



6 mei 2021  
200179 / Zorgwoningfonds Hermelijn 15 - Fund & Asset Management  
BFF/ 134082  
Sonneborgh Beheer B.V.  
Postbus 1787  
5602 BT Eindhoven  
T +31 (0)40 - 303 21 23  
KvK 62202243

Behandeld door:  
B.F.M. Feijts

**Jaarverslag 2020 Beheerder  
Zorgwoningfonds Hermelijn 15**

## Inhoudsopgave

Project 200179 / Zorgwoningfonds Hermelijn 15 - Fund & Asset Management  
Betreft Jaarverslag 2020 Beheerder Zorgwoningfonds Hermelijn 15

1	Inleiding.....	3
2	Het jaar 2020.....	4
2.1	Het object.....	4
2.2	Het fonds .....	4
2.3	Inkomsten .....	4
2.4	Uitgaven.....	5
2.5	Financiering .....	6
2.6	Uitkeringen.....	6
2.7	Begroting en realisatie .....	6
2.8	Jaarrekening 2020 .....	7
3	Prognose 2021 en verder .....	8
3.1	Inkomsten .....	8
3.2	Uitgaven.....	8
3.3	Exploitatieresultaat .....	8
3.4	Uitkeringen en rendement .....	8
	Bijlage A – Rendementsprognose investeringsmemorandum .....	9
	Bijlage B – Begroting versus realisatie 2020 & begroting 2021 .....	10
	Bijlage C – Rendementsprognose actueel .....	11

## 1 Inleiding

Zorgwoningfonds Hermelijn 15 is een zogenaamd Fonds voor Gemene Rekening (FGR) vastgoedfonds dat belegt in de ontwikkeling en exploitatie van wooncomplex Zonnehoeve in Apeldoorn. Zonnehoeve is een woongebouw van drie bouwlagen met 39 zelfstandige en betaalbare zorgwoningen aan de Hermelijn 15, centraal gelegen in nieuwbouwwijk Groot Zonnehoeve te Apeldoorn. Het Object is in juli 2020 opgeleverd.

Het totale fondskapitaal bedraagt € 4,8 miljoen, waarvan € 1,8 miljoen is gefinancierd middels de uitgifte van participaties en € 3,0 miljoen is gefinancierd met behulp van een hypothecaire lening bij de ASN Bank. Het fonds is gestart op 1 juli 2019 waarna de realisatie is gestart. Het complex is opgeleverd en in gebruik genomen op 23 juli 2020.

Voor u ligt het **jaarverslag 2020** van de Beheerder van Zorgwoningfonds Hermelijn 15 voor het jaar 2020. In dit jaarverslag informeren wij de Participanten over de relevante ontwikkelingen aangaande het fonds in 2020 en geven wij een doorkijk naar de nabije toekomst.

Naast het Jaarverslag is er een **jaarrekening 2020** opgesteld van Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15. De jaarrekening betreft de financiële verantwoording van het boekjaar met daarin de balans en de winst- en verliesrekening van de stichting.

Beide rapportages zijn voorafgaand aan de Algemene Vergadering van Participanten, te houden op 26 mei 2021, verstrekt aan de participanten.

Graag maken wij van de gelegenheid gebruik om u te informeren over onze naamswijziging. Per 1 februari 2021 heeft Sonneborgh Groep binnen haar holding enkele naamswijzigingen doorgevoerd. De werknaam Coresta is daarbij geheel komen te vervallen en heeft de naam Sonneborgh Ontwikkeling gekregen. Al bijna 25 jaar ontwikkelen wij vastgoed in de sectoren wonen, zorg, onderwijs en sport. Sinds 2015 richten wij ons volledig op het integraal ontwikkelen en in belegging nemen van (zorg)vastgoed door het initiëren van vastgoed beleggingsfondsen. Hierdoor is nu een natuurlijk moment aangebroken om onze activiteiten onder één merknaam samen te brengen voor een duidelijkere positionering van de organisatie.

