



**Inhoud:**

- **Toelichting op de jaarrekening 2022 – blik op 2022**
- **Jaarrekening 2022**
- **Vaste activa**
- **Kosten 2022 verlenging pachtcontract**
- **Overzicht 2018 – 2023**

## **Toelichting op de jaarrekening 2022 – Blik op 2022**

### Inleiding

Bijgaand ontvangt u de samengestelde jaarrekening van de Coöperatieve vereniging van bungalowgebruikers in het park "Sole Mio" u.a. Basis voor de jaarrekening is de administratie van de vereniging, welke is uitgevoerd door 4Finenzz in samenwerking met de penningmeester. Bij deze werkzaamheden horen ook de aansluiting met de administratie welke in Italië wordt gevoerd door het administratiekantoor Albonico.

De administratie van het verhuurkantoor wordt sinds het seizoen 2020 door 4Finenzz gevoerd. Op basis van de informatie van het verhuurkantoor is de aansluiting met de verhuuradministratie gedaan. Deze komen volledig overeen.

De IVA (BTW) aangiften over 2022 zijn gecontroleerd en afgestemd met Albonico. Hierbij zijn geen verschillen geconstateerd.

Bij de opmaak van de jaarrekening 2022 is uitgegaan dat er op basis van Italiaanse wetgeving een automatische verlenging van het in 2021 geëxpireerde pachtcontract is voor 2 jaar en dat de gemeente Gera Lario in 2023 een aanbestedingsprocedure zal starten. Daarmee is sprake van continuïteit van de activiteiten van de vereniging.

Op de jaarrekening is geen accountantscontrole uitgevoerd.

### **Toelichting op de exploitatie**

Het seizoen 2022 kent ten opzichte van de afgelopen jaren een goede verhuur. De netto huurbaten liggen zelfs boven het niveau van voor Corona. Daarentegen kent 2022 een aantal hogere lasten dan de voorgaande twee jaren. Dit wordt onder andere verklaard door de lagere belasting die de Italiaanse overheid over het Corona jaar 2020 hanteerde alsmede de hogere kosten van parkonderhoud en water.

De verhuuropbrengst 2022 is uitgekomen op € 486.000,- (478 verhuurde weken) en daarmee bijna € 83.000,- (20,5% stijging) hoger dan de externe verhuur in 2021. De stijging zit vooral in het voorseizoen. Daar waar de verhuur in het voorseizoen van 2021 door Corona matig was, is de verhuur in 2022 in deze periode goed te noemen en lag zelfs boven het niveau van 2019. Doordat de verhuuropbrengst per week in het voorseizoen lager ligt dan de gemiddelde verhuuropbrengst van een week over het gehele seizoen, is de toename van het aantal verhuurde weken (478 versus 373 verhuurde weken, wat een toename van 28,15% is) hoger dan de toename van de verhuur in Euro's (20,5%).

De netto baten worden gevormd door de bruto huuropbrengsten te verminderen met de IVA (10%) over deze huuropbrengsten en de IVA (10%) die wij afdragen over het eigen gebruik door de leden.

Het aantal verhuurde weken is in 2022 in totaal 478 weken, hetgeen 105 weken (28,15%) meer is dan de 373 weken die in 2021 waren verhuurd en 98 weken (25,8%) meer dan is opgenomen in de begroting over 2022 (380 weken).

Het aantal weken dat de leden zelf gebruik hebben gemaakt van de bungalow ligt in 2022 op 218 weken, wat 28 weken meer is dan in 2021.

In de verantwoording van de omzet worden in de jaarrekening sinds 2017 de verschillende overige categorieën van huuropbrengst (voorkeursboeking, beddenopmaak, verhuur extra meubilair en huisdieren) verantwoord onder de noemer “overige opbrengsten” in de exploitatiekosten en onder de noemer “vooruit ontvangen huurbedragen” in de balans.

In de seizoenen 2020 en 2021 hebben wij vanwege de Coronamaatregelen gewerkt met vouchers. Eind 2021 stond voor een waarde van € 1.235,- aan vouchers open. Door het uitblijven van Coronamaatregelen sinds het tweede kwartaal van 2022, staan er eind 2022 geen vouchers meer open.

