

JAARVERSLAG 2019

HOLLAND IMMO GROUP
XVII/GERMAN RETAIL FUND NV



Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V.

EINDHOVEN

Jaarverslag 2019

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	5

2. Jaarrekening

2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2019	14
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	16
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019	17
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	19
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	33
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	41
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2019	45
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	47
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	48
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	51
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	55

3. Overige gegevens

3.3	Belangen van bestuurders	56
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	57

1. BESTUURSVERSLAG

BESTUURSVERSLAG

1.1 Profiel

Het Fonds

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. (Fonds) is op 16 juli 2008 voor onbepaalde tijd opgericht en heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen, teneinde voor de beleggers een stabiel rendement te behalen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food).

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer II B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer II B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 30 juli 2015 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 63860805. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders. De Beheerder is niet vergunningplichtig ingevolge de Wet op het financieel toezicht. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden uit hoofde van de beheerovereenkomst met het Fonds d.d. 28 februari 2013 zijn krachtens juridische splitsing overgegaan op de Beheerder.

In de Beheerovereenkomst is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Certificaathouders, Stichting Administratiekantoor Holland Immo Group XVII/German Retail Fund en toezichthouders als de AFM, organiseren van de AVA en vergadering van Certificaathouders en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

De Beheerder van het Fonds maakt gebruik van de gedragscode van Holland Immo Group B.V. Deze interne gedragscode beoogt directie en medewerkers meer bewust te maken van ethisch handelen door vast te leggen wat in het algemeen wel en niet als wenselijk gedrag in de vastgoedsector moet worden beschouwd.

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS. De heren T. Kühl en M. Kühl vormen samen, via hun Management B.V.'s de directie van Holland Immo Group B.V. en zijn binnen Holland Immo Group B.V. verantwoordelijk voor de afdelingen Financieel beheer/Financial Risk Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financieringen/Herfinancieringen. Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. heeft geen personeel in dienst.

BESTUURSVERSLAG

Boekjaar en jaarcijfers

Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar. De jaarrekening en de halfjaarcijfers zullen respectievelijk binnen vier maanden na afloop van het boekjaar en binnen negen weken na afloop van de eerste helft van het boekjaar worden opgemaakt. De jaarrekening wordt gecontroleerd door Deloitte Accountants B.V.

Fiscale positie

Het Fonds is aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling ("Fbi"). Dit houdt in dat de door het Fonds behaalde winst wordt belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% zolang het Fonds aan de daartoe gestelde eisen voldoet.

Kenmerken van het Fonds

Doel van het Fonds is het behalen van rendement voor haar Certificaathouders middels het beleggen in een Duitse winkelvastgoedportefeuille. Het Fonds verstrekt twee winstdelende geldleningen waarmee het winkelvastgoed, dat wordt gehouden in zeven vastgoed BV's en zeven "Kommanditgesellschaften", is gefinancierd. Het Fonds is opgericht op 16 juli 2008. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt voor de eerste emissie verwezen naar hoofdstuk 7 en voor de tweede emissie naar hoofdstuk 6 van de respectievelijke Prospectussen. In 2019 is de gehele winkelvastgoedportefeuille, waarin het Fonds heeft belegd, bestaande uit 14 objecten verkocht en in eigendom overgedragen. De objecten in Bergheim (toom bouwmarkt) en Schkeuditz (winkelcentrum met bovengelegen seniorenappartementen) zijn verkocht aan Fidelity International, respectievelijk Empira AG. De overige 12 objecten (de supermarktportefeuille) zijn verkocht aan een fonds van Universal Investment dat beheerd wordt door GPEP GmbH.