Bij deze naamswijziging is ook de naam van de fondsbeheerder van Zorgwoningfonds Hermelijn 15 gewijzigd. De oorspronkelijke naam Sonneborgh BV is per 1 februari 2021 aangepast naar Sonneborgh Beheer BV. Voor het fonds en de participanten verandert er verder niets.

## 2 Het jaar 2020

In dit hoofdstuk doorlopen wij 2020 en noemen wij de belangrijkste ontwikkelingen in dat jaar.

### 2.1 Het object

Het object is op 23 juli 2020 opgeleverd aan Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15. Op dezelfde dag is de huurovereenkomst met Riwis van start gegaan. RIWIS heeft in de opvolgende weken de afwerking van de woningen laten verrichten en in augustus/september zijn de bewoners naar hun nieuwe woning verhuisd.

Ten behoeve van de jaarrekening is in oktober 2020 een taxatie opgesteld. Deze taxatie waardeert het pand op een marktwaarde van € 4,8 miljoen kosten koper en sluit daarmee aan op de oorspronkelijke kapitaalbehoefte van het fonds.

### 2.2 Het fonds

Het fonds heeft een omvang van € 4.800.000,-, waarvan € 1.800.000,- aan eigen vermogen is opgehaald middels de uitgifte van participaties. Er is sprake van 36 participaties van ieder € 50.000,-. De participaties worden gehouden door in totaal 15 participanten met ieder minimaal 2 participaties. De participanten zijn zowel rechtspersonen als natuurlijke personen. Twee van de 36 participaties worden gehouden door Sonneborgh Groep BV. In 2020 zijn geen participaties van eigenaar gewisseld.

### 2.3 Inkomsten

De inkomsten van het fonds bestaan uit huurinkomsten, een voorschot voor de servicekosten en een SDE subsidie voor de zonnepanelen.

#### Huurinkomsten RIWIS

De huurovereenkomst met RIWIS is gestart per 26 juli 2020 en per die datum wordt ook de huur betaald. De betalingen verlopen conform de overeengekomen betaaltermijnen.

#### Voorschot servicekosten

RIWIS betaalt een voorschot voor servicekosten. Een deel van deze servicekosten is een vergoeding voor de afname van elektra voor de algemene ruimten. Tegenover de afname door RIWIS staat een opbrengst van de panelen ten gunste van Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15. De eerste jaarafrekening van de servicekosten (en daarmee inzicht in het saldo voor de eigenaar) volgt in juli/augustus 2021.

#### SDE subsidie zonnepanelen

Aan Stichting Zorgwoningfonds Hermelijn 15 is een subsidie toegekend vanuit de Stimuleringsregeling Duurzame Energieproductie (SDE). Op het dak van het complex en de berging is een installatie van 89.000 Wp gerealiseerd. Voor de energie productie van deze installatie wordt een subsidie ontvangen welke wordt berekend op basis van de werkelijk geleverde hoeveelheid energie.

De installatie is per 1 december 2020 in gebruik genomen. Het eerste voorschot is ontvangen in januari 2021 en de voorschotten bedragen maandelijks circa € 320,- (€ 3.840,- per jaar). De voorschotbedrag wordt per jaar bijgesteld op basis van de werkelijke productie.

## 2.4 Uitgaven

De uitgaven bestaan conform het investeringsmemorandum uit exploitatie- en fondskosten. In deze paragraaf wordt per post een korte toelichting gegeven en een vergelijking gemaakt met de cijfers uit het investeringsmemorandum uit 2019. Voor de exacte bedragen wordt verwezen naar **bijlage B**.