In 2022 heeft de vereniging € 118.036,- aan pacht betaald. Dit bedrag is € 3.271 (2,85%) hoger dan de pacht in 2021 en sluit aan bij de indexatie zoals die in de pachtovereenkomst is vastgelegd.

De exploitatiekosten, inclusief de doorrekening van de kosten voor verlenging van het pachtcontract, bedragen in 2022 € 210.272,-. Daarmee liggen deze kosten € 46.404,- (28,3%) hoger dan begroot over 2022 en zijn € 43.157,- hoger dan 2021 (25,8%).

De belangrijkste ontwikkelingen in de kosten over 2022 zijn:

- 2022 is het eerste boekjaar waarin kosten waarvan de factuur wordt ontvangen en betaald voor 1 maart van het volgende jaar, toegerekend worden aan het jaar waarop die betrekking hebben. Tot boekjaar 2022 werd het betaalmoment gehanteerd als jaar waarin de kosten werden verantwoord. Een gevolg van de nieuwe aanpak is dat bijvoorbeeld de administratiekosten van Albonico over de laatste maanden van 2022 en waarvan de factuur in 2023 is ontvangen, worden meegenomen in 2022. In 2022 kent de vereniging door de nieuwe aanpak posten waar kosten van 2021 (waarvan de factuur in 2022 is ontvangen) en 2022 in één jaar terecht komen.

De aanpak leidt er onder meer toe, dat de volgende kosten 2022 waarvan de factuur in 2023 is ontvangen, ook daadwerkelijk worden meegenomen in 2022:

- o Como Acqua: waterverbruik 2021 en 2022 (factuur ontvangen februari 2023): € 9.786,50.
- o Kosten van insectenbestrijding € 1.850,- (over 2022) en € 1.740,- (over 2021)
- o Kosten november en december 2022 van Albonico € 2.950,-
- In 2023 hebben wij de rekeningen ontvangen voor het waterverbruik over 2021 en 2022. Daar waar wij tot nu toe ongeveer € 89,- per huisje voor 2 jaar betaalden is dat over 2021 en 2022 in totaal € 288,- per huisje. Het totaalbedrag hiervan is € 9.786,50. De reservering die wij hadden getroffen bedroeg € 1.478,76 per jaar en daarmee € 6.829,- te weinig. Deze kosten zijn in 2022 opgenomen. In 2021 was er sprake van een negatief bedrag bij de kosten

voor water. Op basis van de afrekeningen die in 2021 ontvangen waren, was het immers de verwachting dat de reservering aangepast kon worden naar € 1.478,76 per jaar.

