

---

Jaarrekening 2021

Ooghduyne Vastgoed B.V.

**deJong&Laan**

---

---

# Jaarrekening 2021

22 februari 2022

Ooghduyne Vastgoed B.V.  
Ooghduyne 1  
1787 PS Den Helder

---

# Inhoudsopgave

<b>1 Accountantsrapport</b>	
1.1 Samenstellingsverklaring van de accountant	3
1.2 Informatie over de onderneming	4
1.3 Fiscale positie	5
<b>2 Bestuursverslag</b>	
2.1 Bestuursverslag	6
<b>3 Jaarrekening</b>	
3.1 Balans per 31 december 2021	7
3.2 Winst- en verliesrekening over 2021	9
3.3 Algemene toelichting	10
3.4 Toelichting op de balans	13
3.5 Toelichting op de winst- en verliesrekening	23
3.6 Overige toelichtingen	24

---

# 1 Accountantsrapport

## 1.1 Samenstellingsverklaring van de accountant

**Aan: Het bestuur van Ooghduyne Vastgoed B.V.**

De jaarrekening van Ooghduyne Vastgoed B.V. te Den Helder is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 december 2021 en de winst- en verliesrekening over 2021 met de daarbij horende toelichting. In deze toelichting is onder andere een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving opgenomen.

Deze samenstellingsopdracht is door ons uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder de voor accountants geldende Standaard 4410, 'Samenstellingsopdrachten'. Op grond van deze standaard wordt van ons verwacht dat wij u ondersteunen bij het opstellen en presenteren van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Wij hebben daarbij onze deskundigheid op het gebied van administratieve verwerking en financiële verslaggeving toegepast.

Bij een samenstellingsopdracht bent u er verantwoordelijk voor dat de informatie klopt en dat u ons alle relevante informatie aanlevert. Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Ooghduyne Vastgoed B.V.

Bij het uitvoeren van deze opdracht hebben wij ons gehouden aan de voor ons geldende relevante ethische voorschriften in de Verordening Gedrags- en Beroepsregels Accountants (VGBA). U en andere gebruikers van deze jaarrekening mogen er dan ook van uitgaan dat wij de opdracht professioneel, vakbekwaam en zorgvuldig, integer en objectief hebben uitgevoerd en dat wij vertrouwelijk omgaan met de door u verstrekte gegevens.

Wij vestigen de aandacht op de toelichting omtrent continuïteit, zoals vermeld in de grondslagen, waarin de onzekerheid uiteengezet is met betrekking tot continuïteit.

Raalte, 22 februari 2022

de Jong & Laan accountants belastingadviseurs

Origineel getekend door S.W. Franck AA

---

## 1.2 Informatie over de onderneming

### Rechtsvorm

Blijkens akte d.d. 14 januari 2005, verleden voor notaris R. Heule, werd de besloten vennootschap per genoemde datum opgericht.

Blijkens akte d.d. 10 december 2014, verleden voor notaris mr. P.J.M. Stouthart, werden de statuten voor het laatst gewijzigd.

### Doelstelling/activiteiten

De doelstelling luidt volgens uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel Noordwest-Holland d.d. 22 maart 2013: aan- en verkoop, huur en verhuur en beheer van onroerende zaken.

### Bestuur

De directie wordt gevoerd door Beheermaatschappij Ooghduyne B.V. en deze wordt vertegenwoordigd door:

- B. van Wegen, sinds 2019 (directeur).
- J.L.M. Raijmakers, sinds 01-01-2021 (bestuurder).

### Inrichtingseisen jaarrekening

Op grond van de daarvoor geldende groottecriteria is de besloten vennootschap in de zin van Titel 9 Boek 2 BW aan te merken als kleine rechtspersoon. Voor deze rechtspersonen bestaan bepaalde vrijstellingen met betrekking tot de inrichtingseisen van de jaarrekening. Van deze vrijstellingen is, waar gewenst, gebruik gemaakt.

---

## 1.3 Fiscale positie

### Fiscale eenheid

Ooghduyne Vastgoed B.V. maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, waarbij Beheermaatschappij Ooghduyne B.V. wordt aangemerkt als belastingplichtige.

Voor een toelichting op de fiscale positie van de groep wordt verwezen naar de jaarrekening van Beheermaatschappij Ooghduyne B.V.

