

**JAARRAPPORT 2020-2021 VAN
HENRI BROEN HOLDING B.V.
AMSTERDAM**

**EUREGIO
HABETSROYEN**



INHOUDSOPGAVE

ACCOUNTANTSVERSLAG

3

Samenstellingsverklaring van de accountant

4

1 Financiële positie

5

2 Fiscale positie

6

JAARREKENING

7

3 Balans per 31 mei 2021

8

4 Winst- en verliesrekening over 2020-2021

10

5 Algemene toelichting

11

6 Grondslagen voor financiële verslaggeving

12

7 Toelichting op balans

14

8 Toelichting op winst- en verliesrekening

18

9 Overige toelichtingen

20

ACCOUNTANTSVERSLAG



Aan de directie van
Henri Broen Holding B.V.
Croy 7
5653 LC Eindhoven

Margraten, 30 november 2021

Geachte directie,

Hierbij brengen wij verslag uit over het boekjaar 2020-2021 met betrekking tot uw onderneming.

SAMENSTELLINGSVERKLARING VAN DE ACCOUNTANT

De jaarrekening van Henri Broen Holding B.V. te Amsterdam is door ons samengesteld op basis van de van u gekregen informatie. De jaarrekening bestaat uit de balans per 31 mei 2021 en de winst-en-verliesrekening over 2020-2021 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.

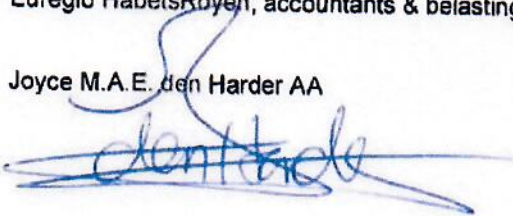
Wij hebben onze werkzaamheden, in overeenstemming met de daarvoor geldende regelgeving, dan ook uitgevoerd vanuit de veronderstelling dat u aan deze verantwoordelijkheid heeft voldaan. Als slotstuk van onze werkzaamheden zijn wij door het lezen van de jaarrekening globaal nagegaan dat het beeld van de jaarrekening overeenkwam met onze kennis van Henri Broen Holding B.V. Wij hebben geen controle- of beoordelingswerkzaamheden uitgevoerd die ons in staat stellen om een oordeel te geven of een conclusie te trekken met betrekking tot de getrouwheid van de jaarrekening.

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 dan ook ervan 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 vertrouwen erop hiermee aan uw opdracht te hebben voldaan en zijn graag bereid nadere toelichtingen te geven.

Hoogachtend,
Euregio HabetsRoyen, accountants & belastingadviseurs

Joyce M.A.E. den Harder AA



Hoenderstraat 2
6269 BS Margraten
+ 31(0)43 458 25 25
+ 31(0)43 458 25 75
info@eureregion.nl
www.eureregion.nl

KvK nummer 13034604
BTW nummer
NL 8161.77.806.B01
Bank nummer
IBAN NL35.4300.0000.0000.0000.0000
BIC ABNANL2A

Hoenderstraat 2b, 6269 BS Margraten
Wichryweg 25, 6301 GA Valkenburg
Raadhuisplein 9, 6411 HK Heerlen
Molencwildeplein 88, 3620 Lanaken (B)
Aardener Strasse 3-7, 52428 Jülich (D)



1 FINANCIËLE POSITIE

ONTWIKKELING WERKKAPITAAL

	<u>31 mei 2021</u>
	€
Beschikbaar op lange termijn	
Eigen vermogen	-105.945
Langlopende schulden	211.300
	<u>105.355</u>
Vastgelegd op lange termijn	
Financiële vaste activa	132.602
	<u>132.602</u>
Werkkapitaal	<u><u>-27.247</u></u>

OPBOUW WERKKAPITAAL

	<u>31 mei 2021</u>
	€
Liquide middelen	2.743
Vlottende activa	<u>2.743</u>
Af: kortlopende schulden	29.990
Werkkapitaal	<u><u>-27.247</u></u>

KENGETALLEN FINANCIËLE POSITIE

Liquiditeit

	<u>2020-2021</u>
	kengetal
Current ratio (vlottende activa / kortlopende schulden)	0,09
Quick ratio (vlottende activa minus voorraden / kortlopende schulden)	0,09

