



Inhoud:

- **Toelichting op de jaarrekening 2023**
- **Jaarrekening 2023**
- **Vaste activa**
- **Kosten 2023 verlenging contract**
- **Overzicht 2019 – 2024**

Toelichting op de jaarrekening 2023

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 4Finenz 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 4Finenz 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 2023 zijn gecontroleerd en afgestemd met Albonico. Hierbij zijn geen verschillen geconstateerd. Op de jaarrekening is geen accountantscontrole uitgevoerd.

Toelichting op de exploitatie

Het seizoen 2023 kent ten opzichte van de afgelopen jaren een goede verhuur. De netto huurbaten zijn ten opzichte van 2022 met € 34.382, - (7,8%) gestegen. In 2023 is de bezetting als volgt opgebouwd:

| In Euro (exclusief IVA) | Actueel 2023 | Begroting 2023 | Index act-begr 2023 | Actueel 2022 | Index 2023-2022 |
|-------------------------|--------------|----------------|---------------------|--------------|-----------------|
| Externe verhuur | € 476.241, - | € 449.413, - | 106,0 | € 441.859, - | 107,8 |
| Eigen gebruik | € 187.290, - | | | € 183.130, - | 102,3 |

| In weken | Actueel 2023 | Begroting 2023 | Index act-begr 2023 | Actueel 2022 | Index 2023-2022 |
|-----------------|--------------|----------------|---------------------|--------------|-----------------|
| Externe verhuur | 487 | 478 | 101,9 | 478 | 101,9 |
| Eigen gebruik | 231 | | | 212 | 109,0 |

Bovenstaande ontwikkeling betekent dat de groei in verhuuropbrengst vooral een gevolg is aan de verhoging van de huurprijzen in 2023 ten opzichte van 2022. Deze verhoging was vooral een gevolg van de inflatie in Italië (gestegen kosten van energie die wij als vereniging vooral terugzagen in de directe kosten van energie als indirect in de kosten van de verhuur van linnen).

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.

Tegenover de positieve ontwikkeling van de verhuuropbrengst in 2023 staan gestegen uitgaven, die hoger zijn dan verwacht. Kort samengevat is de pacht in 2023 € 32.000, - hoger dan in 2022 (en € 22.000, - dan begroot). Daarnaast speelt de kostenstijging vooral in de belastingen (onroerendgoedbelasting en winstbelasting) die onderdeel uitmaken van de exploitatiekosten.

De verhoogde pacht over 2023 (contract 2023-2025) is € 150.000, - en daarmee € 32.000, - (27%) hoger dan 2022. Deze hogere pacht is een gevolg van de nieuwe overeenkomst 2023-2025 die per eind 2023 op afspraak van de Concessie Commissie door het bestuur met de gemeente Gera Lario is afgesloten.

In de ALV van september 2023 is besloten een nieuwe commissie te benoemen om de contractonderhandelingen met de gemeente uit te voeren. Met de benoeming van de Concessie Commissie is tevens een einde gekomen aan de werkzaamheden van de Pachtcommissie.

De uitgaven die in 2023 zijn gemaakt voor de verlenging van de overeenkomst met de gemeente bedragen € 40.647, -. De opbouw hiervan betreft het juridisch advies voor de pachtcommissie (zoals deze bestond tot 15 september 2023) € 29.285, - en € 11.362, - voor de juridische ondersteuning van de concessie commissie voor het afsluiten van de overeenkomst 2023-2024-2025.

Zoals gebruikelijk worden de uitgaven die voor de verlenging van de overeenkomst met de gemeente worden gemaakt geactiveerd en over de looptijd van de overeenkomst afgeschreven. De juridische kosten inzake de overeenkomst bedragen in de jaarrekening 2023 € 13.549, -.