### Berekening belastbaar bedrag

	2021
	€
Resultaat vóór belastingen	-34.997
<b>Bij</b>	
Fiscaal lagere afschrijvingen op immateriële, materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	462.440
<b>Belastbaar bedrag</b>	<u>427.443</u>

### Berekening vennootschapsbelasting

15,00% van € 427.443	<u>64.116</u>
----------------------	---------------

De vennootschapsbelasting is beschikbaar gesteld aan Beheermaatschappij Ooghduyne B.V. via verrekening in rekening-courant.

### Winst- en verliesrekening

Latente belastingen	10.348
Belastingen uit huidig boekjaar	64.116
Totaal vennootschapsbelasting	<u>74.464</u>

---

## 2 Bestuursverslag

### 2.1 Bestuursverslag

De vennootschap maakt gebruik van de vrijstelling tot het opstellen van een jaarverslag over 2021 zoals bedoeld in artikel 2:396 BW.

## 3 Jaarrekening

### 3.1 Balans per 31 december 2021

(na resultaatverdeling)

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Activa</b>		
<b>Vaste activa</b>		
<b>Materiële vaste activa</b>		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	10.468.787	10.936.804
Andere vaste bedrijfsmiddelen	540.359	576.173
	<u>11.009.146</u>	<u>11.512.977</u>
<b>Financiële vaste activa</b>	667	2.667
	<u>667</u>	<u>2.667</u>
<b>Vlottende activa</b>		
<b>Vorderingen</b>		
Debiteuren	-	928
Vorderingen op groepsmaatschappijen	490.235	542.951
Overige vorderingen	39.732	23.261
Overlopende activa	-	10.000
	<u>529.967</u>	<u>577.140</u>
<b>Liquide middelen</b>	23.661	39.816
	<u>23.661</u>	<u>39.816</u>
	<u>11.563.441</u>	<u>12.132.600</u>



	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Passiva</b>		
<b>Eigen vermogen</b>		
Geplaatst kapitaal	18.000	18.000
Overige reserve	5.067.260	5.176.721
	<u>5.085.260</u>	<u>5.194.721</u>
<b>Voorzieningen</b>		
Latente belastingverplichtingen	356.727	346.379
Overige voorzieningen	254.657	210.463
	<u>611.384</u>	<u>556.842</u>
<b>Langlopende schulden &gt; 1 jaar</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	2.586.163	2.907.363
Schulden aan leveranciers	17.010	25.515
Overige langlopende schulden	2.284.283	2.343.864
	<u>4.887.456</u>	<u>5.276.742</u>
<b>Kortlopende schulden &lt; 1 jaar</b>		
Schulden aan kredietinstellingen	321.200	321.200
Crediteuren	19.869	44.554
Schulden aan groepsmaatschappijen	564.849	651.272
Overige schulden en overlopende passiva	73.423	87.269
	<u>979.341</u>	<u>1.104.295</u>
	<u>11.563.441</u>	<u>12.132.600</u>

### 3.2 Winst- en verliesrekening over 2021

	2021	2020
	€	€
<b>Brutomarge</b>	1.077.997	873.643
Afschrijvingen materiële vaste activa	576.447	569.589
Bijzondere baten en lasten	5.446	-
Huisvestingskosten	54.225	55.215
Onderhoudskosten	226.487	210.172
Algemene kosten	45.409	38.906
<b>Som der bedrijfslasten</b>	908.014	873.882
<b>Bedrijfsresultaat</b>	169.983	-239
Rentelasten en soortgelijke kosten	-204.980	-218.667
<b>Resultaat uit bedrijfsuitoefening voor belastingen</b>	-34.997	-218.906
Belastingen gewoon resultaat	-74.464	-9.895
<b>Nettoresultaat na belastingen</b>	-109.461	-228.801

---

### 3.3 Algemene toelichting

#### Informatie over de rechtspersoon

##### Vestigingsadres en inschrijfnummer handelsregister

Ooghduyne Vastgoed B.V. is feitelijk en statutair gevestigd op Ooghduyne 1, 1787 PS te Den Helder en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 37116415.

#### Algemene toelichting

##### De belangrijkste activiteiten van de rechtspersoon

De activiteiten van Ooghduyne Vastgoed B.V. bestaan voornamelijk uit: aan- en verkoop, huur en verhuur en beheer van onroerende zaken.