Solvabiliteit

	<u>2020-2021</u>
	%
Solvabiliteitsratio I (eigen vermogen / totaal vermogen)	-78
Solvabiliteitsratio II (eigen vermogen / vreemd vermogen)	-44

2 FISCALE POSITIE

VERSCHULDIGDE VENNOOTSCHAPSBELASTING

Berekening belastbaar bedrag

	<u>2020-2021</u>
	€
Resultaat voor belastingen	-62.760
Belastbaar bedrag	<u><u>-62.760</u></u>

De Belastingdienst heeft nog geen aanslagen vennootschapsbelasting definitief vastgesteld en opgelegd.

VERREKENBARE VERLIEZEN

<i>Voorwaarts verrekenbare verliezen</i>	<u>Stand 6 mei 2020</u>	<u>Verlies in boekjaar</u>	<u>Stand 31 mei 2021</u>
	€	€	€
Compensabel verlies 2020/2021	-	62.760	62.760
Totaal bedrag	<u>-</u>	<u>62.760</u>	<u>62.760</u>
<i>Verrekenbare vennootschapsbelasting</i>			
Latente belastingvorderingen	15,00 % van	62.760	9.414
Latente belastingvorderingen in balans			<u><u>9.414</u></u>

De belastingen op deze verliezen zijn als latente vordering op de balans opgenomen onder de post Financiële vaste activa.

JAARREKENING

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'V. G.', located in the bottom right corner of the page.

3 BALANS PER 31 MEI 2021

ACTIVA

Voor resultaatbestemming

	<u>€</u>	<u>31 mei 2021</u> €
Vaste activa		
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	1	
Vorderingen op groepsmaatschappijen	123.187	
Latente belastingvorderingen	9.414	
	<u> </u>	132.602
Vlottende activa		
Liquide middelen		2.743
Totaal		<u><u>135.345</u></u>



PASSIVA

Voor resultaatbestemming

	<u>€</u>	<u>31 mei 2021</u> €
Eigen vermogen		
Aandelenkapitaal	100	
Onverdeeld resultaat	-106.045	
	<hr/>	-105.945
Langlopende schulden		
Overige schulden	211.300	
	<hr/>	211.300
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	28.490	
Overlopende passiva	1.500	
	<hr/>	29.990
Totaal		<hr/> <hr/> 135.345



4 WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2020-2021

	€	2020-2021 €
Overige bedrijfskosten		
Huisvestingskosten	376	
Verkoopkosten	15.177	
Algemene kosten	48.385	
Som der kosten	<hr/>	63.938
Bedrijfsresultaat		<hr/> -63.938
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.308	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-130	
Financiële baten en lasten	<hr/>	1.178
Resultaat voor belastingen		<hr/> -62.760
Belastingen		9.414
Aandeel in resultaat deelnemingen		-52.699
Resultaat na belastingen		<hr/> <hr/> -106.045



5 ALGEMENE TOELICHTING

Naam rechtspersoon	Henri Broen Holding B.V.
Rechtsvorm	Besloten vennootschap
Zetel rechtspersoon	Amsterdam
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel	77971027
Basisgrondslagen	Commercieel

Belangrijkste activiteiten

De vennootschap heeft als activiteit het beheren van deelnemingen. De vennootschap is per 6 mei 2020 opgericht en staat bij de Kamer van Koophandel ingeschreven onder nummer 77971027.

Locatie feitelijke activiteiten

De vennootschap is gevestigd te Eindhoven.

Groepsverhoudingen

Henri Broen Holding BV te Eindhoven heeft 100% van de aandelen Henri Broen BV in haar bezit en staat aan het hoofd van de groep.

Rapportageperiode afwijkend van een jaar

De vennootschap is op 6 mei 2020 opgericht en het boekjaar loopt tot en met 31 mei 2021. Er is dan ook sprake van een gebroken boekjaar.

Er zijn geen vergelijkende cijfers voorhanden.



6 GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING

ALGEMEEN

Algemene grondslagen

De jaarrekening is opgesteld met inachtneming van de in Titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften.