### Exploitatiekosten

Dit betreft de kosten die hoofdzakelijk te maken hebben met het vastgoed:

- Onderhoud: in het investeringsmemorandum is gerekend met een jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening. Uit deze voorziening worden de onderhoudskosten betaald. In het investeringsmemorandum is een inschatting gemaakt van het verloop van de onderhoudskosten. In 2020 zijn er geen onderhoudsinvesteringen gedaan. Op dit moment wordt de feitelijke onderhoudsprognose opgesteld. Zodra deze gereed is wordt deze verwerkt in de prognose. Vooralsnog staan in de prognose nog de cijfers uit het investeringsmemorandum. De verwachting is dat de werkelijke onderhoudskosten passen binnen deze budgetten.
- Verzekeringen: dit betreft de opstalverzekering van het pand. De premie voor de opstalverzekering ligt in werkelijkheid iets hoger dan in 2019 ingeschat en opgenomen in het investeringsmemorandum. Wij hebben ook bij andere panden binnen de portefeuille een stijging in de premies geconstateerd;
- Zakelijke lasten en heffingen: dit betreft de gemeentelijke heffingen voor het pand. Deze liggen in lijn met de prognose uit 2019 zoals opgenomen in het investeringsmemorandum;
- Property Management: dit betreft de vergoeding voor het technisch beheer van het complex als uitgevoerd door Sonneborgh Oost BV. De bedragen sluiten aan op de prognose uit 2019 zoals opgenomen in het investeringsmemorandum;
- Asset Management: dit betreft de vergoeding voor het asset management als uitgevoerd door Sonneborgh Beheer, vrij van BTW en conform de prognose uit 2019 zoals opgenomen in het investeringsmemorandum.

### Fondskosten

De fondskosten hebben betrekking op de kosten van het fonds en de stichting:

- Accountant: dit betreft de kosten voor het opstellen van de jaarrekening en de invulhandleiding voor de aangiften van de participanten. De werkelijke kosten liggen circa € 4.500,- hoger dan begroot in 2019 en opgenomen in het investeringsmemorandum. Wij zijn in overleg met BDO over de toekomstige kosten voor de jaarrekeningen;
- Verslaglegging & jaarvergadering: dit betreft de vergoeding voor het organiseren van de jaarvergadering. De bedragen sluiten aan op die uit de prognose van 2019 en opgenomen in het investeringsmemorandum;

- Taxatiekosten: dit betreft een taxatie voor de jaarrekening alsmede een taxatie voor de verzekering. Deze worden éénmaal per 3 jaar verricht. De liggen in lijn met de prognose uit 2019 als opgenomen in het investeringsmemorandum;
- Beheerdersvergoeding (fondsbeheer): dit betreft de vergoeding voor het fondsbeheer. De bedragen sluiten aan op die uit de prognose van 2019 zoals opgenomen in het investeringsmemorandum. Wel zijn de kosten van 2019 pas in 2020 in de cijfers gekomen;
- Bewaardersvergoeding: dit betreft de vergoeding voor de bestuurder van de stichting (Bewaarder). De werkelijke bedragen betreft de bedragen uit de prognose in 2019 zoals opgenomen in het investeringsmemorandum, vermeerderd met de BTW en reiskostenvergoeding;
- Overige kosten: dit betreft licentiekosten voor e-herkenning, bankkosten en locatiekosten voor de jaarvergadering. Daarnaast zijn hierin opgenomen de kosten voor de bestuurders aansprakelijkheid verzekering. Deze overige posten waren nog niet apart voorzien in de prognose uit 2019.

## 2.5 Financiering

De bankfinanciering ter hoogte van € 3,0 miljoen is hypothecair gefinancierd bij de ASN Bank. Het gerealiseerde gemiddelde rentepercentage bedraagt 1,53%. De lening heeft een rentevaste looptijd van 8 jaar en loopt tot 1 juli 2027. De gerealiseerde rente ligt daarmee een stuk lager dan de geprognosticeerde rente in het investeringsmemorandum uit 2019 (2,48%).

## 2.6 Uitkeringen

Over het jaar 2020 is tweemaal een bedrag van € 45.000,- aan de participanten uitgekeerd, hetgeen neer komt op een direct rendement op het ingelegde vermogen ter hoogte van 5,00% op jaarbasis. De uitkeringen hebben plaatsgevonden op 20 juli 2020 en op 28 januari 2021.

