N. V. THEODORA
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

DIV0391896

14 APR. 2022

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

Elsloo, 12 april 2022

Betreft: aanbieding jaarrekening 2021 N.V. Theodora

Geacht College,

Hierbij bied ik u aan de jaarrekening over het boekjaar 2021 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 € 704 toe te voegen aan de post Overige reserves.

De N.V. Theodora stelt prijs op behandeling van de jaarstukken in de besluitvormende raadsvergadering van juli 2022.

Met vriendelijke groet,

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

J.W.P.M. Dohmen

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

Jaarrekening 2021

INHOUD	blz.

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

M&H adviseurs bv

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

Stein, 4 april 2022

Ons kenmerk: 0761.01/ms/at/jr
Betreft : Jaarrekening 2021

Geachte directie,

Hiermede brengen wij u verslag uit van onze werkzaamheden omtrent de jaarrekening 2021 van uw onderneming.

De balans per 31 december 2021, de winst- en verliesrekening over 2021 en de toelichting, welke tezamen de jaarrekening 2021 vormen, alsmede de overige gegevens zijn in dit rapport opgenomen.

SAMENSTELLINGSVERKLARING

Opdracht
Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2021 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

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 9038 63
BTWnummer: 8086.11.197.B.01
Kvk Zd-Limburg nummer: 14065464

ALGEMEEN

Bedrijfslokatie 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 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.

TOELICHTING OP DE BALANS	31-12-2021	31-12-2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

De boekwaarde muteerde als volgt:

	€	
Aanschafwaarde begin boekjaar	374.400	374.400
Investeringen boekjaar	30.000	0
Desinvesteringen boekjaar	0	0
Aanschafwaarde ultimo boekjaar	404.400	374.400
Afschrijvingen begin boekjaar	253.422	245.372
Afschrijvingen boekjaar	8.050	8.050
Afschrijvingen desinvesteringen boekjaar	0	0
Afschrijvingen ultimo boekjaar	261.472	253.422
Boekwaarde ultimo boekjaar	142.928	120.978

Voor nadere specificaties wordt verwezen naar het overzicht materiële vaste activa en het overzicht investeringen en desinvesteringen 2021 op bijlage 1 respectievelijk bijlage 2 van dit rapport.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Overige vorderingen en overlopende activa

	€	
Vooruitbetaalde verzekeringen en contributies	837	813
Te vorderen pacht	0	374
	837	1.187

Liquide middelen

	€	
Rabobank, rekening-courant	17.990	24.166
Rabobank, bedrijfsspaarrekening	4.155	34.152
Gemeente Stein Kasgelddeposito	27.793	27.793
Regiobank, spaarrekening	21.102	113.611
Kas	104	104
	71.144	199.826

PASSIVA

Eigen vermogen

Geplaatst kapitaal

	€	
Maatschappelijk kapitaal	110.269	110.269
Af: in portefeuille	0	0
Saldo ultimo boekjaar	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	82.200	83.730
Bij: resultaatbestemming voorgaand boekjaar	499	(1.530)
Saldo ultimo boekjaar	82.699	82.200

Onverdeelde winst

	€	
Saldo begin boekjaar	499	(1.530)
Bij: onverdeeld resultaat boekjaar	704	499
	1.203	(1.031)
Af: toevoeging c.q. ontrekking aan de overige reserves	(499)	1.530
Saldo ultimo boekjaar	704	499

Voorzieningen

Voorziening ontwikkeling en beheer Landgoed Elsloo

	€	
Saldo begin boekjaar	126.510	133.612
Bij: aanzuivering i.v.m. groot onderhoud	0	0
Saldo ultimo boekjaar	126.510	133.612
Af: onderhoudskosten	107.787	7.102
Saldo balans ultimo boekjaar	18.723	126.510