##### Informatieverschaffing over continuïteit

De gevolgen van de wereldwijde COVID-19 pandemie zijn ook bij deze vennootschap voelbaar. In het jaar 2021 is een negatief resultaat behaald welke hoofdzakelijk veroorzaakt wordt door commerciële afschrijvingen. De verwachting van de directie is dat het groepsresultaat zich in 2022 positief zal blijven ontwikkelen en dat de door de directie begrote EBITDA voldoende is om noodzakelijke investeringen door te voeren en de rente- en aflosplicht te voldoen. Op groepsniveau is er een positief eigen vermogen en is er voor de onderlinge verhoudingen en letter of comfort afgegeven. Op grond hiervan zijn de in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn dan ook gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van de onderneming.

##### Informatieverschaffing over groepsverhoudingen

Ooghduyne Vastgoed B.V. behoort tot een groep. Aan het hoofd van deze groep staat Beheermaatschappij Ooghduyne B.V. te Julianadorp. De jaarrekening van Ooghduyne Vastgoed B.V. is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Beheermaatschappij Ooghduyne B.V.

##### Informatieverschaffing over schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de leiding van Ooghduyne Vastgoed B.V. zich verschillende oordelen en schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningposten.

#### Algemene grondslagen voor verslaggeving

##### De standaarden op basis waarvan de jaarrekening is opgesteld

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor micro- en kleine rechtspersonen, die uitgegeven zijn door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en passiva worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs.

#### Grondslagen

##### Materiële vaste activa

Bedrijfsgebouwen en -terreinen worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs plus bijkomende kosten of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur. Op terreinen wordt niet afgeschreven. Er wordt rekening gehouden met de bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Overige materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief direct toerekenbare kosten, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Voor de toekomstige kosten van groot onderhoud aan de bedrijfsgebouwen is een voorziening voor groot onderhoud gevormd. De toevoeging aan de voorziening wordt bepaald op basis van het geschatte bedrag van het onderhoud en de periode die telkens tussen de werkzaamheden van groot onderhoud verloopt.

---

### **Bijzondere waardeverminderingen van materiële vaste activa**

Voor materiële vaste activa wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er aanwijzingen zijn dat deze activa onderhevig zijn aan bijzondere waardeverminderingen. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

### **Financiële vaste activa**

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen gewaardeerd tegen de kostprijs.

### **Vorderingen**

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, inclusief de transactiekosten. Handelsvorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

### **Liquide middelen**

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### **Voorzieningen**

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan, waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang op betrouwbare wijze is te schatten.

### **Latente belastingverplichtingen**

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boek- danwel taxatiewaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden.

### **Overige voorzieningen**

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen nominale waarde van de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven.

### **Langlopende schulden**

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de langlopende schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

### **Kortlopende schulden**

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Dit is meestal de nominale waarde.

### **De bepaling van het resultaat**

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De opbrengsten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd.

### **Omzetverantwoording**

Netto-omzet omvat de opbrengsten uit levering van goederen en diensten onder aftrek van kortingen en dergelijke en van over de omzet geheven belastingen.

### **Afschrijvingen op materiële vaste activa**

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Over terreinen en vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast.

Boekwinsten en -verliezen uit de incidentele verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen.

---

**Overige bedrijfskosten**

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

**Financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

**Belastingen over de winst of het verlies**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst- en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare, fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

### 3.4 Toelichting op de balans

#### Vaste activa

##### Materiële vaste activa

De mutaties in de materiële vaste activa kunnen als volgt worden samengevat:

	Bedrijfsge- bouwen en - terreinen	Andere vaste bedrijfsmid- delen	Totaal
	€	€	€
Stand per 1 januari 2021			
Aanschafwaarde	13.053.983	956.660	14.010.643
Afschrijvingen	-2.117.179	-380.487	-2.497.666
Boekwaarde per 1 januari 2021	10.936.804	576.173	11.512.977
Mutaties boekjaar			
Investeringen	6.872	65.744	72.616
Afschrijvingen	-474.889	-96.425	-571.314
Desinvesteringen aanschafwaarde	-3.892	-7.000	-10.892
Desinvesteringen cumulatieve af- schrijvingen	3.892	1.867	5.759
	-468.017	-35.814	-503.831
Stand per 31 december 2021			
Aanschafwaarde	13.056.963	1.015.404	14.072.367
Afschrijvingen	-2.588.176	-475.045	-3.063.221
Boekwaarde per 31 december 2021	10.468.787	540.359	11.009.146

