

RAPPORT

**Vereniging van Eigenaars Résidence Ruimzicht aan de Schelpweg 24 te Domburg
te Domburg**

Inzake: Financieel verslag 2013

INHOUD

Pagina

ACCOUNTANTSVERSLAG

| | |
|--------------------------|---|
| Samenstellingsverklaring | 1 |
| Algemeen | 2 |
| Financiële positie | 3 |

FINANCIEEL VERSLAG

Jaarrekening

| | |
|---|----|
| Balans per 31 december 2013 | 6 |
| Winst- en verliesrekening over 2013 / Gewinn- und Verlustrechnung 2013 | 8 |
| Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling | 9 |
| Toelichting op de balans per 31 december 2013 | 11 |
| Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2013/ Erläuterung Gewinn- und Verlustrechnung 2013 | 15 |

ACCOUNTANTSVERSLAG



Bestuur en leden

Vereniging van Eigenaars Résidence Ruimzicht aan de
Schelpweg 24 te Domburg
p/a Mathildastraat 46
4901 HC Oosterhout Nb

Betreft: Financieel verslag 2013

Onze ref: 7583000

Serooskerke -W-, 10 maart 2014

Geacht bestuur en leden,

Hierbij brengen wij u rapport uit omtrent de jaarrekening 2013 van uw vereniging.

Deze jaarrekening is opgenomen in het aan dit rapport toegevoegde financieel verslag 2013.

In dit financieel verslag zijn begrepen de balans met tellingen van € 57.905 en de winst- en verliesrekening sluitende met een resultaat van negatief € 10.759.

SAMENSTELLINGSVERKLARING

Opdracht

Conform uw opdracht hebben wij de jaarrekening 2013 van Vereniging van Eigenaars Résidence Ruimzicht aan de Schelpweg 24 te Domburg te Domburg bestaande uit de balans per 31 december 2013 en de winst- en verliesrekening over 2013 met de toelichting samengesteld.

Verantwoordelijkheid van het bestuur

Kenmerkend voor een samenstellingsopdracht is, dat wij ons baseren op de door het bestuur van de vereniging verstrekte gegevens. De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van die gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de vereniging.

Verantwoordelijkheid van de accountant

Het is onze verantwoordelijkheid als accountant om de door u verstrekte opdracht uit te voeren in overeenstemming met Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende gedrags- en beroepsregels. In overeenstemming met de voor het accountantsberoep geldende standaard voor samenstellingsopdrachten, bestonden onze werkzaamheden 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 vereniging verstrekte gegevens geëvalueerd. De aard van deze werkzaamheden is zodanig dat wij geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening kunnen verstrekken.

Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving, waaronder de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving.

Middelburg

Postbus 325
4330 AH Middelburg
telefoon (0118) 678900

Goes

Postbus 2257
4460 MG Goes
telefoon (0113) 242628

Serooskerke

Postbus 6
4353 ZG Serooskerke
telefoon (0118) 592610

Vlissingen

Postbus 343
4380 AH Vlissingen
telefoon (0118) 419192

Zierikzee

Postbus 61
4300 AB Zierikzee
telefoon (0111) 420344

Terneuzen

Postbus 270
4530 AG Terneuzen
telefoon (0115) 683449

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Vereniging van Eigenaars Résidence Ruimzicht aan de Schelpweg 24 te Domburg bestaan uit het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren en het beheer van het appartementencomplex.

Inschrijving Kamer van Koophandel

De vereniging is ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel voor Zuidwest-Nederland onder nummer 20161196.

Resultaatbestemming 2013

Het bestuur stelt voor om de verlies over 2013 ad € 10.759 in mindering te brengen op het reservefonds.

Resultaatbestemming 2012

In de algemene vergadering d.d. 16 maart 2013 is het financieel verslag 2011 goedgekeurd en is het bestuur décharge voor het gevoerde beleid verleend. De winst over 2012 ad € 6.661 is toegevoegd aan het reservefonds.

FINANCIËLE POSITIE

Onderstaand volgt een samenvatting van de balans per 31 december 2013 met de overeenkomstige cijfers per voorgaande balansdatum.