Op basis van de definitieve cijfers en de berekeningen conform het investeringsmemorandum bedraagt het exploitatieresultaat voor het boekjaar 2020 € 117.045,-. Hiervan wordt € 18.750,- aangewend voor de financieringsrente, € 7.056,- wordt aan de onderhoudsreserve toegevoegd en € 90.000,- is uitgekeerd aan de participanten. Als gevolg daarvan wordt een bedrag van € 1.239,- toegevoegd aan de liquiditeitsreserve. Dit bedrag zal worden uitgekeerd bij de eerstvolgende uitkeringsronde in juli.

## 2.7 Begroting en realisatie

In het investeringsmemorandum is op pagina's 46 en 47 een prognose opgenomen welke is gebaseerd op telkens een exploitatiejaar, lopende van juli tot en met juni. Dit wijkt af van een boekjaar, lopende van januari tot en met december. Bij het maken van prognoses hebben wij geconstateerd dat het hanteren van een boekjaar praktischer is. Om deze reden is in **bijlage A** een vertaalslag gemaakt van de prognose uit het investeringsmemorandum naar een prognose per boekjaar.

In **bijlage B** is een vergelijking opgenomen van de begroting 2020 conform het investeringsmemorandum en de realisatie van 2020. De afwijkingen zijn nader toegelicht in deze bijlage en reeds aangehaald in paragraaf 3.2 van dit verslag.

## **2.8 Jaarrekening 2020**

De jaarrekening 2020 is opgesteld en verstrekt aan de participanten. Het resultaat voor 2020 sluit op een bedrag van € 422.956,-. In dit resultaat is een herwaardering van het vastgoed opgenomen ter hoogte van € 395.410,-. Dit betreft het verschil tussen de getaxeerde waarde van € 4,8 miljoen enerzijds en de totale activering van het vastgoed ter hoogte van € 4.404.590,- anderzijds.

Voor meer informatie wordt verwezen naar de jaarrekening.

### 3 Prognose 2021 en verder

In **bijlage C** is de geactualiseerde prognose opgenomen. Alle kosten en inkomsten worden geïndexeerd tegen een CPI van 2,0% (evenals in het investeringsmemorandum).

#### 3.1 Inkomsten

Dit betreft de huurinkomsten van Riwis alsmede de inkomsten als gevolg van de zonnepanelen. Voor wat betreft de laatste categorie zal er bij de eerste afrekening servicekosten meer duidelijkheid komen. Daarnaast zal de daadwerkelijke productie van de installaties pas na een volledig jaar bekend zijn (derhalve december 2021).

#### 3.2 Uitgaven

Voor het onderhoud zijn voorsnog de kengetallen aangehouden als gehanteerd in het investeringsmemorandum. Zodra de onderhoudsplanning gereed is zal deze verwerkt worden in de cijfers. Naar verwachting valt dit binnen het geprognosticeerde budget.

De exploitatie- en fondskosten zijn aangepast naar de werkelijke kosten zoals heden bekend.

Voor de rentekosten zijn de actuele rentestanden verwerkt in de prognose.

#### 3.3 Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat is het saldo van de inkomsten en de uitgaven. Uit het exploitatieresultaat worden bekostigd:

- Aflossingen op de hypothecaire lening;
- Dotatie of onttrekking onderhoudsreserve;
- Toevoegingen of onttrekkingen liquiditeitsreserve;
- Uitkeringen aan participanten.

#### 3.4 Uitkeringen en rendement

In principe geldt dat er in de basis geen onttrekkingen of toevoegingen worden gedaan aan de liquiditeitsreserve. De stand liquide middelen (exclusief onderhoudsreserve) blijft in beginsel dan ook constant. Daarmee resulteert in de regel 'voor uitkering beschikbaar' het bedrag dat beschikbaar is voor de participanten. Deze bedragen zijn tevens uitgedrukt in een procentueel direct rendement op de inleg.