##### Informatieverschaffing over de actuele waarde van materiële vaste activa

Het centrumgebouw, wegen en infrastructuur, attracties en overige opstallen zijn in mei 2019 getaxeerd door Van de Loosdrecht makelaars. De taxatiewaarde per 29 mei 2019 bedroeg € 8.660.000.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Financiële vaste activa</b>		
Overige vorderingen	667	2.667

Dit betreft een in 2017 verstrekte lening in hoofdsom groot € 10.000.  
De aflossingen bedragen minimaal € 167 per maand, of een veelvoud daarvan.  
Er is geen rente overeengekomen.

### Vorderingen

#### Vorderingen > 1 jaar

De vorderingen groter dan 1 jaar bedragen per ultimo 2021 circa € 490.000  
(2020: € 542.000).

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Debiteuren</b>		
Debiteuren	-	928
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Rekening-courant Beheermaatschappij Ooghduyne B.V.	490.235	542.951

#### Overige vorderingen

Nog te factureren bedragen  
Te ontvangen afrekening Landal

304	1.638
39.428	21.623
39.732	23.261

#### Overlopende activa

Vooruitbetaalde bedrijfslidmaatschappen

-	10.000
---	--------

De vooruitbetaalde bedrijfslidmaatschappen betreffen één 10-jarige  
bedrijfslidmaatschap van de Golfclub met een contributiewaarde van  
€ 10.000 per jaar.

### Liquide middelen

Rabobank	23.661	39.816
----------	--------	--------

#### Informatieverschaffing over liquide middelen

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

---

## Eigen vermogen

### Geplaatst kapitaal

Het aandelenkapitaal van Ooghduyne Vastgoed BV is als volgt verdeeld:

Het maatschappelijk aandelenkapitaal bestaat uit € 90.000, verdeeld in 1.800 aandelen van € 50.

Hiervan is € 18.000 geplaatst en volgestort, bestaande uit 360 aandelen van € 50.

		Gewone aan- delen
Stand per 1 januari 2021		€ 18.000
Mutaties boekjaar		-
Stand per 31 december 2021		<u>18.000</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<b>Overige reserve</b>		
Stand per 1 januari	5.176.721	5.405.522
Uit resultaatverdeling	-109.461	-228.801
Stand per 31 december	<u>5.067.260</u>	<u>5.176.721</u>



## Voorzieningen

### Latente belastingverplichtingen

De voorziening voor latente belastingen is ontstaan na toepassing van de fiscale faciliteit waarbij er gebruik is gemaakt van een Herinvesteringsreserve (HIR). De HIR is eind 2015 gevormd door het fiscaal reserveren van de boekwinst op materiële vaste activa die is ontstaan bij de brand in december 2015.

In het jaar 2016 is de HIR toegepast op de gedane investeringen bij de herbouw van het centrumgebouw.

De voorziening voor latente belastingen is berekend op basis van het verschil tussen de geschatte realisatiewaarde, welke gebaseerd is op meest recente taxatiewaarde van het onroerend, en de fiscale boekwaarde van de materiële vaste activa. De latente belastingverplichting is gewaardeerd op nominale waarde van het geldende belastingtarief in de hoogste schijf ultimo boekjaar vermenigvuldigd met het hiervoor beschreven verschil.

Teneinde de onderbouwing van de latente belastingdruk beter aan te laten sluiten bij de vermoedelijke realisatie heeft er in het jaar 2019 een schattingswijziging plaatsgevonden. Als basis voor de commerciële waarde is, in tegenstelling tot voorgaande jaren, uitgegaan van de meest recente getaxeerde waarde (mei 2019). In voorgaande jaren is uitgegaan van de commerciële balanswaarde, welke afwijkt van de getaxeerde waarde. Tevens wordt er vanaf 2019 gekozen om het nominale tarief voor de vennootschapsbelasting van het lopende boekjaar te hanteren 2021: 25% (2020: 25%).