- In 2022 hebben omvangrijke snoeiactiviteiten op het park plaatsgevonden. De kosten hiervan bedragen € 8.500,-. Dit betreft een inhaalslag van de beperkte snoeiactiviteiten in de voorgaande (Corona) jaren. Normaliter wordt er per jaar € 2.500,- aan snoeien uitgegeven.
- Aan de woning van de beheerders is in 2022 onderhoud gepleegd. Schilder en loodgieter hebben de nodige activiteiten verzorgd. De kosten hiervan bedragen € 4.941,-.
- Sole Mio heeft van de Italiaanse overheid in 2022 opnieuw een vergoeding ontvangen van de gemaakte kosten die samenhangen met de Coronaregels (aanschaf beschermingsmiddelen, desinfectie van de bungalows en dergelijke). Deze vergoeding bedraagt in 2022 € 2.880,- en navraag bij ons Italiaans administratiekantoor is gebleken dat deze vergoeding definitief vastgesteld.
- In 2022 is vanuit het bestuur actief ingezet op het verbeteren van de website Solemio.nl. Doel is om de aanvraag voor huurboekingen eenvoudiger te verwerken en leden actuele informatie over de verhuur van hun bungalow te geven. Om dit mogelijk te maken wordt onder andere gewerkt met Salesforce. De kosten van het gebruik hiervan en daarmee samenhangende applicaties zijn opgenomen onder de “websitekosten”.
- Jaarlijks betaalt de vereniging onroerend goed belasting (IMU) aan de gemeente Gera Lario. In 2022 bedraagt deze € 27.729,-. In 2021 € 13.865,-, in 2020 € 12.565,- en in 2019 € 25.129,-. Het lijkt erop dat de IMU in de Corona jaren 2020 en 2021 is gehalveerd, net als de Vennootschapsbelasting (IRES/IRAP). Op basis hiervan is eind 2022 de reservering van € 12.565,- (2<sup>e</sup> deel 2020) vrijgevallen, waardoor de netto IMU lasten over 2022 € 15.164,- bedragen.
- De afvalstoffenheffing (Tassa Rifiuti – TARI) bedroeg in 2022 € 3.238,-. Over 2021 hebben wij € 3.442,- hiervoor betaald. Nadat wij eind 2021 de reservering voor de afvalstoffenheffing hadden laten vrijvallen (€ 3.234,-) hebben wij in 2022 alsnog de naheffing over 2017 ontvangen. Van de twee in 2017 te betalen termijnen, hadden wij er één betaald, waardoor wij in 2022 alsnog € 1.625,- over 2017 hebben moeten betalen. De vergelijking van de bedragen over 2022 versus 2021 geven op deze post dan ook een schreef beeld: 2021 laag door vrijval reservering, 2022 hoog door betalen termijn 2017.
- De last in 2022 voor IRES (landelijke vennootschapsbelasting) en IRAP (regionale vennootschapsbelasting) is € 25.892,-. Het tarief van de IRES is 24% en de IRAP (regionale belasting Lombardije) 3,9%. In 2022 is de IRES (€ 12.138,-) en IRAP (€ 1.971) over 2021 betaald. Als voorlopige aanslag 2022 is € 15.455,- aan IRES en € 2.212,41 aan IRAP betaald. In de jaarrekening over 2021 was een reservering voor IRES/IRAP opgenomen van € 5.885,-.
- Nadat in 2021 alle geactiveerde juridische kosten inzake de verlenging van het pachtcontract waren afgeschreven, worden in 2022 de uitgaven voor juridische ondersteuning direct als last genomen. Deze bedragen in 2022 € 26.063,-. Over 2021 bedroegen deze € 16.640,- aan uitgaven 2021 en € 50.023,- afschrijving juridische kosten voorafgaande jaren.
- De totale gemiddelde kosten per lid bedragen in 2022 € 9.949,- (inclusief pacht) versus € 8.547,- in 2021, wat een stijging betekent van € 1.402,- (16,4%).

De kosten welke samenhangen met het uitbesteden van de administratie in Nederland aan 4 Finenzz zijn in de jaarrekening 2022 op bladzijde 2 en bladzijde 5 verantwoord onder de post “administratiekosten Nederland”. In 2022 bedragen de kosten van deze administratie € 4.840,-.

Daarnaast verzorgt 4 Finenzz de verhuuradministratie. De kosten hiervan bedragen € 3.600,- en zijn verantwoord op pagina 4 van de jaarrekening 2022.

## **Toelichting op de balans**

### **Debiteuren**

Sinds 2019 wordt in de jaarrekening de onder de post “debiteuren” de nog te ontvangen bedragen van de verhuur verantwoord en onder de post “vooruit gefactureerde huurbedragen” de reeds geboekte verhuur voor komend seizoen. Eind 2022 bedraagt de post “vooruit gefactureerde huurbedragen” € 246.590,-, zijnde de in 2022 geboekte verhuren voor het seizoen 2023 en de post “debiteuren” € 117.543,-, wat betekent dat van de geboekte verhuren voor seizoen 2023 eind 2022 dit bedrag nog te ontvangen is. Dit betreft veelal de 2e termijn van de huurbetaling die uiterlijk 6 weken voor aanvang van de huurperiode betaald dient te zijn. Per saldo hebben de huurders voor 2023 al € 129.047,- al aanbetaald. Deze aanbetaling is opgenomen onder de activapost “Liquide middelen” en in de jaarrekening bij de toelichting van de Liquide middelen onder de post “ABN-AMRO verhuur”.

