



DIV0394843

N. V. T H E O D O R A

tot Exploitatie van het Landgoed "Elsloo"

Kempken 11
6181 JN Elsloo
06-22335550
e-mail: ejm.claessen@gmail.com
IBAN: NL50 RABO 0114 1008 37

24 MEI 2023

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

Elsloo, 20 mei 2023

Betreft: aanbieding jaarrekening 2022 N.V. Theodora

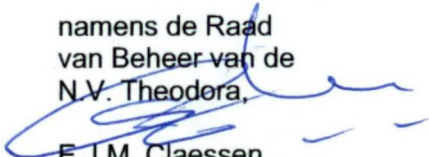
Geacht College,

Hierbij bieden wij u aan de jaarrekening over het boekjaar 2022 van de N.V. Theodora. Wij verzoeken 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 € 696 toe te voegen aan de post Overige reserves. Een exemplaar van jaarrekening is ook digitaal verzonden aan het bestuurssecretariaat.

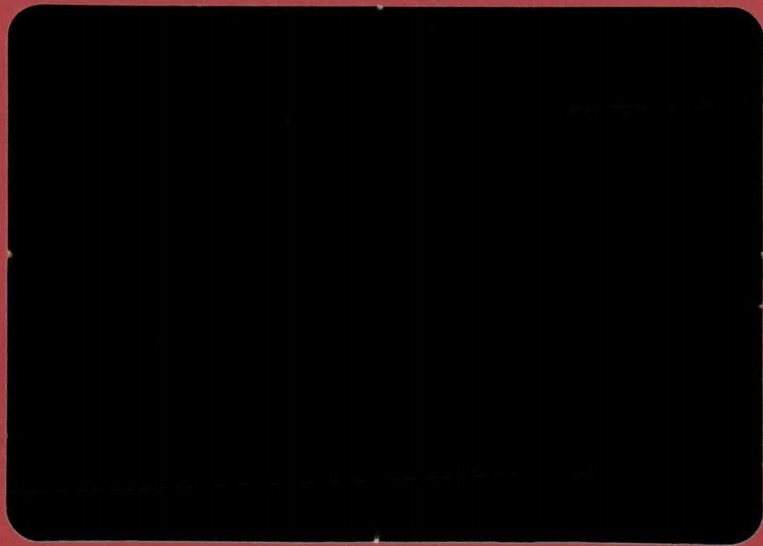
De N.V. Theodora stelt prijs op behandeling van de jaarstukken in de beeldvormende vergadering tegelijk met de gemeentelijke begrotingsbehandeling.

Met vriendelijke groet,

namens de Raad
van Beheer van de
N.V. Theodora,


E.J.M. Claessen

HSN



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

Jaarrekening 2022

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, 1 mei 2023

Ons kenmerk: 0761.01/ms/at/jr
Betreft : Jaarrekening 2022

Geachte directie,

Hiermede brengen wij u verslag uit van onze werkzaamheden omtrent de jaarrekening 2022 van uw onderneming.

De balans per 31 december 2022, de winst- en verliesrekening over 2022 en de toelichting, welke tezamen de jaarrekening 2022 vormen, alsmede de overige gegevens zijn in dit rapport opgenomen.

SAMENSTELLINGSVERKLARING

Opdracht

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2022 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 verslaggeving 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

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. De N.V. Theodora valt onder de categorie natuurschoonlichamen die zijn vrijgesteld van vennootschapsbelasting. De bezittingen van de N.V. bestaan hoofdzakelijk uit aangewezen landgoederen op voet van de Natuurschoonwet 1928.

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 waarderingscorrecties 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**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

€		
	404.400	374.400
	17.880	30.000
	0	0
	422.280	404.400
	261.472	253.422
	8.050	8.050
	0	0
	269.522	261.472
	152.758	142.928

Voor nadere specificaties wordt verwezen naar het overzicht materiële vaste activa en het overzicht investeringen en desinvesteringen 2022 op bijlage 1 respectievelijk bijlage 2 van dit rapport.

VLOTTENDE ACTIVA**Vorderingen**

Overige vorderingen en overlopende activa

Vooruitbetaalde verzekeringen en contributies

€		
	887	837
	887	837

Liquide middelen

Rabobank, rekening-courant

Rabobank, bedrijfsspaarrekening

Gemeente Stein Kasgelddeposito

Regiobank, spaarrekening

Kas

€		
	12.804	17.990
	157	4.155
	27.793	27.793
	21.102	21.102
	104	104
	61.960	71.144

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

Saldo ultimo boekjaar

€		
	82.699	82.200
	704	499
	83.403	82.699

Onverdeelde winst

Saldo begin boekjaar

Bij: onverdeeld resultaat boekjaar

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

Saldo ultimo boekjaar

€		
	704	499
	696	704
	1.400	1.203
	(704)	(499)
	696	704

VoorzieningenVoorziening ontwikkeling en beheer Landgoed Elsloo

Saldo begin boekjaar

Bij: aanzuivering i.v.m. groot onderhoud

Saldo ultimo boekjaar

Af: onderhoudskosten

Saldo balans ultimo boekjaar

€		
	18.723	126.510
	0	0
	18.723	126.510
	0	107.787
	18.723	18.723

In het jaar 2021 is er structureel onderhoud verricht aan de grafkapel en het woonhuis Maasberg 3. 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. Voor de komende jaren is er geen groot onderhoud gepland. Aanzuivering van de voorziening wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Kortlopende schuldenOverige schulden en overlopende passiva