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Commerciële waardering	8.660.000	8.660.000
Fiscale waardering	7.233.092	7.274.485
	<u>1.426.908</u>	<u>1.385.515</u>
Stand per 1 januari	346.379	336.484
Dotatie verslagjaar	10.348	9.895
Stand per 31 december	<u>356.727</u>	<u>346.379</u>
<b>Overige voorzieningen</b>		
Voorzieningen groot onderhoud	<u>254.657</u>	<u>210.463</u>
<b>Voorzieningen groot onderhoud</b>		
Voorziening groot onderhoud infrastructuur	<u>254.657</u>	<u>210.463</u>
<i>Voorziening groot onderhoud infrastructuur</i>		
Stand per 1 januari	210.463	191.453
Dotatie ten laste van resultaat	74.503	73.259
	<u>284.966</u>	<u>264.712</u>
Onttrekkingen	-30.309	-54.249
Stand per 31 december	<u>254.657</u>	<u>210.463</u>

## Langlopende schulden > 1 jaar

	Stand per 31 december 2021	Aflossingsverplichting	Resterende looptijd > 1 jaar
Totaal	€ 5.226.742	€ 339.286	€ 4.887.456

### Opgave van de schulden waarvoor zakelijke zekerheid is gesteld en in welke vorm dat is geschied

Het totaal van de lang- en kortlopende schulden waarvoor zakelijke zekerheden zijn gesteld, bedraagt voor 2021: € 2.907.363 (2020: € 3.228.563).

De Rabobank heeft de vennootschap de volgende zekerheden verstrekt:

De Rabobank heeft het recht van eerste hypotheek tot het maximale bedrag van € 7.500.000 op:  
- grond en recreatiecomplex, adres: Ooghduyne 1, 1787 PS Julianadorp.  
- dit registergoed is voorbelast met een recht van opstal ten behoeve van Gemeente Den Helder.

De Rabobank heeft het pandrecht op:  
- alle huidige en toekomstige inventaris van alle tot de groep behorende vennootschappen.  
- alle huidige en toekomstige voorraden van alle tot de groep behorende vennootschappen.  
- alle huidige en toekomstige rechten vorderingen van alle tot de groep behorende vennootschappen.

De Rabobank heeft een opzeggingsgrond op alle lopende financieringen op het moment dat Landal Greenparks één van de huidige en/of toekomstige contracten met Golf & Beach Resort Ooghduyne B.V. of een andere debiteur opzegt en/of niet verlengd.

### Informatieverschaffing over de looptijd van langlopende schulden

Het totaal van de schulden met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt: € 3.791.071.

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	€	€
Hypotheeken	2.586.163	2.907.363
<i>Hypotheeken</i>		
Rabobank rentevastlening II	568.750	633.750
Rabobank rentevastlening VI	377.113	474.713
Rabobank rentevastlening VII	1.570.500	1.713.500
Rabo Groen Bank B.V.	69.800	85.400
	2.586.163	2.907.363

	2021	2020
	€	€
<b>Rabobank rentevastlening II</b>		
Saldo per 1 januari	698.750	731.250
Aflossing	-65.000	-32.500
	<u>633.750</u>	<u>698.750</u>
Kortlopend deel	-65.000	-65.000
Saldo per 31 december	<u><u>568.750</u></u>	<u><u>633.750</u></u>

Dit betreft een in 2009 door de Rabobank verstrekte hypothecaire lening, groot € 910.000 aan Ooghduyne Vastgoed B.V. De lening heeft een looptijd van 20 jaar. De aflossing is € 16.250 per kwartaal, ingaande op 1 april 2016. Het rentepercentage bedraagt 3 maands euribor met een vaste debiteurenopslag van 1,3% en met een 3 jaar vaste liquiditeitsopslag van 1,1%. In verband met het coronavirus is van de Rabobank zes maanden uitstel van betaling van aflossingen ontvangen. Hierdoor schuift de einddatum van de lening ook op. De aflossingsverplichting 2022 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

	2021	2020
	€	€
<b>Rabobank rentevastlening VI</b>		
Saldo per 1 januari	572.313	621.113
Aflossing	-97.600	-48.800
	<u>474.713</u>	<u>572.313</u>
Kortlopend deel	-97.600	-97.600
Saldo per 31 december	<u><u>377.113</u></u>	<u><u>474.713</u></u>