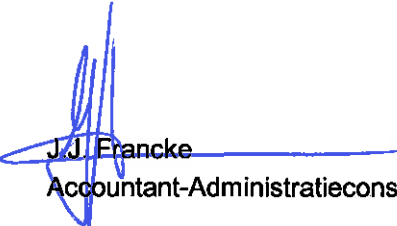
Opgemerkt dient te worden dat de omvang van balansposten in de loop van een jaar kan fluctueren en dat de waarde per balansdatum aanmerkelijk kan afwijken van een willekeurige andere in het verslagjaar gekozen datum.

| | 31-12-2013 | | 31-12-2012 | | Vershil |
|-------------------------|---------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| | € | % | € | % | € |
| ACTIEF | | | | | |
| VASTE ACTIVA | | | | | |
| Materiële vaste activa | 20.445 | 35,3 | 277.245 | 95,4 | -256.800 |
| VLOTTENDE ACTIVA | | | | | |
| Vorderingen | 5.661 | 9,9 | 6.106 | 2,1 | -445 |
| Liquide middelen | 31.799 | 54,9 | 7.191 | 2,5 | 24.608 |
| | 37.460 | 64,8 | 13.297 | 4,6 | 24.163 |
| | 57.905 | 100,1 | 290.542 | 100,0 | -232.637 |
| PASSIEF | | | | | |
| Eigen vermogen | 7.218 | 12,5 | 17.977 | 6,2 | -10.759 |
| Voorzeningen | 24.470 | 42,3 | - | - | 24.470 |
| Langlopende schulden | - | - | 256.800 | 88,4 | -256.800 |
| Kortlopende schulden | 26.217 | 45,3 | 15.765 | 5,4 | 10.452 |
| | 57.905 | 100,0 | 290.542 | 100,0 | -232.637 |

Tot het verstrekken van nadere toelichtingen zijn wij gaarne bereid.

Hoogachtend,

Rijkse & Zwemer
Accountants


J.J. Francke
Accountant-Administratieconsulent

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING 2013

BALANS PER 31 DECEMBER 2013

| | 31 december 2013 | | 31 december 2012 | |
|-------------------------------|------------------|---------------|------------------|-------|
| | € | € | € | € |
| ACTIEF | | | | |
| Vaste activa | | | | |
| <i>Materiële vaste activa</i> | (1) | | | |
| Bergingsruimten (24) | | | 256.800 | |
| Perceel grond | | 20.445 | 20.445 | |
| | | <u>20.445</u> | <u>277.245</u> | |
| Vlottende activa | | | | |
| <i>Vorderingen</i> | (2) | | | |
| Overlopende activa | | 5.661 | | 6.106 |
| <i>Liquide middelen</i> | (3) | 31.799 | | 7.191 |
| | | <u>57.905</u> | <u>290.542</u> | |

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013 / GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2013

| | | 2013 | | 2012 | |
|--|------|--------|-----------------------|--------|---------------------|
| | | € | € | € | € |
| Exploitatiebijdragen | (8) | | 112.856 | | 98.143 |
| | | | <u>112.856</u> | | <u>98.143</u> |
| Kosten | | | | | |
| Gebouwen/Gebäude | (9) | 66.333 | | 27.552 | |
| Inventaris/Inventar | (10) | 14 | | 895 | |
| Kantoor- en beheer/Büro und Verwaltung | (11) | 25.849 | | 30.325 | |
| Reclame/Werbung | (12) | - | | 417 | |
| Algemeen/Allgemein | (13) | 31.503 | | 32.293 | |
| | | | <u>123.699</u> | | <u>91.482</u> |
| Bedrijfsresultaat | | | <u>-10.843</u> | | <u>6.661</u> |
| Financiële baten en lasten | (14) | | 84 | | - |
| Exploitatieresultaat | | | <u><u>-10.759</u></u> | | <u><u>6.661</u></u> |

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Activiteiten

De activiteiten van Vereniging van Eigenaars Résidence Ruimzicht aan de Schelpweg 24 te Domburg bestaan uit het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren en het beheer van het appartementencomplex.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen staan, indien niet anders vermeld, ter vrije beschikking.

Vorzieningen

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.

Groot onderhoud gebouwen

De voorziening ter gelijkmatige verdeling van lasten voor groot onderhoud van gebouwen wordt bepaald op basis van de te verwachten kosten over een reeks van jaren. De voorziening wordt lineair opgebouwd. Het uitgevoerde onderhoud wordt ten laste van deze voorziening gebracht.

