

12. Langlopende schulden aan banken

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2021	31-12-2020
Hypothecaire leningen banken	37.560	37.845
	<u>37.560</u>	<u>37.845</u>
Het verloop van de hypothecaire leningen banken in het verslagjaar is als volgt:		
Saldi leningen	38.562	209.673
Bij: opname verslagjaar	-	5.070
Af: Aflossingen in verslagjaar	(310)	(176.181)
	<u>38.252</u>	<u>38.562</u>
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	(621)	(621)
Af: Herfinancieringskosten	(71)	(96)
	<u>37.560</u>	<u>37.845</u>

13. Langlopende overige schulden

(Bedragen * € 1.000)	30-6-2021	31-12-2020
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2012	6.709	6.631
Lening Stichting Administratiekantoor AA lening 2015	1.646	1.628
Perpetuele preferente lening Stichting Spafima	29.076	28.806
	37.431	37.065

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

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	6.631	8.147
Bij: inflatie	78	98
Intrekkingen	-	-
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-	(1.614)
Stand lening per 31 december	6.709	6.631

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

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	1.628	2.011
Bij: inflatie	19	24
Af: aflossingsverplichting < 1 jaar	-	(407)
Stand lening per 31 december	1.647	1.628

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

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Stand per 1 januari	28.806	28.517
Bij: inflatie	270	289
Stand lening per 31 december	29.076	28.806

14. Voorziening latente belastingverplichtingen

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Stand voorziening per 1 januari	-	7.553
Mutatie	-	(7.553)
	-	-

15. Fondsvermogen

	2021	2020
Aantal participaties begin boekjaar	100.075	100.075
Ingekochte participaties (in boekjaar)	-	(926)
Uitgegeven participaties (in boekjaar)	-	926
Aantal participaties eind boekjaar	100.075	100.075

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	-	5.490	(5.490)	-
* Onttrekking herwaarderingsreserve		(10.070)	10.070	-
* Resultaat boekjaar	-	-	44.125	44.125
* Uitgekeerd voorschot uitkering boekjaar	-	-	(4.503)	(4.503)
* Nog uit te betalen (slot)uitkering boekjaar	-	-	(104.578)	(104.578)
Stand per 31 december 2020	100.075	6.248	(62.706)	43.617

Er is gedurende het boekjaar € 10,1 miljoen herwaardering gerealiseerd

Fondsvermogen 2021

(Bedragen * € 1.000)	Participatie vermogen	Herwaarderings reserve	Overige reserves	Totaal vermogen
Stand per 1 januari 2021	100.075	6.248	(62.706)	43.617
Inkoop participaties	-		-	-
Uitgifte participaties	-		-	-
Mutaties in het boekjaar 2021				
* Toevoeging herwaarderingsreserve	-			-
* Onttrekking herwaarderingsreserve		-	-	-
* Resultaat boekjaar	-	-	2.035	2.035
* Uitgekeerd voorschot uitkering boekjaar	-	-	-	-
* Nog uit te betalen (slot)uitkering boekjaar	-	-	(701)	(701)
Stand per 30 juni 2021	100.075	6.248	(61.372)	44.951

Er is gedurende het boekjaar geen herwaardering gerealiseerd.

16. Huurinkomsten

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Huurinkomsten	4.027	26.330
	<u>4.027</u>	<u>26.330</u>

17. Rente inkomsten

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Bankrekeningen fonds	(35)	(13)
	<u>(35)</u>	<u>(13)</u>

18. Ongerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Positieve ongerealiseerde waardeveranderingen	-	9.307
Negatieve ongerealiseerde waardeveranderingen	-	-
	<u>-</u>	<u>9.307</u>

19. Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Opbrengst uit verkopen	-	282.355
Verkoopkosten	-	-
Netto resultaat verkopen	<u>-</u>	<u>282.355</u>
Boekwaarde	-	(265.256)
Totaal gerealiseerd resultaat	<u>-</u>	<u>17.099</u>

20. Beheerkosten

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Bestuursvergoeding	30	59
Kosten beheerder	37	75
Vergoeding Raad van Advies	11	21
Administratiekosten	139	224
	<u>217</u>	<u>379</u>

21. Bewaarkosten

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Vergoeding bewaarder Intertrust	16	27
	<u>16</u>	<u>27</u>

22. Overige kosten

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Accountantskosten	7	63
Taxatiekosten vastgoed	0	84
Agency fee's	0	35
Kosten doorlopend toezicht AFM en DNB	48	32
Overige adviseurs	0	29
Overige kosten	48	84
	103	326
'Lopende kosten'-factor		
In %		
Kostensoort		
Beheerkosten (excl kosten beheerder)	180	304
Bewaarkosten	16	27
Overige kosten	103	326
	299	658
Factor	0,67%	0,86%

23. Rentelasten en soortgelijke kosten

De rentelasten zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Bankfinanciering	671	8.227
Kosten inzake (gedeeltelijk) aflossing swaps	-	4.351
Amortisatie herfinancieringskosten	25	201
AA-Lening	435	922
Perpetuele prefs Stichting Spafima	490	729
	1.621	14.430

24. Belastingen

De belastingen zijn als volgt samengesteld:

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
SV IIA	-	988
Mutatie voorziening belastinglatentie	-	(7.553)
	-	(6.565)
Resultaat voor belasting	2.035	37.560
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief in Nederland	508	9.390
Aanpassing belastingtarief latentie	-	-
Correctie vennootschapsbelasting in verband met fiscale status	(508)	(15.955)
Belastinglast	-	(6.565)

25. Personeel

Onderstaande tabel geeft de toerekening van de kosten weer:

(Bedragen * € 1.000)	2021	2020
Vergoeding bestuur / Raad van Advies	41	80
Kosten beheerder	37	75
RCP Asset Management B.V.	100	146
Capital Support Corporate Services B.V.	39	78
Totaal	217	380