### **Liquide middelen**

De post liquide middelen van de vereniging bestaat uit de banksaldi van de verschillende bankrekeningen. De liquide middelen bestaan voor een belangrijk deel uit de voorschotten die de leden betalen voor pacht en exploitatie. Deze liquide middelen worden aangewend om de uitgaven die de vereniging in de loop van het jaar doet, te betalen.

Daarnaast bouwt de vereniging voorzieningen op voor onder andere de werkzaamheden aan de infrastructuur (bijvoorbeeld elektriciteitsnetwerk en waterleiding) die worden opgepakt zodra de nieuwe pachtovereenkomst er is. E.e.a. conform het besluit in de ALV. De liquide middelen die tegen die tijd nodig zijn worden daarvoor opgebouwd.

Tot slot beschikt de vereniging aan het eind van een jaar over de door huurders vooruitbetaalde huren voor het aankomende seizoen. Het totaal van deze verschillende doelen van de liquide middelen tellen op tot € 704.130,- eind 2022.

### **Voorschotten**

De afgelopen jaren betaalden alle leden jaarlijks een voorschot van € 8000,- voor de pacht en exploitatie. Door de gestegen pacht (€ 128.332,- in 2023) en kosten van exploitatie (€ 171.268 in 2023) is het noodzakelijk de voorschotten voor pacht en exploitatie te verhogen. Voor 2023 is dit vastgesteld op respectievelijk € 4.000,- voor de pacht en € 5.000,- t.b.v de exploitatie, samen € 9000,-. Een en ander wordt, zoals gebruikelijk, in uw afrekening over 2022 verwerkt.

### **Rente 2022**

In de loop van 2022 is de negatieve rente op de bankrekeningen verdwenen en werd er geen tot een zeer beperkte rente vergoed. Dit heeft tot gevolg gehad dat wij niet langer het saldo bij de Banca Popolare di Sondrio hoog hoefden te houden (zoals eind 2021).

## **Overlopende posten 31 december 2022**

De belangrijkste overlopende passiva eind 2022 zijn:

- Afrekening water over 2021-2022 € 9.786,50
- Af te dragen IVA € 32.126,-
- Gas en Electra december 2022 € 3.060,-

## **Toelichting belastingen – juridische diensten**

De vereniging betaalt in Italië IVA (BTW) op de verhuur en het eigen gebruik van de bungalow. Deze IVA bedraagt 10%. Tegelijkertijd is de op inkopen betaalde IVA (22%) aftrekbaar. Onderdeel van het samenstellen van de jaarrekening is het controleren van de IVA aangiften op basis van de verhuuradministratie en de administratie van kosten. Deze controles zijn uitgevoerd en vastgesteld is dat de aangiftes aansluiten bij de gevoerde administraties.

De Italiaanse overheid kent verschillende belastingen die lokaal, regionaal of landelijk worden geheven. Dit betreffen:

- TARI afvalstoffenheffing – gemeente Gera Lario
- IMU – Imposta municipale unificata: onroerende zaak belasting geheven door lagere overheid – hieronder zijn onder andere begrepen de ICI (gemeentelijke belasting op onroerend goed)
- IRES – Landelijke vennootschapsbelasting
- IRAP – regionale vennootschapsbelasting

In 2022 is € 27.729,- aan IMU betaald. In 2022 is tevens bevestigd dat 2<sup>e</sup> termijn over 2020 (gereserveerd € 12.565,-) vanwege de Coronamaatregelen 2020 niet betaald hoeft te worden.

De vereniging maakt voor lopende juridische zaken gebruik van advocaat Mr. Bruno Bianchi. De belangrijkste zaak die Mr. Bianchi onder zich heeft is de verlenging van het pachtcontract. De juridische kosten die de vereniging hiervoor maakt, inclusief vertalingen, zijn verantwoord in de jaarrekening onder “kosten verlenging pachtcontract”.

Sinds het boekjaar 2017 worden de kosten van kleine artikelen zoals het vervangen van lampen of een enkel stuk servies, niet langer specifiek per bungalow verantwoord. In plaats daarvan worden de collectieve aanschaf van deze artikelen direct in de gezamenlijke kosten van de vereniging welke evenredig over de leden worden verrekend, omgeslagen.