

Notulen van de gecombineerde algemene vergadering van aandeelhouders en algemene vergadering van certificaathouders B.V. Exploitiemij. Golfstein

Maandag 27 mei 2019

Directie van Golfstein: Dirk Osinga (voorzitter), Sander Wijkstra (financieel directeur), Maarten van Rees (baancommissaris/technisch directeur)

Joost van Klink (voorzitter Stichting Administratie Kantoor)

Raad van Commissarissen: Han van Manen (voorzitter) Liesbeth Marchesini

Notulen: Karin Eliëns

1. Voorzitter Han van Manen opent de gecombineerde Algemene Vergadering van Aandeelhouders en Algemene Vergadering van Certificaathouders. Han van Manen geeft aan eerst door te gaan met het agendapunt mededelingen.

2. Mededelingen.

De Raad van Commissarissen bestaat momenteel uit twee mensen. Charles Evers heeft afgelopen week besloten terug te treden als commissaris als gevolg van spanningen in de relationele sfeer tussen de directie en de Raad van Commissarissen, waardoor hij geen goede basis meer zag voor een goede samenwerking. Er is dus geen sprake van een zakelijk conflict. Volgens de statuten mag de Raad van Commissarissen bestaan uit twee mensen, wat niet wegneemt dat er op korte termijn gezocht zal worden naar een opvolger van Charles Evers om de Raad weer te completeren tot drie leden.

De aanwezigen hebben allemaal een brief ontvangen van de STAK waarin staat dat de certificaathouders gemachtigd zijn om namens de aandeelhouder een stem uit te brengen.

3. Notulen gecombineerde buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders en Certificaathouders d.d. 27 november 2018.

De procedure is dat de notulen worden vastgesteld door de voorzitter en de notulist. Er zijn verder geen opmerkingen.

4. Vaststelling jaarrekening 2018 van B.V. Exploitiemij. Golfstein

Financieel directeur Sander Wijkstra geeft een toelichting op de Jaarrekening 2018 B.V. Exploitiemij. Golfstein

Het netto resultaat over 2018 bedraagt € 329.719 positief. Ten opzichte van 2017 betekent dit een enorme verbetering van € 278.000.

Ten opzichte van de begroting is het resultaat € 328.000 hoger dan het gebudgetteerde resultaat van bijna €1.500, omdat een aantal zaken zich toch positiever hebben ontwikkeld dan verwacht. Het grootste verschil is verwerking van ingekochte certificaten van bedrijfsleden geweest die zijn verwerkt onder financiële transacties. Verder is de verwachte terugloop in de sponsorinkomsten en bedrijfsdagen dit jaar in positieve zin enorm meegevallen. Wij hadden, anticiperend op deze terugloop de service fee verhoogd, teneinde een gezonde exploitatie te kunnen realiseren. Per saldo was niet dit niet nodig geweest. Daarnaast zijn de kosten dit jaar eenmalig beduidend lager omdat we een aanmerkelijke subsidiebijdrage over de afgelopen jaren hebben ontvangen.

De totale uitgaven komen dan ook veel lager uit dan gebudgetteerd en dit alles betekent dat we op een ruim positief resultaat uitkomen. Hieronder een toelichting op de belangrijkste posten die tot dit resultaat hebben geleid.

Kasstroom

Gezien de ruimere liquiditeit en ledenaanwas in 2018 is er weer iets ruimer geïnvesteerd. De investeringen die in 2018 zijn geactiveerd (lopende investeringsuitgaven worden geactiveerd in het jaar van voltooiing van het project) bedragen bijna € 379.000 waarbij € 209.000 is geïnvesteerd in de Vallei (A) lus, alsook bijna € 50.000 in de beregening installatie en € 34.000 in de machine loads. De som van het resultaat van € 330.000. plus de afschrijvingen ten bedrage van € 198 000 plus de mutatie van het werkkapitaal van ruim € 1.500.000 (ook mede als gevolg van de ontvangen vooruitbetaling van de Service voor het jaar 2019), minus uitgaven met betrekking tot investeringsactiviteiten (vaste activa en lening aan Anderstein), plus kasstroom uit financieringsactiviteiten leidt tot een positieve operationele kasstroom van € 1,5 miljoen.

Baten

De totale baten bedragen € 1.617.147 en zijn bijna € 40.000 hoger dan begroot.