BESTUURSVERSLAG

1.2 Verslag van de Beheerder

Algemeen

De Duitse economie is volgens het Duitse ministerie van economische zaken in 2019 ondanks een minder dynamische wereldeconomie met 0,6% gegroeid (2018: 1,5%). Dit is een lagere groei dan oorspronkelijk verwacht. Deze groei is met name het gevolg van de groei in binnenlandse consumptieve bestedingen van de consumenten (+1,6%) en de overheid (+2,5%) en investeringen (+3,8%). Ook de export groeide met 0,9%, maar minder dan in 2018 (1,9%). Ook de groei van de wereldeconomie is duidelijk aan het vertragen (bron: Statistisches Bundesamt: persbericht nr. 018 van 15 januari 2020). Dit wordt evenals vorig jaar mede veroorzaakt door de grillige loop van de Brexit, het smeulende handelsconflict tussen de VS en China. Dat was duidelijk merkbaar bij de buitenlandse handel die met een groei van 0,9% duidelijk lager uitkwam dan vorig jaar (2018: 1,9%) en 2017 (3,1%). Het werkloosheidspercentage is sinds het begin van 2019 verder gedaald van 5,2% tot 5,0%. De vooruitzichten voor de Duitse economie voor het jaar 2020 zijn positief. Het Duitse Ministerie van Economische zaken en energie verwacht voor 2020 een groei van de economie met 1,1% en een exportgroei van 2% en een werkloosheid die stabiliseert rond de 5%. (bron: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie:

<https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Dossier/wirtschaftliche-entwicklung.html>).

De Duitse winkelmarkt

Volgens de cijfers van het onderzoeksbureau Statista steeg de detailhandelsomzet in Duitsland in 2019 (na inflatiecorrectie) met circa 2,7% (2018: 2,3%). Voor het jaar 2020 verwacht HDE een groei van de consumptieve bestedingen van 2,5% (bron: Statista: Pressemitteilungen 31. Januar 2020).

Vooruitzichten Duitse winkelmarkt 2020

Volgens de cijfers van het onderzoeksbureau Statista steeg de detailhandelsomzet in Duitsland in 2019 (na inflatiecorrectie) met circa 2,7% (2018: 2,3%). Voor het jaar 2020 verwacht HDE een groei van de consumptieve bestedingen van 2,5% (bron: Statista: Pressemitteilungen 31. Januar 2020).

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan in hoeverre deze verwachtingen voor 2020 zullen uitkomen.

Kenmerken van de portefeuille

De totale winkelvastgoedportefeuille, die in deze verslagperiode is verkocht, bestond uit 63 winkels (met op één locatie bovengelegen service-appartementen) en 4 bovengelegen kantoorunits verspreid over 14 Duitse gemeenten op binnenstedelijke locaties of in de directe nabijheid daarvan. Het totale investeringsvolume van het Fonds bedraagt ruim €74 miljoen conform Prospectussen. De winkelvastgoedportefeuille wordt voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstroom voor ca. 90% wordt gegenereerd door grote landelijk opererende winkelketens.

BESTUURSVERSLAG

De winkelvastgoedportefeuille was enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij ING Real Estate Finance N.V. (ING Bank) en een hypothecaire lening bij DZ Bank AG (DZ Bank), welke leningen op moment van notarieel transport van de betreffende objecten in het derde kwartaal 2019 volledig zijn afgelost. Beide hypothecaire leningen kenden een variabele rente. Het renterisico van de hypothecaire lening van de DZ bank was voor 100% van de hoofdsom afgedekt met een rente SWAP die eveneens na in het derde kwartaal 2019 is ontbonden. De rentetarieven op de hypothecaire lening en de renteswap bedroegen in totaal 3 maandseuribor vermeerderd met een opslag van 1,95% (ING Bank N.V.) respectievelijk 1,62% (DZ Bank AG). De expiratiedata van de hypothecaire leningen waren respectievelijk 1 juli 2019 en 31 december 2021. De expiratiedata van de SWAP was 31 december 2021.