Op basis van de huidige prognose wordt het verwachte directe rendement van 5,0% ruimschoots behaald. Naarmate er wordt afgelost en de rentelast daalt komt dit ten gunste van het directe rendement in de volgende jaren. Ook het indirecte rendement ligt in deze prognose nog in lijn met de verwachtingen.



# **Bijlage A – Rendementsprognose investeringsmemorandum**

**RENDEMENTSPROGNOSE ZORGWONINGFONDS HERMELIJN**

Versie Investeringsmemorandum 2019

	PROGNOSE PER EXPLOITATIE-JAAR									
	JAAR 1	JAAR 2	JAAR 3	JAAR 4	JAAR 5	JAAR 6	JAAR 7	JAAR 8	JAAR 9	JAAR 10
	jul-jun	jul-jun	jul-jun	jul-jun	jul-jun	jul-jun	jul-jun	jul-jun	jul-jun	jul-jun
<b>INKOMSTEN</b>										
Bruto huurontvangsten	135.000	266.760	272.095	277.537	283.088	288.750	294.525	300.415	306.423	312.552
Inkomsten duurzaamheidspakket	-	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858
Rentevergoeding liquiditeitsreserve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Subtotaal inkomsten</i>	<i>135.000</i>	<i>271.760</i>	<i>277.195</i>	<i>282.739</i>	<i>288.394</i>	<i>294.162</i>	<i>300.045</i>	<i>306.046</i>	<i>312.167</i>	<i>318.410</i>
<b>UITGAVEN</b>										
<u>Exploitatiekosten</u>										
Groot/casco onderhoud	-	14.373	18.967	15.135	19.735	41.779	20.725	16.192	21.365	17.050
Zakelijke lasten en opstalverzekering	-	10.365	10.572	10.784	10.999	11.219	11.444	11.673	11.906	12.144
Property Management	-	5.335	5.442	5.551	5.662	5.775	5.890	6.008	6.128	6.251
Asset Management	-	2.668	2.721	2.775	2.831	2.887	2.945	3.004	3.064	3.126
<i>Subtotaal Exploitatiekosten</i>	<i>-</i>	<i>32.741</i>	<i>37.703</i>	<i>34.245</i>	<i>39.227</i>	<i>61.661</i>	<i>41.004</i>	<i>36.877</i>	<i>42.464</i>	<i>38.571</i>
<u>Fondskosten</u>										
Accountant	-	5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858
Verslaglegging & jaarvergadering	-	2.668	2.721	2.775	2.831	2.887	2.945	3.004	3.064	3.126
Taxatiekosten	-	1.000	1.020	1.040	1.061	1.082	1.104	1.126	1.149	1.172
Beheerdersvergoeding	5.000	5.335	5.442	5.551	5.662	5.775	5.890	6.008	6.128	6.251
Bewaardersvergoeding	-	3.000	3.060	3.121	3.184	3.247	3.312	3.378	3.446	3.515
<i>Subtotaal Fondskosten</i>	<i>5.000</i>	<i>17.003</i>	<i>17.343</i>	<i>17.690</i>	<i>18.044</i>	<i>18.404</i>	<i>18.772</i>	<i>19.148</i>	<i>19.531</i>	<i>19.921</i>
<u>Rentekosten ASN</u>	40.000	74.325	72.467	70.609	68.751	66.893	65.034	63.176	61.318	59.460
<b>EXPLOITATIE RESULTAAT</b>	<b>90.000</b>	<b>147.691</b>	<b>149.683</b>	<b>160.196</b>	<b>162.373</b>	<b>147.204</b>	<b>175.234</b>	<b>186.845</b>	<b>188.854</b>	<b>200.458</b>
Aflossing hypothecaire lening	-	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000
Dotatie groot onderhoud (% van bruto huurinkomsten)	0,0%	6,0%	7,0%	8,0%	9,0%	11,0%	11,0%	11,0%	10,0%	10,0%
Reservering groot onderhoud	-	1.952	460	7.512	6.252	-9.381	12.321	17.515	9.890	14.831
Toevoeging/onttrekking liquiditeitsreserve	-	-19.261	-15.777	-12.316	-8.880	-8.415	-2.087	4.330	13.964	20.628
Voor uitkering beschikbaar	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
Direct rendement (%)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
<b>Stand liquide middelen Hermelijn</b>	<b>266.760</b>	<b>249.451</b>	<b>234.134</b>	<b>229.330</b>	<b>226.702</b>	<b>208.906</b>	<b>219.140</b>	<b>240.985</b>	<b>264.839</b>	<b>300.297</b>