Schulden

Opgenomen rentedragende leningen en schulden worden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Deze is, indien er geen sprake is van agio of disagio, gelijk aan de nominale waarde.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Exploitatiebijdragen

De exploitatiebijdragen betreffen het totaal van de maandelijks aan de eigenaren in rekening gebrachte bijdragen in de exploitatiekosten van de vereniging.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

ACTIEF

VASTE ACTIVA

(1) Materiële vaste activa

| | Bergings- ruimten (24) | Perceel grond | Totaal |
|---|------------------------------|------------------|-----------------|
| | € | € | € |
| <i>Boekwaarde per 1 januari 2013</i> | | | |
| Aanschaffingswaarde | 256.800 | 20.445 | 277.245 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | - | - | - |
| | <u>256.800</u> | <u>20.445</u> | <u>277.245</u> |
| <i>Mutaties</i> | | | |
| Correctie i.v.m. vervallen terugkoopverplichting *) | -256.800 | - | -256.800 |
| Afschrijvingen | - | - | - |
| | <u>-256.800</u> | <u>-</u> | <u>-256.800</u> |
| <i>Boekwaarde per 31 december</i> | | | |
| Aanschaffingswaarde | - | 20.445 | 20.445 |
| Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen | - | - | - |
| Boekwaarde per 31 december 2013 | <u>-</u> | <u>20.445</u> | <u>20.445</u> |

Er zijn in het complex 24 bergingen gerealiseerd op 7 parkeerplaatsen, welke hiertoe door de gezamenlijke oude eigenaars zijn verkocht aan de (nieuwe) Vereniging van Eigenaars voor € 175.000 + overdrachtsbelasting € 10.500. De bouwkosten waren geraamd op € 71.300.

*) Zie niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen op pagina 14.

VLOTTENDE ACTIVA

(2) Vorderingen

| | <u>31-12-2013</u> | <u>31-12-2012</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Overlopende activa | | |
| Nog te ontvangen exploitatiebijdragen *) | 3.049 | 2.914 |
| Vooruitbetaalde kosten meldsysteem brandweer | - | 664 |
| Nog te ontvangen inzake doorberekende aansluitkosten Delta | 2.528 | 2.528 |
| Rente | 84 | - |
| | <u>5.661</u> | <u>6.106</u> |

*) betreft 2011 € 2.984
2012 € - 251
2013 € 316

(3) Liquide middelen

| | | |
|---|---------------|--------------|
| Rabobank bedrijfsspaarrekening nr. 1336 6222 29 | 20.210 | - |
| Rabobank rekening-courant nr. 1577.78.738 | 11.132 | 2.191 |
| Teveel in rekening gebracht BadDomburg | 457 | - |
| Aandeel depot A (derdengeldrekening) notaris Herwig te Vlissingen | - | 5.000 |
| | <u>31.799</u> | <u>7.191</u> |

PASSIEF

(4) Eigen vermogen

| | <u>2013</u> | <u>2012</u> |
|----------------------------|---------------|---------------|
| | € | € |
| Verenigingskapitaal | | |
| Stand per 1 januari | 11.700 | 11.700 |
| Stand per 31 december | <u>11.700</u> | <u>11.700</u> |
| Reservefonds | | |
| Stand per 1 januari | 6.277 | -384 |
| Exploitatieresultaat | -10.759 | 6.661 |
| Stand per 31 december | <u>-4.482</u> | <u>6.277</u> |

(5) Voorzieningen

Overige voorzieningen

Groot onderhoud gebouwen

| | | |
|-----------------------|---------------|----------|
| Stand per 1 januari | - | - |
| Dotatie | 24.470 | - |
| Stand per 31 december | <u>24.470</u> | <u>-</u> |

De voorziening voor groot onderhoud wordt gevormd ter dekking van de te maken geschatte kosten voor het onderhoud van het door de vereniging beheerde appartementencomplex.

(6) Langlopende schulden

| | <u>31-12-2013</u> | <u>31-12-2012</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Waarborg bergingen | | |
| Ontvangen waarborgsommen van eigenaren t.b.v. bergingen | - | <u>256.800</u> |

De waarborg bedroeg € 10.700 per bergingsruimte (24). Omdat de bestuur van de vereniging heeft afgezien van de verplichting tot terugkoop van het gebruiksrecht van de bergingen is de post vervallen. Zie niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen op pagina 14.