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 schulden

Overige schulden en overlopende passiva

	€	
Accountants- en advieskosten	2.500	2.500
Bankkosten	14	13
	2.514	2.513

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	2021	2020

NETTO-OPBRENGSTEN

Omzet

	€	
Pachten en huur	25.817	25.736

Overige bedrijfsopbrengsten

	€	
Subsidies	616	603

KOSTEN

Afschrijvingen materiële vaste activa

	€	
Gebouwen	8.050	8.050

Overige bedrijfskosten

Huisvestingskosten

	€	
Onroerende zaakbelasting en heffingen	1.584	1.529
	1.584	1.529

Algemene kosten

	€	
Accountantskosten	2.532	2.654
Administratie- en advieskosten	9.750	9.934
Verzekeringen	1.232	1.196
Bestuurskosten	1.000	1.000
Vergaderkosten	450	407
Onkostenvergoedingen	719	759
Kantoorbenodigdheden	210	78
Abonnementen en vakliteratuur	40	110
	15.933	16.138

	€	
Totaal overige bedrijfskosten	17.517	17.667

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING	2021	2020

Rentebaten en -lasten

	€	
Baten		
Rabobank, bedrijfsspaarrekening	3	3
Regiobank, spaarrekening	0	20
	3	23
Lasten		
Regiobank, spaarrekening	4	0
Kosten Rabobank	161	146
	165	146
Per saldo rentebaten	(162)	(123)

BALANS	31-12-2021	31-12-2020

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

	€	
Gebouwen	142.928	120.978
	142.928	120.978

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	€	
Overige vorderingen en overlopende activa	837	1.187
	837	1.187

Liquide middelen	€	71.144	199.826

TOTAAL ACTIVA	€	214.909	321.991

BALANS	31-12-2021	31-12-2020

PASSIVA

Eigen vermogen

	€	
Geplaatst kapitaal	110.269	110.269
Overige reserves	82.699	82.200
Onverdeelde winst	704	499
	193.672	192.968

Voorzieningen

	€	
	18.723	126.510

Kortlopende schulden

	€	
Overige schulden en overlopende passiva	2.514	2.513
	2.514	2.513

TOTAAL PASSIVA

	€	
	214.909	321.991

WINST- EN VERLIESREKENING	2021	2020
	€	
OPBRENGSTEN		
Omzet	25.817	25.736
Overige bedrijfsopbrengsten	616	603
	26.433	26.339
KOSTEN		
Afschrijvingen materiële vaste activa	8.050	8.050
Overige bedrijfskosten	17.517	17.667
	25.567	25.717
Bedrijfsresultaat	866	622
Saldo rentebaten	(162)	(123)
Exploitatieresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	704	499
Buitengewone lasten	0	0
Resultaat	704	499
	(voordelig)	(voordelig)

Stein, 4 april 2022
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 2021
2. Overzicht huren / pachten

BIJLAGE 1

OVERZICHT MATERIELE VASTE ACTIVA

	AANSCHAFWAARDE				AFSCHRIJVINGEN					BOEKWAARDE
	Balans 01-01-2021	Investeringen 2021	Desinvesteringen 2021	Balans 31-12-2021	%	t/m 2020	2021	Desinvesteringen 2021	t/m 2021	Balans 31-12-2021
	€									
Gebouwen en terreinen										
Landgoed Elsloo	19.383	0	0	19.383	0	0	0	0	0	19.383
Grafkapel	24.440	0	0	24.440	0	0	0	0	0	24.440
Restauratie Maasberg 3	322.577	0	0	322.577	2,5	253.422	8.050	0	261.472	61.105
Perceel grond Beckers	8.000	0	0	8.000	0,0	0	0	0	0	8.000
Aandeel investeringen in Historische Buitenplaats Elsloo	0	30.000	0	30.000	0,0	0	0	0	0	30.000
Totaal	374.400	30.000	0	404.400		253.422	8.050	0	261.472	142.928

W.O.Z. waarde 2021 Maasberg 3 te Elsloo: € 556.000

BIJLAGE 2

OVERZICHT HUREN / PACHTEN

Perceel Sectienr.	Omschrijving	Kadastrale grootte	Volgens pachtovereenkomst. verpacht	Pachtsom per ha.	Pacht per jaar
		m2	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	-	23.317,80
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 Geversdalweg	28.480	28.480	489,60	1.394,38
K 139	Landbouwperceel Op de Hokkel	15.365	15.365	489,60	752,27
K 186 K 46	Landbouwperceel Sickendaelweg Landbouwperceel Sickendaelweg	4.750 2.460	4.750 2.460	489,60	353,00
K 302	Terrein Schutterstraat	140	niet verpacht	-	-
Totaal ontvangen huur/pacht 2021					**25.817,45**