**RENDEMENTSPROGNOSE ZORGWONINGFONDS HERMELIJN**

Versie Investeringsmemorandum 2019

	PROGNOSE PER BOEKJAAR										
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	jul-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-jun
<b>INKOMSTEN</b>											
Bruto huurontvangsten	67.500	200.880	269.428	274.816	280.312	285.919	291.637	297.470	303.419	309.488	156.276
Inkomsten duurzaamheidspakket	-	2.500	5.050	5.151	5.254	5.359	5.466	5.576	5.687	5.801	2.929
Rentevergoeding liquiditeitsreserve	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Subtotaal inkomsten</i>	<i>67.500</i>	<i>203.380</i>	<i>274.478</i>	<i>279.967</i>	<i>285.566</i>	<i>291.278</i>	<i>297.103</i>	<i>303.045</i>	<i>309.106</i>	<i>315.288</i>	<i>159.205</i>
<b>UITGAVEN</b>											
<u>Exploitatiekosten</u>											
Groot/casco onderhoud	-	7.187	16.670	17.051	17.435	30.757	31.252	18.458	18.778	19.207	8.525
Zakelijke lasten en opstalverzekering	-	5.183	10.469	10.678	10.892	11.109	11.332	11.558	11.789	12.025	6.072
Property Management	-	2.668	5.389	5.496	5.606	5.718	5.833	5.949	6.068	6.190	3.126
Asset Management	-	1.334	2.694	2.748	2.803	2.859	2.916	2.975	3.034	3.095	1.563
<i>Subtotaal Exploitatiekosten</i>	<i>-</i>	<i>16.371</i>	<i>35.222</i>	<i>35.974</i>	<i>36.736</i>	<i>50.444</i>	<i>51.332</i>	<i>38.940</i>	<i>39.670</i>	<i>40.517</i>	<i>19.285</i>
<u>Fondskosten</u>											
Accountant	-	2.500	5.050	5.151	5.254	5.359	5.466	5.576	5.687	5.801	2.929
Verslaglegging & jaarvergadering	-	1.334	2.694	2.748	2.803	2.859	2.916	2.975	3.034	3.095	1.563
Taxatiekosten	-	500	1.010	1.030	1.051	1.072	1.093	1.115	1.137	1.160	586
Beheerdersvergoeding	2.500	5.168	5.389	5.496	5.606	5.718	5.833	5.949	6.068	6.190	3.126
Bewaardersvergoeding	-	1.500	3.030	3.091	3.152	3.215	3.280	3.345	3.412	3.481	1.757
<i>Subtotaal Fondskosten</i>	<i>2.500</i>	<i>11.001</i>	<i>17.173</i>	<i>17.516</i>	<i>17.867</i>	<i>18.224</i>	<i>18.588</i>	<i>18.960</i>	<i>19.339</i>	<i>19.726</i>	<i>9.961</i>
<u>Rentekosten ASN</u>	20.000	57.163	73.396	71.538	69.680	67.822	65.963	64.105	62.247	60.389	29.730
<b>EXPLOITATIE RESULTAAT</b>	<b>45.000</b>	<b>118.846</b>	<b>148.687</b>	<b>154.939</b>	<b>161.284</b>	<b>154.788</b>	<b>161.219</b>	<b>181.039</b>	<b>187.849</b>	<b>194.656</b>	<b>100.229</b>
Aflossing hypothecaire lening	-	37.500	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	75.000	37.500
Dotatie groot onderhoud (% van bruto huurinkomsten)	0,0%	6,0%	7,0%	8,0%	9,0%	11,0%	11,0%	11,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Reservering groot onderhoud	-	976	1.206	3.986	6.882	-1.564	1.470	14.918	13.702	12.360	7.415
Toevoeging/onttrekking liquiditeitsreserve	-	-9.631	-17.519	-14.047	-10.598	-8.647	-5.251	1.121	9.147	17.296	10.314
Voor uitkering beschikbaar	45.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	45.000
Direct rendement (%)	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
<b>Stand liquide middelen Hermelijn</b>	<b>266.760</b>	<b>258.106</b>	<b>241.792</b>	<b>231.732</b>	<b>228.016</b>	<b>217.804</b>	<b>214.023</b>	<b>230.063</b>	<b>252.912</b>	<b>282.568</b>	<b>300.297</b>

