



N. V. T H E O D O R A
tot Exploitatie van het Landgoed "Elsloo"

Kempken 11
6181 JN Elsloo

DIV0388588

16 JULI 2021

College van Burgemeester
en Wethouders van Stein
Postbus 15
6170 AA STEIN

Elsloo, 15 juli 2021

Betreft: aanbidding jaarrekening 2020

Geacht College,

Hierbij bied ik u aan de jaarrekening over het boekjaar 2020 van de N.V. Theodora.
Ik verzoek u de gemeenteraad een voorstel te doen tot het vaststellen van de balans en winst- en verliesrekening en het positief exploitatieresultaat uit de gewone bedrijfsuitoefening van € 499 ten laste te brengen van de post Overige reserves.

De N.V. Theodora stelt prijs op behandeling van de jaarstukken in de besluitvormende raadsvergadering van oktober 2021.

Met vriendelijke groet,

het Gedelegeerd ~~Lid van~~
de Raad van Beheer
van de N.V. Theodora,

J.W.P.M. Dohmen

N.V. Theodora tot exploitatie van het Landgoed "Elsloo"
Kempken 11
6181 JN Elsloo

Jaarrekening 2020

Samenstellingsrapport

Samenstellingsverklaring	3
Algemeen	4

Jaarrekening

Toelichting op de balans en de winst- en verliesrekening:

- waarderingsgrondslagen	5
- toelichting op de balans	6
- toelichting op de winst- en verliesrekening	9
Balans	11
Winst- en verliesrekening	13

Bijlagen

1. Overzicht materiële vaste activa	15
2. Overzicht huren/pachten	16

N.V. Theodora tot exploitatie van het Landgoed "Elsloo"
Kempken 11
6181 JN Elsloo

Stein, 13 juli 2021

Ons kenmerk:
Betreft : Jaarrekening 2020

Geachte directie,

Hiermede brengen wij u verslag uit van onze werkzaamheden omtrent de jaarrekening 2020 van uw onderneming.

De balans per 31 december 2020, de winst- en verliesrekening over 2020 en de toelichting, welke tezamen de jaarrekening 2020 vormen, alsmede de overige gegevens zijn in dit rapport opgenomen.

SAMENSTELLINGSVERKLARING

Opdracht

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2020 van N.V. Theodora te Elsloo samengesteld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de door het bestuur van de vennootschap verstrekte gegevens.

Werkzaamheden

De werkzaamheden die wij in het kader van onze samenstellingsopdracht hebben uitgevoerd bestonden in hoofdzaak uit het verzamelen, het verwerken, het rubriceren en het samenvatten van financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de jaarrekening toegepaste grondslagen op basis van de door de vennootschap verstrekte gegevens geëvalueerd.

Bevestiging

Op basis van de door ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld onder toepassing van de grondslagen voor financiële verslaglegging zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

Wij vertrouwen hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan. Tot het geven van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

Mr. M.G.A. Soentjens

Jaarrekening 2020

N.V. Theodora tot exploitatie van het Landgoed Elsloo

Heerstraat Zuid 7, 6171 XD Stein
Postbus 46, 6170 AA Stein
Tel. 046 - 433 48 45, Fax 046 - 433 97 44
E-mail: secretariaat@mhadviseurs.nl
Iban nr: NL35 RABO 0105 9020 13 van 16
BTWnummer: 8086.11.197.B.01
Kvk Zd-Limburg nummer: 14065464

Bedrijfslocatie en -Exploitatie

De activiteiten van N.V. Theodora tot exploitatie van het landgoed "Elsloo" bestaan voornamelijk uit het beheren van het landgoed Elsloo, bestaande uit het kasteel en kasteelpark, alsmede daarbij behorende landerijen.

Fiscaal

Op grond van de statuten en de feitelijke bedrijfsactiviteiten van de vennootschap, is de vennootschap niet onderworpen aan vennootschapsbelasting.

JAARREKENING

TOELICHTING OP DE BALANS EN DE WINST- EN VERLIESREKENING

WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Voor zover niet anders vermeld worden activa en passiva gewaardeerd tegen nominale waarde, en is bij de waardering van activa en passiva alsmede bij de resultaatbepaling het systeem van historische kosten gehanteerd.

Transacties gedurende het boekjaar luidende in vreemde valuta worden omgerekend tegen de koers geldend op het tijdstip van de transactie.

Vorderingen en schulden ultimo boekjaar worden omgerekend tegen de op balansdatum geldende koers.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de aanschafwaarde, verminderd met lineaire afschrijvingen volgens een vast percentage van de aanschafwaarde, gebaseerd op de geschatte economische levensduur van de betreffende activa.

Met duurzame incidentele waardeverminderingen wordt bij de waardering rekening gehouden.

Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikname.

Vorderingen

De uitstaande vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte waarderingcorrecties in verband met oninbaarheid.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten.