Dit betreft een in 2016 door de Rabobank verstrekte hypothecaire lening, groot € 950.000 aan Ooghduyne Vastgoed B.V. De lening heeft een looptijd van 10 jaar. De aflossing is € 24.400 per kwartaal, ingaande op 31-3-2017. Het rentepercentage bedraagt 2,75% tot 01-10-2023. Als gevolg van verkoop van onroerend goed is in januari 2018 een extra aflossing gedaan van € 133.687. In verband met het coronavirus is van de Rabobank zes maanden uitstel van betaling van aflossingen ontvangen. Hierdoor schuift de einddatum van de lening ook op. De aflossingsverplichting 2022 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

	2021	2020
	€	€
<b>Rabobank rentevastlening VII</b>		
Saldo per 1 januari	1.856.500	1.928.000
Aflossing	-143.000	-71.500
	<u>1.713.500</u>	<u>1.856.500</u>
Kortlopend deel	-143.000	-143.000
Saldo per 31 december	<u><u>1.570.500</u></u>	<u><u>1.713.500</u></u>

Dit betreft een in 2016 door de Rabobank verstrekte hypothecaire lening, groot € 2.500.000 aan Ooghduyne Vastgoed B.V. De lening heeft een looptijd van 10 jaar. De aflossing is € 35.750 per kwartaal, voor het eerst op 1 januari 2021, met een looptijd van 77 maanden. Het rentepercentage bedraagt 1,65% tot 1-11-2021. Tot 15 november 2020 bedroeg de aflossing € 71.500 per kwartaal. In verband met het coronavirus is van de Rabobank zes maanden uitstel van betaling van aflossingen ontvangen. Hierdoor schuift de einddatum van de lening ook op. De aflossingsverplichting 2022 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

	2021	2020
	€	€
<b>Rabo Groen Bank B.V.</b>		
Saldo per 1 januari	101.000	108.800
Aflossing	-15.600	-7.800
	<u>85.400</u>	<u>101.000</u>
Kortlopend deel	-15.600	-15.600
Saldo per 31 december	<u>69.800</u>	<u>85.400</u>

Dit betreft een in 2017 door de Rabo Groen Bank B.V. verstrekte hypothecaire lening, groot € 140.000 aan Ooghduyne Vastgoed B.V. De lening heeft een looptijd van 10 jaar. De aflossing is € 3.900 per kwartaal, ingaande op 1-4-2018. Het rentepercentage bedraagt 1.75% tot einde looptijd.

In verband met het coronavirus is van de Rabobank zes maanden uitstel van betaling van aflossingen ontvangen. De einddatum van de lening schuift niet op. De aflossingsverplichting 2022 is opgenomen onder de kortlopende schulden.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Schulden aan leveranciers</b>		
Huurkoop Reimink	17.010	25.515

	2021	2020
	€	€
<i>Huurkoop Reimink</i>		
Saldo per 1 januari	34.020	-
Verhoging	-	42.525
Aflossing	-8.505	-8.505
	<u>25.515</u>	<u>34.020</u>
Kortlopend deel	-8.505	-8.505
Saldo per 31 december	<u>17.010</u>	<u>25.515</u>

Dit betreft een financiering ad. € 42.525 ten behoeve van de aanschaf van een Chloor doseerinstallatie. De maandelijkse annuïteit bedraagt € 865.

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<b>Overige langlopende schulden</b>		
Leningen villafonds	2.200.000	2.200.000
Overige leningen	84.283	143.864
	<u>2.284.283</u>	<u>2.343.864</u>

	2021 €	2020 €
<b>Leningen villafonds</b>		
Saldo per 1 januari	2.200.000	2.400.000
Verhoging	-	100.000
Aflossing	-	-300.000
Saldo per 31 december	2.200.000	2.200.000

Binnen het villafonds zijn meerdere geldleningen te onderscheiden. De leningen zijn in beginsel opgenomen ter financiering van de aankoop en renovatie van bungalows en zijn later ook gebruikt ter financiering van de centrumgebouwen. Afhankelijk van het moment van deelname varieert de inleg van € 50.000 tot € 100.000.

Er is geen aflossingsverplichting opgenomen, er zijn geen zekerheden verstrekt. De minimale deelname van de deelnemers varieert van 1 jaar tot 3 jaar en kan verlengd worden. De leningen zijn wederzijds opzegbaar:

- a) Vanuit de deelnemers met een opzegtermijn van 6 of 12 maanden;
- b) Vanuit Ooghduyne Vastgoed B.V. via een aangetekend schrijven zodra men in de gelegenheid is af te lossen.