De ontwikkeling van de exploitatiekosten in 2023 is als volgt schematisch weer te geven.

| | Actueel 2023 | Begroting 2023 | Index actueel-begroting 2023 | Actueel 2022 | Index actueel 2023-2022 |
|----------------|--------------|----------------|------------------------------|--------------|-------------------------|
| Parkkosten | € 55.131, - | € 57.500, - | 95,9 | € 62.455, - | 88,3 |
| Kosten beheer | € 65.864, - | € 60.000, - | 109,8 | € 61.078, - | 107,8 |
| Overige kosten | € 117.407, - | € 53.768, - | 218,4 | € 60.511, - | 194,0 |
| Totaal | € 238.402, - | € 171.268, - | 139,2 | € 184.044, - | 129,5 |

Uit bovenstaande overzicht blijkt dat de stijging met name zit in de post "overige kosten". Dit betreft vooral de belastingen (onroerend goed en winstbelasting (in Italië aangeduid als de landelijke IRES en regionale IRAP) en de hogere pacht. Daar waar wij in 2022 nog profiteerden van de vrijval van de helft van de onroerendgoedbelasting van 2021 die dankzij Coronamaatregelen van de Italiaanse overheid niet betaald hoefde te worden, hebben wij in 2023 weer het volle bedrag (€ 27.730, -) betaald. Daarnaast is door het relatief lage niveau aan investeringen en onderhoudsuitgaven aan de bungalows, welke voor de winstbelasting in Italië (IRES en IRAP) leiden tot aftrekbare kosten, is de winst van de coöperatie in Italië de afgelopen jaren toe is genomen (€ 55.877, - in 2021, € 154.325, - in 2022 en € 161.661, - (voorlopig resultaat) in 2023), waardoor wij in 2023 zowel een hoge definitieve aanslag over 2022 hebben ontvangen en een tweetal voorlopige aanslagen over 2023. Belangrijk hierbij is te vermelden dat de Italiaanse fiscus ons eigen gebruik (€ 206.000, - tegen verhuurwaarde in 2023) niet alleen voor de IVA (BTW) meeneemt, maar ook volledig als opbrengst voor de Italiaanse winstbelasting meeneemt. In een situatie waarbij de uitgaven die wij als vereniging

in Italië doen aan onderhoud en investeringen (verbouwingen van bijvoorbeeld keuken of badkamer) dit per jaar overtreffen, welke als afschrijving worden meegenomen, heeft dat geen effect op de winstbelasting. Echter dat is de laatste jaren niet het geval. Door onzekerheid over pachtverlenging is er minder dan voorheen uitgegeven.

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 2023 bedragen de kosten van deze administratie € 5.740, -. Daarnaast verzorgt 4 Finenzz de verhuuradministratie. De kosten hiervan bedragen € 3.600, - en zijn verantwoord op pagina 5 van de jaarrekening 2023.

Toelichting op de balans

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 al geboekte verhuur voor komend seizoen. De post “vooruit gefactureerde huurbedragen” bedraagt € 275.054, -, zijnde de in 2023 geboekte verhuren voor het seizoen 2024 en de post “debiteuren” eind 2023 € 140.713, - bedraagt. Dit is het bedrag dat van de geboekte verhuren voor seizoen 2024 eind 2023 nog te ontvangen is. Dit is 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 2024 daarmee al € 134.337, - aanbetaald. Deze aanbetaling is opgenomen onder de activapost “Liquide middelen” en in toelichting van de Liquide middelen onder de post “ABN-AMRO verhuur”.

Overlopende posten 31 december 2023

De belangrijkste overlopende passiva eind 2023 zijn:

- Aanbetaling werkzaamheden bungalows € 12.438, -
- Nog te betalen facturen Albonico (administratie), Bianchi (juridisch advies) en gas, water en elektra € 16.112, -

Wij zijn nog in afwachting van ons Italiaanse administratiekantoor Albonico hoeveel IRES/IRAP (vpb) over 2023 kunnen verwachten. Met een tweede voorlopige aanslag over 2023 die wij in november hebben ontvangen, lijkt dit niet een noemenswaardig bedrag te worden.

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: onroerendezaakbelasting geheven door lagere overheid – hieronder zijn onder andere begrepen de ICI (gemeentelijke belasting op onroerend goed)
- IRES – Landelijke vennootschapsbelasting
- IRAP – regionale vennootschapsbelasting

In 2023 is € 27.729, - aan IMU betaald. De IRES en IRAP zijn eerder in de toelichting opgenomen.

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, 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.