De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Voorziening ontwikkeling en beheer landgoed Elsloo

De voorziening heeft een langlopend karakter. Deze voorziening is bedoeld om het onderhoud van het kasteelpark, van de graftombe en van het pand Maasberg 3 te financieren. Ontvangen subsidies worden toegevoegd aan de voorziening en gemaakte onderhoudskosten komen ten laste van de voorziening.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt bepaald door het verschil tussen opbrengsten en kosten, toe te rekenen aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Opbrengsten worden opgenomen in het jaar waarin de goederen zijn geleverd c.q. de diensten zijn verricht. Verliezen worden in aanmerking genomen in het jaar waarin deze voorzienbaar zijn.

ACTIVA**VASTE ACTIVA****Materiële vaste activa**

De boekwaarde muteerde als volgt:

Aanschafwaarde begin boekjaar

Investerings boekjaar

Desinvesteringen boekjaar

Aanschafwaarde ultimo boekjaar

Afschrijvingen begin boekjaar

Afschrijvingen boekjaar

Afschrijvingen desinvesteringen boekjaar

Afschrijvingen ultimo boekjaar

Boekwaarde ultimo boekjaar

€		
	420.384	420.384
	0	0
	0	0
	420.384	420.384
	291.356	283.306
	8.050	8.050
	0	0
	299.406	291.356
	120.978	129.028

Voor nadere specificaties wordt verwezen naar het overzicht materiële vaste activa en het overzicht investeringen en desinvesteringen 2020 op bijlage 1 respectievelijk bijlage 2 van dit rapport.

VLOTTENDE ACTIVA**Vorderingen**Overige vorderingen en overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringen en contributies

Te vorderen pacht

€		
	813	859
	374	0
	1.187	859

Liquide middelen

Rabobank, rekening-courant

Rabobank, bedrijfsspaarrekening

Gemeente Stein Kasgelddeposito

Regiobank, spaarrekening

Kas

€		
	24.166	23.096
	34.152	34.148
	27.793	27.793
	113.611	113.342
	104	354
	199.826	198.733

TOELICHTING OP DE BALANS
31-12-2020
31-12-2019
PASSIVA
Eigen vermogen
Geplaatst kapitaal

Maatschappelijk kapitaal
Af: in portefeuille

Saldo ultimo boekjaar

€		
	110.269	110.269
	0	0
	110.269	110.269

Het maatschappelijk kapitaal is verdeeld in 243 aandelen, elk groot € 453,78 en is volledig geplaatst. Hiervan zijn in het verleden 24 aandelen door de vennootschap ingekocht. De resterende 219 aandelen zijn eigendom van de Gemeente Stein.

Overige reserves

Saldo begin boekjaar
Bij: resultaatbestemming voorgaand boekjaar

Af: dotatie voorziening ontwikkeling en beheer Landgoed Elsloo

Saldo ultimo boekjaar

€		
	83.730	161.529
	(1.530)	1.201
	82.200	162.730
	0	(79.000)
	82.200	83.730

Onverdeelde winst

Saldo begin boekjaar
Bij: onverdeeld resultaat boekjaar

Af: onttrekking c.q. toevoeging aan de overige reserves

Saldo ultimo boekjaar

€		
	(1.530)	1.201
	499	(1.530)
	(1.031)	(329)
	1.530	(1.201)
	499	(1.530)

Voorzieningen
Voorziening ontwikkeling en beheer Landgoed Elsloo

Saldo begin boekjaar
Bij: aanzuivering i.v.m. groot onderhoud

Saldo ultimo boekjaar
Af: onderhoudskosten

Saldo balans ultimo boekjaar

€		
	133.612	55.218
	0	79.000
	133.612	134.218
	7.102	606
	126.510	133.612

In het jaar 2020 is geen structureel onderhoud verricht aan de grafkapel en het woonhuis Maasberg 3. Wel zijn in oktober 2020 de volgende twee opdrachten verstrekt:

Opdracht 1:

Opdracht om voor € 59.922 groot onderhoud te verrichten aan het pand Maasberg 3 (vochtbestrijding; aanbrengen ecodry-systeem, vervangen stucwerk binnenmuren, aanbrengen nieuwe pleisterwerken, aanleg ventilatiesystemen, nieuw riool en vrijgraven grond zijgevel).

Opdracht 2:

Opdracht om voor € 18.287 werken aan de grafkapel uit te voeren (vochtbestrijding; nieuw kelderluik met extra ventilatie, voegwerk keldertrap, aanleg drainagebuis en schilderen ventilatieroosters).

De aannemer is in januari 2021 gestart met de uitvoering van de onderhoudswerken (met als hoofdprioriteit de vochtbestrijding). De oplevering van beide werken heeft plaatsgevonden op 19 april 2021.