Verhuur- en pachttopbrengsten

Dit betreft het bedrag dat ontvangen wordt voor het speelrecht, op basis van de Service Level Agreement, dat met de Vereniging Anderstein is afgesloten en bedraagt, gelijk vorig jaar € 1.385.000 Dit bedrag wordt aan de vereniging gefactureerd met 6% BTW (het BTW percentage is in 2019 verhoogd naar 9%). De bedragen voor verhuur aan horeca voor het gebruik van het clubhuis zijn ten opzichte van 2017 gestegen met de indexatie voor de inflatie en zijn in lijn met de begroting uit gekomen. De golfshop is in eigen beheer gekomen en heeft een netto bijdrage van ca € 14.000 opgeleverd.

Sponsorinkomsten en T-close vergoedingen

De inkomsten uit bedrijvenmiddagen bedragen € 41.345 en zijn zowel hoger dan de begroting en ook hoger dan die van vorig jaar. De verwachting is dat deze inkomsten structureel omlaag zullen gaan in vergelijking met het verleden. Dit is het gevolg van een trend in de golfmarkt (liever kleinschalig, individueel en maatwerk). Dit jaar valt het nog mee, maar we zullen deze bijdrage wel conservatief voorzichtig blijven budgetteren. De bijdrage van sponsors is ook iets beter dan gebudgetteerd, maar lager dan vorig jaar. Ook dit zal in de toekomst een moeilijk in te schatten bron van inkomsten zijn. Een positief initiatief is de Anderstein Business Sociëteit, die dit jaar voor een bijdrage van ca € 14.000 heeft gezorgd. Het contract met de uitbater van het restaurant is dit jaar beëindigd. Twee medewerkers van de vorige uitbater zijn een onderneming gestart, waarmee de directie een tweejarig contract (ingegaan op 1 jan 2019) heeft afgesloten voor het exploitatie van het restaurant.

Driving range

De inkomsten uit de driving range, zijn in lijn met begroting en bijna hetzelfde als vorig jaar ca € 22.000.

Lasten

De lasten, zonder de rentelasten, bedragen € 1.466.270 en zijn bijna € 105.000 lager dan begroot en € 46.000 lager dan vorig jaar.

Baanonderhoud derden

De kosten van baanonderhoud derden €528.078 betreffen de uitgaven voor het baanonderhoud (contract met De Ridder) en liggen onder begroting, omdat we een korting krijgen als we extra werkzaamheden (in de geval renovatie Vallei lus) laten verrichten; daarnaast is dit bedrag eenmalig lager dankzij het verkrijgen van de eerder genoemde subsidie ter hoogte van €70.000.

Meerwerk onderhoud derden

Het meerwerk hadden we op een hoger niveau gebudgetteerd, maar is wat lager uitgekomen omdat een aantal uitgaven (beregeningsinstallatie) geactiveerd konden en moesten worden.

Huur grond

De huur voor de grond bedraagt € 411.189 in lijn met de begroting en is gestegen ten opzichte van 2017 met ca € 7.000. (o.b.v. CPI index 2018 over 2017).

Huisvestingskosten

Huisvestingskosten zijn iets hoger als gevolg van diverse kosten o.a. onderhoud installaties en aanpassing alarm in de greenkeepersloods.

Beheerkosten

Het totaal van de posten behorende tot de beheerkosten (kosten van accountant, advies, automatisering, overige beheerskosten, verkoopkosten, inventariskosten en overige bedrijfskosten) ligt iets boven de begroting als gevolg advieskosten over o.a. het gebruik van de certificaten in de verhuur sfeer.

Afschrijvingen

De afschrijvingen bedragen dit jaar ruim € 198.000. Het huurcontract voor de baan kent een clausele dat bij beëindiging van het contract de baan volgens een formule voor een waarde moet worden overgedragen die gelijk is aan 70% van de vervangingswaarde (tenzij de commerciële waarde lager is). De accountant heeft ons erop gewezen dat we niet ongebreideld kunnen investeren en de baan verbeteren zonder dat er over deze geactiveerde uitgaven wordt afgeschreven. We hebben nu afgesproken dat we de vervangingswaarde van de baan tot nader order op € 3,45 miljoen zullen waarderen en dat we over het meerdere (dus 70% van de vervangingswaarde) zullen gaan afschrijven. Mocht in enig jaar dit bedrag door uitgevoerde investeringen worden overschreden dan zullen we het meerdere in tien jaar gaan afschrijven (wij zullen de waarde indien nodig ieder jaar herzien).

Financiële transacties

In de afgelopen jaren is de commissie businessleden druk doende geweest om de certificaten die in handen waren van bedrijfsleden in te kopen en waar nodig om te wisselen in gewone certificaten. Het resultaat van deze transacties is verwerkt als opbrengst, kan aan de reserves worden toegevoegd en is onbelast omdat een transactie in de kapitaal sfeer is.