Accountants- en advieskosten
Bankkosten

€		
	2.500	2.500
	14	14
	2.514	2.514

NETTO-OPBRENGSTEN**Omzet**

€

Pachten en huur

26.504

25.817

Overige bedrijfsopbrengsten

€

Subsidies

616

616

KOSTEN**Afschrijvingen materiële vaste activa**

€

Gebouwen

8.050

8.050

Overige bedrijfskostenHuisvestingskosten

€

Onroerende zaakbelasting en heffingen

1.608

1.584

Taxatiekosten

1.053

0

2.661

1.584

Algemene kosten

€

Accountantskosten

2.527

2.532

Administratie- en advieskosten

9.975

9.750

Verzekeringen

1.281

1.232

Bestuurskosten

1.000

1.000

Vergaderkosten

130

450

Onkostenvergoedingen

536

719

Kantoorbenodigdheden

8

210

Abonnementen en vakliteratuur

95

40

15.552

15.933

Totaal overige bedrijfskosten

€

18.213

17.517

Rentebaten en -lastenBaten

Rabobank, bedrijfsspaarrekening
 Regiobank, spaarrekening

Lasten

Regiobank, spaarrekening
 Kosten Rabobank

Per saldo rentebaten

€			
		2	3
		0	0
		-----	-----
		2	3
		-----	-----
		0	4
		163	161
		-----	-----
		163	165
		-----	-----
		(161)	(162)

BALANS

31-12-2022

31-12-2021

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

Gebouwen

€

152.758

142.928

152.758

142.928

VLOTTENDE ACTIVA**Vorderingen**

Overige vorderingen en overlopende activa

€

887

837

887

837

Liquide middelen

€

61.960

71.144

TOTAAL ACTIVA

€

215.605

214.909

PASSIVA

Eigen vermogen

Geplaatst kapitaal
Overige reserves
Onverdeelde winst

€

110.269

110.269

83.403

82.699

696

704

194.368

193.672

Voorzieningen

€

18.723

18.723

Kortlopende schulden

Overige schulden en overlopende passiva

€

2.514

2.514

2.514

2.514

TOTAAL PASSIVA

€

215.605

214.909

OPBRENGSTEN

Omzet
Overige bedrijfsopbrengsten

€	
26.504	25.817
616	616
27.120	26.433

KOSTEN

Afschrijvingen materiële vaste activa
Overige bedrijfskosten

€	
8.050	8.050
18.213	17.517
26.263	25.567
857	866
(161)	(162)
696	704
0	0
696	704
(voordelig)	(voordelig)

Bedrijfsresultaat

Saldo rentebaten

Exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

Buitengewone lasten

Resultaat

Stein, 1 mei 2023
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 2022
2. Overzicht huren / pachten

BIJLAGE 1
OVERZICHT MATERIELE VASTE ACTIVA

	AANSCHAFWAARDE			
	Balans	Inves-	Desinves-	Balans
	01-01-2022	teringen 2022	teringen 2022	31-12-2022
€				
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
Aandeel investeringen in Historische Buitenplaats Elsloo	30.000	17.880	0	47.880
Totaal	404.400	17.880	0	422.280

W.O.Z. waarde 2022 Maasberg 3 te Elsloo: € 583.000

AFSCHRIJVINGEN
BOEKWAARDE

	%	t/m 2021	2022	Desinves- teringen 2022	t/m 2022	Balans 31-12-2022
	0	0	0	0	0	19.383
	0	0	0	0	0	24.440
	2,5	261.472	8.050	0	269.522	53.055
	0,0	0	0	0	0	8.000
	0,0	0	0	0	0	47.880
		261.472	8.050	0	269.522	152.758

Perceel Sectienr.	Omschrijving	Kadastrale grootte	Volgens pachtovereenkomst. verpacht	Pachtsom per ha.	Pacht per jaar
		m2	m2	€	€
C 1294	Graftombe De Geloes 1949	25	niet verpacht	-	-
C 3106 C 2005	Boerdenj, tuin en erf Maasberg 3 Boerdenj, tuin en erf Maasberg 3	1.230	1.230	-	23.917,20
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	-	-
C2602	Boomgaard Parallelweg	2.250	niet verpacht	-	-
K 88	Landbouwperceel Geversdalweg	28.480	28.480	489,60	1.427,70
K 139	Landbouwperceel Op de Hokkel	15.365	15.365	489,60	770,25
K 186 K 46	Landbouwperceel Sickendaalweg Landbouwperceel Sickendaalweg	4.750 2.460	4.750 2.460	489,60	388,87
K 302	Terrein Schutterstraat	140	niet verpacht	-	-
Totaal ontvangen huur/pacht 2022					26.504,02