Kortlopende schulden

Overige schulden en overlopende passiva

Accountants- en advieskosten
Bankkosten

€		
	2.500	2.500
	13	39
	2.513	2.539

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING
2020
2019
NETTO-OPBRENGSTEN
Omzet

€

Pachten en huur

25.736
25.745
Overige bedrijfsopbrengsten

€

Subsidies

603
603
KOSTEN
Afschrijvingen materiële vaste activa

€

Gebouwen

8.050
8.050
Overige bedrijfskosten
Huisvestingskosten

€

Onroerende zaakbelasting en heffingen

1.529
1.533
1.529
1.533
Algemene kosten

€

Accountantskosten

2.654
2.977

Administratie- en advieskosten

9.934
10.449

Verzekeringen

1.196
1.159

Bestuurskosten

1.000
1.692

Vergaderkosten

407
905

Onkostenvergoedingen

759
631

Kantoorbenodigdheden

78
63

Abonnementen en vakliteratuur

110
311
16.138
18.187
Totaal overige bedrijfskosten

€

17.667
19.720

Rentebaten en -lastenBaten

Rabobank, bedrijfsspaarrekening

Regiobank, spaarrekening

Lasten

Kosten Rabobank

Per saldo rentebaten

€		
	3	3
	20	41
	<hr/>	<hr/>
	23	44
	<hr/>	<hr/>
	146	152
	<hr/>	<hr/>
	146	152
	<hr/>	<hr/>
	(123)	(108)

BALANS	31-12-2020	31-12-2019
--------	------------	------------

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

Gebouwen

€	120.978	129.028
	<u>120.978</u>	<u>129.028</u>

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

€	1.187	859
	<u>1.187</u>	<u>859</u>

Liquide middelen

€	199.826	198.733
---	---------	---------

TOTAAL ACTIVA

€	321.991	328.620
---	---------	---------

BALANS	31-12-2020	31-12-2019
--------	------------	------------

PASSIVA

Eigen vermogen

Geplaatst kapitaal
Overige reserves
Onverdeelde winst

€		
	110.269	110.269
	82.200	83.730
	499	(1.530)
	<hr/>	<hr/>
	192.968	192.469

Voorzieningen

€	126.510	133.612
---	---------	---------

Kortlopende schulden

Overige schulden en overlopende passiva

€		
	2.513	2.539
	<hr/>	<hr/>
	2.513	2.539

TOTAAL PASSIVA

€	321.991	328.620
---	---------	---------

WINST- EN VERLIESREKENING**2020****2019****OPBRENGSTEN**

Omzet
Overige bedrijfsopbrengsten

€	
25.736	25.745
603	603
26.339	26.348

KOSTEN

Afschrijvingen materiële vaste activa
Overige bedrijfskosten

€	
8.050	8.050
17.667	19.720
25.717	27.770
622	(1.422)
(123)	(108)
499	(1.530)
0	0
499	(1.530)
(voordelig)	(nadelig)

Bedrijfsresultaat

Saldo rentebaten

Exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Buitengewone lasten

Resultaat

Stein, 13 juli 2021

N.V. Theodora tot exploitatie van het Landgoed "Elsloo"

J.W.P.M. ~~Dohmen~~

Gedelegeerd lid van de raad van beheer

Bijlagen

1. Overzicht materiële vaste activa ultimo 2020
2. Overzicht huren / pachten

BIJLAGE 1

OVERZICHT MATERIELE VASTE ACTIVA

	AANSCHAFFWAARDE			
	Balans 01-01-2020	Inves- teringen 2020	Desinves- teringen 2020	Balans 31-12-2020
Gebouwen en terreinen				
Landgoed Elsloo	19.383	0	0	19.383
Grafkapel	24.440	0	0	24.440
Restauratie Maasberg 3	322.577	0	0	322.577
Perceel grond Beckers	8.000	0	0	8.000
Totaal	374.400	0	0	374.400

W.O.Z. waarde 2020 Maasberg 3 te Elsloo: € 539.000

	AFSCHRIJVINGEN				BOEKWAARDE
	%	t/m 2019	2020	Desinves- teringen 2020	t/m 2020
					Balans 31-12-2020
Gebouwen en terreinen					
Landgoed Elsloo	0	0	0	0	19.383
Grafkapel	0	0	0	0	24.440
Restauratie Maasberg 3	2,5	245.372	8.050	0	253.422
Perceel grond Beckers	0,0	0	0	0	8.000
Totaal		245.372	8.050	0	253.422
					120.978

BIJLAGE 2
OVERZICHT HUREN / PACHTIEN

Perceel Sectie nr.	Omschrijving	Kadastrale grootte	Volgens pachtovereenkomst. verpacht	Pachtsom per ha.		Pacht per jaar	
				m2	€	€	€
C 1294	Kerkhof St. Augustinus	25	niet verpacht		-		-
C 3106 C 2005	Boerderij, tuin en erf Maasberg 3 Boerderij, tuin en erf Maasberg 3	1.230	1.230		-		23.089,44
C 3270	Hakhout Slakberg	350	niet verpacht		-		-
C 3221 C 3421 C 3422 C 3423	Boomgaard Terhagen Boomgaard Terhagen Boomgaard Terhagen Boomgaard Terhagen	3.080 1.140 6.710 240	niet verpacht		-		-
K 88	Landbouwperceel Geversdaiweg	28.480	28.480		518,40		1.476,40
K 139	Landbouwperceel Op de Hokkel	15.365	15.365		518,40		796,52
K 186 K 46	Landbouwperceel Sickendaalweg Landbouwperceel Sickendaalweg	4.750 2.460	4.750 2.460		518,40		373,77
K 302	Terrein Schutterstraat	140	niet verpacht		-		-
Totaal ontvangen huur/pacht 2020							25.736,13