Alle in de jaarrekening vermelde bedragen luiden in euro's.

Algemene grondslagen voor waardering activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Algemene grondslagen bepaling resultaat

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 WAARDERING ACTIVA

Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van de onderneming gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd.

Waardering van de onder de financiële vaste activa opgenomen vorderingen geschiedt tegen nominale waarde, voor zover noodzakelijk onder aftrek van een voorziening wegens oninbaarheid, gebaseerd op een individuele beoordeling van de vorderingen. Vorderingen met een looptijd van minder dan 1 jaar worden opgenomen onder de vlottende activa.

Liquide middelen

Voor zover niet anders vermeld staan de liquide middelen ter vrije beschikking van de vennootschap.

GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING PASSIVA

Langlopende schulden

Schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR BEPALING RESULTAAT

Overige bedrijfskosten

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

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende activa.

Rentelasten en soortgelijke kosten

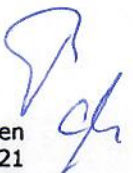
Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiva.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale winstberekening, en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Aandeel in resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de vennootschap toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Henri Broen Holding B.V. geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.



7 TOELICHTING OP BALANS

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31 mei 2021</u>
	€
<u>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</u>	
Henri Broen B.V.	1
<u>Vorderingen op groepsmaatschappijen</u>	
Rekening courant Henri Broen B.V.	75.870
Rekening courant Broen Real Estate GmbH	47.317
	<u>123.187</u>
Latente belastingvorderingen	
Beschikbare voorwaartse verliescompensatie	9.414
Totaal	<u><u>132.602</u></u>

	<u>Deelnemingen in</u> <u>groepsmaatschappijen</u>	<u>Vorderingen op</u> <u>groepsmaatschappijen</u>	<u>Latente</u> <u>belastingvorderingen</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€	€
Boekwaarde 6 mei 2020	-	-	-	-
Mutaties 2020-2021				
Mutaties	-	174.479	9.414	183.893
Rente	-	1.308	-	1.308
Aankopen door overnames	100	-	-	100
Aandeel in resultaat deelnemingen	-52.699	-	-	-52.699
Verrekeningen	52.600	-52.600	-	-
Saldo mutaties	<u>1</u>	<u>123.187</u>	<u>9.414</u>	<u>132.602</u>
Boekwaarde 31 mei 2021	<u>1</u>	<u>123.187</u>	<u>9.414</u>	<u>132.602</u>

Toelichting

Deelneming Henri Broen B.V.

Dit betreft een 100% deelneming. Bij de deelneming Henri Broen B.V. is het onderhanden werk gewaardeerd conform grondslag op € 10.000.000,-. Het klooster is, conform taxatierapport Colliers International d.d. 26 november 2019, getaxeerd op een verwachte opbrengstwaarde van € 3.835.000,-. De bouwkavels zijn, conform taxatierapport NETZelWERK GmbH d.d. 21 november 2019, getaxeerd op een verwachte opbrengstwaarde van € 12.897.000,-.

Volgens concept verkoopovereenkomsten d.d. 25 november 2021 zijn de bouwkavels nummers 863 t/m 876 en 878 t/m 908 verkocht voor een bedrag van € 10.970.776,78 (incl. BTW). De verkochte kavels staan geheel los van het klooster. Op de verkochte kavels is een boekwinst gerealiseerd van € 4.025.776,78. De levering zal naar verwachting eind 2021 plaatsvinden.

Bij realisatie van de verkoop van het klooster en de kavel van de supermarkt tegen verwachte opbrengstwaarde zal er een totale boekwinst gerealiseerd worden van € 2.055.928,92.

Deze boekwinsten van in totaal € 6.081.705,70 zullen, na aftrek van vennootschapsbelasting en gemaakte kosten na 31 mei 2021, toegevoegd worden aan het eigen vermogen.

Rekening courant Henri Broen B.V.

Er is 1,5% rente berekend over de gemiddelde rekening courant positie.

Rekening courant Broen Real Estate GmbH

Er is 1,5% rente berekend over de gemiddelde rekening courant positie.