Anderzijds was de winkelvastgoedportefeuille gefinancierd middels 2 winstdelende geldleningen aan Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V. welke eveneens in het derde kwartaal volledig zijn afgelost. Winstdelende geldlening 1 was in hoofdsom groot €14.750.000 en kent een rentepercentage van 2,1% (2018: 2,1%). Winstdelende geldlening 2 was in hoofdsom groot €11.543.900 en kent een rentepercentage van 3,35% (2018: 3,35%). Als zekerheid voor deze winstdelende geldleningen zijn alle aandelen van de eigendomsstructuur van de vastgoedportefeuille aan het Fonds verpand.

BESTUURSVERSLAG

Verkoop portefeuille

Op 9 maart 2019 is het voorstel tot verkoop van alle 14 tot de winkelportefeuille van het Fonds behorende objecten in de buitengewone vergadering van Aandeelhouders en Certificaathouders goedgekeurd. In het derde kwartaal 2019 zijn de notariële koopakten getekend en bij de Duitse gemeentelijke kadasters ("Grundbuch") ter inschrijving gedeponneerd. De eigendomsoverdrachten van de objecten hebben in het derde en vierde kwartaal 2019 plaatsgevonden.

De totale bruto verkoopopbrengst bedraagt €75.054.000. Dit is hoger dan het verkoopvoorstel van 9 maart 2019 (€74.145.000). Tot het moment van de eigendomsoverdrachten blijft de exploitatie voor rekening van het Fonds

Berekening verkoopopbrengst (peildatum 30-9-2019)	Totaal	Minderheids- belangen	Fonds
	€	€	€
Koopprijs (k.k.)	75.181.000	859.350	74.321.650
Verrekening huurvrij Toom Bergheim	-127.000	-	-127.000
Bruto verkoopopbrengst:	75.054.000	859.350	74.194.650
Doorhalen hypotheekinschrijvingen (kosten Notaris en Amtsgerichten)	-97.120	-1.190	-95.930
Aflossing hypothecaire leningen ING resp. DZ-Bank	-38.239.901	-450.153	-37.789.748
Verkoopkosten	-1.125.810	-12.890	-1.112.920
Liquiditeitsreserve	80.000	914	79.086
Negatieve Swapwaarde en aflosboete DZ-Bank	-326.955	-	-326.955
Duitse belasting op verkoopwinst	-4.496.093	-48.300	-4.447.793
Netto verkoopopbrengst:	30.848.121	347.731	30.500.390
Reservering BTW Bremervörde, verhuurcourtages en technische DD-kosten	-800.000	-17.840	-782.160
In depot voor garantiekwesties en afwikkeling (5,51% van de koopprijs)	-4.142.100	-47.346	-4.094.754
Uitkeerbaar uit verkoop direct na transport:	25.906.021	282.545	25.623.476

In deze verslagperiode is in totaal € 9.533 per Certificaat als terugbetaling op het ingelegde kapitaal uitbetaald. Dit bedrag is in drie tranches van € 5.500, € 3.750 en €283 uitbetaald op respectievelijk 11 oktober, 8 november en 9 december 2019. Naar verwachting zal het depotbedrag ad € 4.096.754 in het tweede kwartaal van 2021 vrijvallen. Na deze vrijval kan het fonds vereffend worden, waarna een slotuitkering volgt van naar verwachting circa € 1.528 per certificaat. Het voor uitbetaling beschikbare depot kan nog worden vermindert met eventuele aanspraken van de koper uit hoofde van garanties, waardoor de bovenstaande slotuitkering nog kan wijzigen. Wij hebben op dit moment geen aanwijzingen en/of verwachtingen dat zich dergelijke aanspraken met materiële financiële gevolgen zullen voordoen.

Hieronder volgt een overzicht van de reeds ontvangen bedragen en de naar verwachting nog te ontvangen bedragen.

BESTUURSVERSLAG

Hieronder volgt een overzicht van de reeds ontvangen bedragen en de naar verwachting nog te ontvangen bedragen.