Er zijn verschillende opzegtermijnen overeengekomen. Er geldt een opzegtermijn van 6 maanden voor een totaalbedrag van € 950.000. Er geldt een opzegtermijn van 12 maanden voor een totaalbedrag van € 1.250.000. Aangezien er bij het uitbrengen van de jaarrekening geen formele opzegging is vanuit de deelnemers noch vanuit Ooghduyne Vastgoed B.V. is het geheel van de lening ad € 2.200.000 langlopend gepresenteerd.

De deelnemers hebben geen schriftelijke toestemming gegeven om hun namen te publiceren en om privacyoverwegingen worden deze dan ook niet genoemd.

	aantal deelnemers	Ingelegd bedrag €
Belast met rente van 6,5%	5	850.000
Belast met rente van 6%	13	1.350.000
Totaal	18	2.200.000

	2021 €	2020 €
<i>Lening o/g derden</i>		
Saldo per 1 januari	150.000	150.000
Aflossing	-56.136	-
Kortlopend deel	-9.581	-6.136
Saldo per 31 december	84.283	143.864

De deelnemer heeft geen schriftelijke toestemming gegeven om zijn naam te publiceren en om privacyoverwegingen wordt deze dan ook niet genoemd.

Rente en aflossing worden middels een annuïtair aflossingsschema betaald (looptijd tot 2029).

Er is een rentepercentage van 6% overeengekomen.

De aflossing 2022 is onder de kortlopende schulden opgenomen.

## Kortlopende schulden < 1 jaar

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	321.200	321.200
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Crediteuren</b>		
Het openstaande saldo per 31 december bedraagt	11.364	36.049
Aflossingsverplichting huurkoop Reimink	8.505	8.505
	<u>19.869</u>	<u>44.554</u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Rekening-courant Golf & Beach Resort Ooghduyne B.V.	564.849	651.272
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
De rekening-courantverhouding met de groepsmaatschappij is weliswaar onder de kortlopende schulden gepresenteerd, maar heeft feitelijk een langlopend karakter.		
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<b>Overige schulden en overlopende passiva</b>		
Aflossingsverplichtingen overige langlopende schulden	9.581	6.136
Waarborgsom	825	825
Te betalen bedragen	367	38
Te betalen onderhoudskosten	8.318	29.807
Te betalen energie	11.118	3.320
Vooruitontvangen gebruiksrecht kpn mast	43.214	47.143
	<u>73.423</u>	<u>87.269</u>
	<u>                    </u>	<u>                    </u>

---

## **Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en regelingen**

### **Niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake aansprakelijkheidsstellingen**

Golf & Beach Resort Ooghduyne B.V. is samen met Ooghduyne Vastgoed B.V., Villa Fonds Ooghduyne B.V. en Beheermaatschappij Ooghduyne B.V. mede verantwoordelijk voor de kredieten bij de Rabobank Noord-Holland Noord.

### **De niet in de balans opgenomen verplichtingen inzake de fiscale eenheid**

Fiscale eenheid vennootschapsbelasting

De vennootschap maakt met ingang van 14 januari 2005 deel uit van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting, tezamen met Beheermaatschappij Ooghduyne B.V. te Den Helder en Golf & Beach Resort Ooghduyne B.V. te Den Helder. De fiscale eenheid is in 2015 uitgebreid met Villa Fonds Ooghduyne B.V. Als belastingplichtige vennootschap is aangemerkt Beheermaatschappij Ooghduyne B.V., gevestigd te Den Helder. Uit dien hoofde is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de vennootschapsbelasting die door voornoemde vennootschap dient te worden voldaan. De vennootschapsbelasting wordt op geconsolideerde basis bepaald.

Fiscale eenheid omzetbelasting

De vennootschap maakt deel uit van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting, tezamen met Beheermaatschappij Ooghduyne B.V. te Den Helder en Golf & Beach Resort Ooghduyne B.V. te Den Helder. De fiscale eenheid is in 2015 uitgebreid Villa Fonds Ooghduyne B.V. Als belastingplichtige vennootschap is aangemerkt Beheermaatschappij Ooghduyne B.V., gevestigd te Den Helder. Uit dien hoofde is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de omzetbelasting die door voornoemde vennootschappen dienen te worden voldaan.