LIQUIDE MIDDELEN

	<u>31 mei 2021</u>
	€
<u>Banktegoeden</u>	
Sparkasse nr. 30043145	2.743
Totaal	<u><u>2.743</u></u>

Toelichting

Sparkasse nr. 30043145

Dit betreft een bankrekening zonder kredietfaciliteit.



EIGEN VERMOGEN

	<u>31 mei 2021</u>
	€
<u>Aandelenkapitaal</u>	
Geplaatst en gestort	100
Onverdeeld resultaat	-106.045
Totaal	<u><u>-105.945</u></u>

	<u>Aandelen- kapitaal</u>	<u>Onverdeeld resultaat</u>	<u>Totaal</u>
	€	€	€
Stand 6 mei 2020	-	-	-
Mutaties 2020-2021			
Stortingen door aandeelhouders	100	-	100
Resultaat boekjaar	-	-106.045	-106.045
Saldo mutaties	<u>100</u>	<u>-106.045</u>	<u>-105.945</u>
Stand 31 mei 2021	<u><u>100</u></u>	<u><u>-106.045</u></u>	<u><u>-105.945</u></u>

Aandelenkapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de onderneming bedraagt € 100,-, verdeeld in 100 gewone aandelen van € 1,-. Hiervan zijn geplaatst 100 gewone aandelen. Alle aandelen zijn in handen van dhr. Broen.

Op 8 september 2021 is het maatschappelijk kapitaal uitgebreid naar € 30.000.000,-, verdeeld in 30.000.000 gewone aandelen van € 1,-.

LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31 mei 2021</u>
	€
<u>Overige schulden</u>	
Rekening courant H. Broen	40.100
Obligatieleningen	171.200
Totaal	<u><u>211.300</u></u>


Toelichting

Rekening courant H. Broen

Er is geen rente berekend over de rekening courant positie.

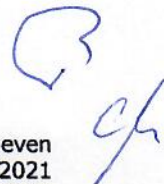
Obligatieleningen

Dit betreffen uitgegeven obligatieleningen met een looptijd van vijf jaar tegen 7,5% rente. Aflossing zal plaatsvinden op het einde van de looptijd.



KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31 mei 2021</u> €
<u>Schulden aan leveranciers en handelskredieten</u>	
Crediteuren	28.490
<u>Overlopende passiva</u>	
Nog te betalen accountantskosten	1.500
Totaal	<u><u>29.990</u></u>



8 TOELICHTING OP WINST- EN VERLIESREKENING

OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

	<u>2020-2021</u> €
<u>Huisvestingskosten</u>	
Huur onroerend goed	376
	<u>376</u>
<u>Verkoopkosten</u>	
Reclame- en advertentiekosten	15.177
	<u>15.177</u>
<u>Algemene kosten</u>	
Kantoorbenodigdheden	60
Accountantskosten	1.894
Advieskosten	46.098
Overige algemene kosten	333
	<u>48.385</u>
Totaal	<u><u>63.938</u></u>

FINANCIËLE BATEN EN LASTEN

	<u>2020-2021</u> €
<u>Rentebaten groepsmaatschappijen</u>	
Rekening courant Henri Broen B.V.	956
Rekening courant Broen Real Estate GmbH	352
	<u>1.308</u>
<u>Rentelasten banken</u>	
Bankrente en -kosten	-130
	<u>-130</u>
Financiële baten en lasten (saldo)	<u><u>1.178</u></u>

BELASTINGEN

	<u>2020-2021</u> €
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	<u>-9.414</u>

AANDEEL IN RESULTAAT DEELNEMINGEN

	<u>2020-2021</u> €
<u>Aandeel in resultaat groepsmaatschappijen</u>	
Henri Broen B.V.	-52.699
Totaal	<u>-52.699</u>



9 OVERIGE TOELICHTINGEN

RESULTAATBESTEMMING

Voorstel resultaatbestemming

De directie stelt voor om het resultaat na belastingen over 2020-2021 ad € -106.045,- te onttrekken aan de overige reserves.

In afwachting van het besluit van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, is dit voorstel niet verwerkt in de jaarrekening.

ONDERTEKENING

Eindhoven,

Naam

H. Broen

Functie

Bestuurder

Handtekening



30 NOV. 2021

CARSTEN MAINITZ
CFO