	€
Terugbetaling ingelegde kapitaal op 11 oktober 2019	5.500
Terugbetaling ingelegde kapitaal op 8 november 2019	3.750
Terugbetaling ingelegde kapitaal op 9 december 2019	382
Totaal terugbetaald in 2019	9.632
Nog te verwachten slotuitkeringen na vrijval depot notaris	1.527
Totaal verwachte terugbetaling van het ingelegde kapitaal*)	11.159

*) Dit bedrag betreft een prognose na inhouding van Duitse vennootschapsbelasting en winstdeling en is afhankelijk van de mate waarin de koper eventuele garantieaanspraken ten laste van het garantiedepot zal brengen. Het definitieve bedrag van de nog uit te betalen uitkeringen kan nog wijzigen.

De exploitatie in 2019

Met het oog op de optimalisatie van de verkoopprijs hebben een groot aantal voortijdige huurverlengingen plaatsgevonden welke hebben geleid tot een aanmerkelijke verhoging van de verkoopprijs van de portefeuille van in totaal circa € 6 miljoen. Ter compensatie hebben de betreffende huurders huurkortingen bedongen, hetgeen gebruikelijk is voor het voortijdig instemmen met huurverlengingen, welke hebben geleid tot een lagere huurontvangst van in totaal €270.000. Het betreft de objecten in Schkeuditz (verlenging huurcontract met zorgwoningexploitant AKMS Schade voor 10 jaar: huurkorting €28.500 en verlenging van het huurcontract met de supermarkt Kosum voor 5 jaar: huurkorting €21.000), Bergheim (verlenging huurcontract met bouwmarkt Toom met 10 jaar: huurkorting €190.600) en Jünkerath (verlenging huurcontract supermarkt EDEKA met 10 jaar: huurkorting €50.115).

BESTUURSVERSLAG

Exploitatieoverzicht 2019

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2019.

Analyse exploitatierendement 2019	Geconsolideerd gerealiseerd resultaat	Aandeel minderheids- belang	Actueel	Prospectus prognose
	€	€	€	€
Inkomsten				
Huurinkomsten/overige opbrengsten	2.701.473	41.272	2.660.201	3.979.247
Rentebaten	-	-	-	22.145
Totaal inkomsten	2.701.473	41.272	2.660.201	4.001.392
Kosten				
Hypotheekrente	494.858	12.536	482.322	1.874.185
Exploitatie- en beheerkosten	778.109	11.817	766.292	449.178
Totaal kosten	1.272.967	24.353	1.248.614	2.323.363
Exploitatieresultaat	1.428.506	16.919	1.411.587	1.678.029
Rendement uit exploitatie			7,2%	8,5%
Aflossing			-1.545.027	-
Toevoeging aan liquiditeitsreserve			-481.840	271.029
Beschikbaar voor winstuitkering			348.400	1.407.000
Direct rendement*)			1,8%	7,1%

*) berekend over het ingebrachte Participatiekapitaal

De exploitatie over het verslagjaar sluit met een exploitatieresultaat van €1.411.587 hetgeen onder de Prospectus prognose uitkomt (€1.678.029). Dit is hoofdzakelijk het gevolg van de lagere gerealiseerde huurinkomsten dan geprognosticeerd. De lagere huuropbrengsten zijn het gevolg van de verleende huurkortingen zoals hiervoor toegelicht en de lagere inflatie, waardoor de huurindexeringen de afgelopen jaren achter bleven bij de prognose. De substantieel lagere hypotheekrente over dit verslagjaar heeft een positief resultaat op de exploitatie.