### **Informatieverschaffing over niet in de balans opgenomen activa**

De vennootschap heeft op 21 december 2017 subsidiebeschikking ontvangen van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. De subsidie is verstrekt voor de categorie Zon in fase 2 van de subsidieregeling SDE. Er is een maximale subsidie verstrekt van € 97.246 voor de totale subsidieperiode van 15 jaar, lopend van 1 januari 2018 tot en met 31 december 2032. De werkelijke vergoeding wordt jaarlijks bepaald en is afhankelijk van meerdere factoren.

### 3.5 Toelichting op de winst- en verliesrekening

	2021	2020
	€	€
<b>Brutomarge</b>		
Brutomarge	235.993	21.954
Overige bedrijfsopbrengsten	842.004	851.689
	<u>1.077.997</u>	<u>873.643</u>
<b>Brutomarge</b>		
Vast-rendementscontracten	69.816	-149.742
Bijdrage eigenaren	166.177	163.484
Resultaat verkoop bungalows villafonds	-	6.212
Overige omzet	-	2.000
	<u>235.993</u>	<u>21.954</u>
<b>Vast-rendementscontracten</b>		
Bungalowhuur contractanten	1.102.831	746.514
Vast rendement: ingehouden provisie	-243.706	-165.453
Vast rendement: kosten bungalows	-303.166	-297.059
Vast rendementsvergoeding	-486.143	-433.744
Totaal	<u>69.816</u>	<u>-149.742</u>
<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>		
Huurontvangsten centrumgebouw	770.171	757.297
Huurontvangsten Juliana's	65.200	64.109
Huurontvangsten Juliana's kleedgedeelte	-889	23.154
Huuropbrengsten overig	7.522	7.129
	<u>842.004</u>	<u>851.689</u>
<b>Afschrijvingen materiële vaste activa</b>		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	474.889	476.649
Andere vaste bedrijfsmiddelen	96.425	92.940
	<u>571.314</u>	<u>569.589</u>
Boekresultaat vervoermiddelen	5.133	-
	<u>576.447</u>	<u>569.589</u>
<b>Bijzondere baten en lasten</b>		
Enmalige lasten en lasten voorgaand jaar	5.446	-
	<u>5.446</u>	<u>-</u>
<b>Huisvestingskosten</b>		
Subsidie zonnepanelen	-7.821	-5.187
Vaste lasten	61.926	60.302
Inspectie	120	100
	<u>54.225</u>	<u>55.215</u>



	2021	2020
	€	€
<b>Onderhoudskosten</b>		
Onderhoud gebouwen	151.984	136.913
Dotatie onderhoudsvoorzieningen	74.503	73.259
	<u>226.487</u>	<u>210.172</u>
<b>Algemene kosten</b>		
Assurantiepremie	36.463	34.490
Beheervergoeding Landal	3.900	3.900
Advieskosten	5.500	1.060
Bankkosten	416	456
Marketing	-1.500	-1.000
Kantoorkosten	630	-
	<u>45.409</u>	<u>38.906</u>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten</b>		
Rente overige schulden	138.125	146.074
Betaalde bankrente	66.855	72.593
	<u>204.980</u>	<u>218.667</u>

### 3.6 Overige toelichtingen

#### Gemiddeld aantal werknemers

*Informatieverschaffing over gemiddeld aantal werknemers over de periode*

De vennootschap had in 2021 (evenals in 2020) geen personeel in dienst.

#### Leningen, voorschotten en garanties ten behoeve van bestuurders en commissarissen

*Informatieverschaffing over leningen, voorschotten en garanties ten behoeve van bestuurders en commissarissen*

Het totaal van vorderingen op bestuurders bedraagt per 31 december 2021: € 490.235 (2020: € 542.951).

Er is geen rente vastgesteld. Er is geen aflossingsverplichting vastgesteld.

Den Helder, 22 februari 2022

Beheermaatschappij Ooghduyne B.V.	Beheermaatschappij Ooghduyne BV
Vertegenwoordigd door:	Vertegenwoordigd door:
J.L.M. Raijmakers	B. van Wegen
Directeur	Directeur