(7) Kortlopende schulden

| | <u>31-12-2013</u> | <u>31-12-2012</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| <i>Nog te betalen kosten</i> | | |
| Administratievergoeding december | 363 | 300 |
| Onderhoud | 6.342 | - |
| Delta (elektriciteit CV-ketel) | 731 | - |
| Schoonmaakkosten en ramen wassen | 3.450 | - |
| | <u>10.886</u> | <u>300</u> |
| <i>Overlopende passiva</i> | | |
| Accountantskosten | 3.500 | 3.500 |
| Betaalde kosten door gezamenlijke oude eigenaars | 10.465 | 11.965 |
| Vooruitontvangen exploitatiebijdragen 2014 | 1.366 | - |
| | <u>15.331</u> | <u>15.465</u> |

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Bergingen

De Vereniging is juridisch eigenaar van 7 percelen, kadastraal aangeduid Domburg F 2335 A100 t/m A103 en A107 t/m A109. Op deze percelen zijn 24 bergingen gebouwd, die in langdurig bruikleen zijn gegeven aan de betreffende appartementseigenaren die voor dat gebruiksrecht een eenmalige gebruiksvergoeding hebben betaald aan de Vereniging. Bij eventuele verkoop van een appartement, waarbij de koper de gebruiksrechten van de berging niet overneemt, bij wege van drie-partijenovereenkomst, heeft de verkopende appartementseigenaar de vrijheid het gebruiksrecht over te dragen aan een andere appartementseigenaar en heeft de Vereniging niet de verplichting de betaalde gebruiksvergoeding aan de verkopende eigenaar terug te betalen.

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2013/ ERLÄUTERUNG GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2013

| | 2013 | 2012 |
|---|---------------|---------------|
| | € | € |
| (8) Exploitatiebijdragen | | |
| Exploitatiebijdragen eigenaren | 112.856 | 98.143 |
| Lasten | | |
| (9) Gebouwen/Gebäude | | |
| Delta (elektriciteit CV-ketel) | 10.368 | - |
| Onderhoud/Instandhouding | 14.243 | 7.399 |
| Belastingen en zakelijke lasten/Bodenzinsen und Gebühren | 117 | 122 |
| Schoonmaakkosten/Reinmaken | 2.269 | 2.740 |
| Ramen wassen/Fenster putzen | 8.200 | 9.184 |
| Onderhoud tuin/Instandhoudung Garten | 2.476 | 1.419 |
| Brandbeveiliging/Feuerschutz | 4.190 | 6.688 |
| Dotatie voorziening groot onderhoud gebouwen | 24.470 | - |
| | <u>66.333</u> | <u>27.552</u> |
| (10) Inventaris/Inventar | | |
| Kleine aanschaffingen /Kleine Anschaffungen | 14 | 895 |
| (11) Kantoor- en beheer/Büro und Verwaltung | | |
| Beheerkosten/Verwaltung | 18.270 | 17.849 |
| Vergoeding + onkosten administrateur/Vergütung + Spesen Verwalter | 3.600 | 3.600 |
| Telefoon/Telephon | 660 | 659 |
| Accountantskosten voorgaand jaar | - | 4.622 |
| Accountantskosten lopend jaar | 3.213 | 3.500 |
| Bankkosten/Bankspesen | 106 | 95 |
| | <u>25.849</u> | <u>30.325</u> |
| (12) Reclame/Werbung | | |
| Kosten website | - | 417 |

| | 2013 | 2012 |
|--|---------------|---------------|
| | € | € |
| (13) Algemeen/Allgemein | | |
| Verzekeringen/Versicherungen | 6.300 | 5.711 |
| Contracten en heffingen/Kontrakte und Erhebungen | - | 2.013 |
| Notariskosten/Kosten Notar | 572 | 1.591 |
| Representatiekosten en vergaderingen/Kosten Repräsentation und Versammlungen | 702 | 4.935 |
| Extra vergoeding bestuur | 5.000 | - |
| Onkostenvergoedingen/Vergütung Spesen | 356 | 1.238 |
| Grensreconstructie Kadaster/Grenzrekonstruktion Kadaster | - | 2.040 |
| Juridische kosten/Juristische Kosten | - | 3.196 |
| Onderzoek geluidsoverlast/Untersuchung Lautbelästigung | 4.100 | - |
| Omzetbelasting/Mehrwersteuer *) | 14.473 | 11.569 |
| | <u>31.503</u> | <u>32.293</u> |

*) Van de omzetbelasting kan elke eigenaar die ondernemer is voor de omzetbelasting het aan hem/haar toe te rekenen deel terugvragen bij de belastingdienst. Dit deel betreft 12,83% van de door betreffende eigenaar te betalen exploitatiebijdragen over dit jaar.

(14) Financiële baten en lasten

| | | |
|---|-----------|---|
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | <u>84</u> | - |
| Rentebaten en soortgelijke opbrengsten | | |
| Rente bedrijfsspaarrekening | <u>84</u> | - |