Rente

De rente inkomsten bestaan uit vergoeding over uitstaande bedragen. Ook is hierin verwerkt de vergoeding over de Rekening Courant verhouding met Anderstein op basis van een commerciële rente (2%).

Eigen vermogen

Het aantal geplaatste A-certificaten bedraagt eind 2017 1225. In 2018 zijn alle bestaande B certificaten (34 B1 en 10 B2) geconverteerd naar A certificaten. Een certificaat van aandeel Golfstein heet voortaan gewoon certificaat. Het maatschappelijk kapitaal van Golfstein bedraagt nu 1420 aandelen, waarvan er 1300 zijn volgestort. Per 31-12 2018 hadden 1104 individuele leden een certificaat in eigendom, waarvan er 25 worden verhuurd aan leden die geen certificaat hebben. 196 certificaten zijn in eigendom van de vereniging en staan daar op de balans; hiervan waren er per 31 december 2018 181 certificaten verhuurd en waren er vijftien beschikbaar voor de verhuur. De resterende 120 certificaten kunnen indien nodig worden gebruikt voor verkoop of verhuur, maar zullen dan eerst nog wel moeten worden volgestort. Als gevolg bovengenoemde transacties hiervan hebben er zich in de posten Agio en reserves de nodige mutaties voorgedaan.

Risicoparagraaf

De onderneming Golfstein onderkent drie risico's.

In de eerste plaats is de grootste inkomsten bron de service level overeenkomst met de vereniging. De onderneming houdt derhalve het ledental ontwikkeling goed in de gaten en zal over gaan tot het nemen van maatregelen indien zich hier majeure veranderingen voordoen.

Het tweede risico zit in de waarde van de vaste activa die bij beëindiging van het huurcontract weer overgaan op de verhuurder. Ook ten aanzien hiervan heeft de onderneming maatregelen genomen in de afschrijvingen sfeer.

Als derde risico onderkent de onderneming de lening die is verstrekt aan de vereniging voor de transfer van certificaten naar de vereniging om de verhuur te faciliteren. Waardeontwikkeling van certificaten en solvabiliteit van de vereniging zullen in dit kader gemonitord worden.

Roel Schulting heeft een vraag over het baanonderhoud dat van 620.000 naar 528.000 gaat. Waar zit dit verschil in, ervanuit gaande dat de firma De Ridder niet een ton goedkoper is geworden.

Sander Wijkstra legt uit dat het verschil is ontstaan door kosten die in het verleden zijn gemaakt.

Ruud Peters: de kosten voor het baanonderhoud bedragen eenmalig een ton minder, we hebben als vereniging een positief resultaat van 36.000 euro. Betekent dat, dat we zonder die ton, met hetzelfde onderhoudsniveau, 65.000 negatief hebben gedraaid?

Sander Wijkstra: Nee, want dan was er minder winst geweest in de B.V.

5. Decharge van de Directie en Commissarissen van B.V. Exploitiemij. Golfstein voor het gevoerde beleid in 2018, respectievelijk voor het daarop gehouden toezicht.

De vergadering verleent decharge.

6. Mutatie Directie B.V. Exploitiemij Golfstein

I aftredend en niet herkiesbaar de heer J.M. van Rees

II om te voorzien in de ontstane vacature wordt door de Vereniging voorgesteld de heer J.L.M. Strengers te benoemen tot directeur/bestuurder A.

Volgens de statuten draagt de vereniging een kandidaat voor. De vergadering stemt in met de benoeming van Jan Strengers.

Dirk Osinga richt het woord tot het afgetreden directielid Maarten van Rees. Als baancommissaris zit je ook automatisch in de directie van Golfstein. Een pittige taak, omdat je mede verantwoordelijk bent voor het geld dat naar de baan gaat. Een groter pleitbezorger dan Maarten voor goedkeuringen voor investeringen in de baan is er eigenlijk niet. Veel dank ook voor alle inspanningen die Maarten heeft geleverd in de aanloop naar een nieuw onderhoudscontract.

Maarten is ook een leermeester op het gebied van baanbeheer. Heel veel dank, waarna een woord van welkom en de Anderstein stropdas voor het nieuwe directielid Jan Strengers.

7. Rondvraag

Er zijn geen vragen

8. Han van Manen sluit de Algemene Vergadering van Aandeelhouders en Certificaathouders


H. van Maanen, voorzitter


K.G.M. Eliens, clubmanager