## Bijlage B – Begroting versus realisatie 2020 & begroting 2021

	2020		2021	Opmerkingen
	Begroting (IM)	Realisatie	Begroting	
<b>INKOMSTEN</b>				
Huurontvangsten (bijdrage tijdens bouw)	67.500	67.500	-	t.b.v. kosten gedurende bouw.
Huurontvangsten (Riwis)	133.380	117.604	269.428	Huur 2020 is iets later gestart.
Inkomsten duurzaamheidspakket	2.500	1.523	4.343	Subsidie gestart primo 2021, bedraagt 2.800, nog te vermeerderen met opbrengst servicekosten
Rentevergoeding liquiditeitsreserve	-	-	-	Voorlopig niet mee gerekend
<b>Subtotaal inkomsten</b>	<b>203.380</b>	<b>186.627</b>	<b>273.771</b>	
<b>UITGAVEN</b>				
<u>Exploitatiekosten</u>				
Groot/casco onderhoud	7.187	-	23.857	niet uitgegeven onderhoud 2020 opgenomen in 2021 (MJOP wordt nog opgesteld)
Verzekeringen (opstal & aansprakelijkheid)	5.183	2.028	5.169	In 2020 slechts 1/2 jaar. Werkelijke kosten beperkt hoger dan IM prognose
Zakelijke lasten en heffingen		917	6.285	Pas per 2021 aanslag voor OZB
Property Management	2.668	2.846	5.389	-
Asset Management	1.334	1.334	2.695	-
<b>Subtotaal Exploitatiekosten</b>	<b>16.371</b>	<b>7.125</b>	<b>43.394</b>	
<u>Fondskosten</u>				
Accountant	2.500	9.391	9.579	Accountantskosten hoger dan verwacht en slechts voor half jaar in IM prognose. In overleg met BDO.
Verslaglegging & jaarvergadering	1.334	1.334	2.695	-
Taxatiekosten	500	3.630	-	Taxatiekosten 1x per 3 jaar (volledig in 2020)
Beheerdersvergoeding (fundmanagement)	5.168	7.668	5.389	Kosten voor 2019 pas in 2020 in de cijfers
Bewaardersvergoeding	1.500	4.130	4.213	Voor 2020 slechts half jaar in prognose + BTW en reiskosten
Overige kosten	-	861	3.995	locatiekosten, licentiekosten, bankkosten, aansprakelijkheidsverzekering (niet apart in IM)
<b>Subtotaal Fondskosten</b>	<b>11.001</b>	<b>27.014</b>	<b>25.870</b>	
Rentekosten ASN	57.163	35.443	45.300	rente tijdens tijdens bouw lager dan geschat
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>118.846</b>	<b>117.045</b>	<b>159.206</b>	

# Bijlage C – Rendementsprognose actueel