BESTUURSVERSLAG

De exploitatie- en beheerskosten liggen €317.114 boven de prognose. De verschillen kunnen als volgt nader worden gespecificeerd:

Exploitatie-/Beheerkosten	Gerealiseerd	Prospectus prognose
	€	€
Onderhoudskosten en overige eigenaarslasten	403.723	106.829
Verzekeringen	25.627	25.896
Gemeentelijke heffingen (Grundsteuer)	71.165	52.235
Vergoeding extern vastgoedbeheer	45.870	50.830
Reservering taxatiekosten	-	24.624
Vergoeding Beheerder	54.689	79.057
Algemene fondskosten	165.218	109.707
Totaal kosten	766.292	449.178

Uit het bovenstaande overzicht blijkt dat de onderhoudskosten en overige eigenaarslasten in deze verslagperiode boven de Prospectus prognose liggen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door hogere onderhoudskosten en hogere instandhoudingskosten in verband met voorgenomen verkoop van de portefeuille. Tevens is hier een verhuurcourtage opgenomen van €111.000.

In de algemene fondskosten zijn accountantskosten en de advieskosten verantwoord voor een bedrag van circa €95.000.

De overige kostenposten lagen onder de Prospectus prognose.

De periodieke aflossing op de ING financiering bedraagt €750.000 en op de DZ financiering €795.027. Daarnaast is een bedrag ad €481.840 toegevoegd aan de liquiditeitsreserve ter dekking van investeringen met het oog op de gerealiseerde verkoop van de portefeuille. Rekening houdend met de aflossing van de hypotheekleningen en toevoeging aan de liquiditeitsreserve is over deze verslagperiode een interim dividenduitkering beschikbaar gesteld van €348.400, zijnde een bedrag van € 130 per certificaat. Dit bedrag is uitgekeerd in juli en oktober. In april 2019 heeft geen dividenduitkering plaatsgevonden.

BESTUURSVERSLAG

Continuïteit

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd. Zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed in de entiteiten waar het Fonds middels een winstdelende lening in participeert verkocht in 2019 en heeft de levering eveneens in 2019 plaatsgevonden. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de beëindiging van het Fonds zal plaatsvinden in 2021/2022.

Kerngegevens 2019

De kerngegevens zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer, er is dus sprake van een momentopname.

Current ratio	2019	2018
Flottende activa / Kortlopende schulden	2,35	0,06

Solvabiliteit

De solvabiliteit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De solvabiliteitspositie geeft de toestand per 31 december weer, er is dus sprake van een momentopname.

Solvabiliteit	2019	2018
Fondsvermogen / Schulden	1,35	1,54

De solvabiliteit is in 2018 als volgt berekend: Fondsvermogen / Langlopende schulden

Bestemming enkelvoudig resultaat

In 2019 is een enkelvoudig resultaat behaald van €569.363. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2019 is een interim-dividenduitkering van €522.600 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 3 termijnen uitgekeerd.

Interim-dividenduitkering 2019

In 2019 is een interim-dividenduitkering beschikbaar gesteld van in totaal €195 per Certificaat. Op deze dividenduitkering is conform de Wet op de dividendbelasting 15% dividendbelasting ingehouden.

BESTUURSVERSLAG

Financieringsbehoeften

Gegeven de current ratio en de solvabiliteit per 31 december 2019 is er geen behoefte om extra te financieren.

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2019 bestaan de beleggingen van het Fonds die door deze risico's worden beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen nog slechts uit liquide middelen en vorderingen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van deze financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de overige kortlopende financiële verplichtingen.

Eindhoven, 10 april 2020

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

2. JAARREKENING

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	[1]	-	68.480.000	68.480.000
		-		
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	[2]	35.151	28.027	
Belastingen	[3]	7.104	9.082	
Overige vorderingen	[4]	4.100.483	3.197	
Overlopende activa	[5]	3.749	134.770	
		4.146.487		175.076
Overige activa				
Liquide middelen	[6]	4.577.332		1.179.872
		<u>8.723.819</u>		<u>69.834.948</u>

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2019		31 december 2018	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	[7]				
Geplaatst kapitaal		268.000		268.000	
Agioreserve		522.957		26.071.397	
Herwaarderingsreserve		-		2.781.035	
Overige reserves		4.117.426		-2.230.882	
Minderheidsbelang derden		<u>95.925</u>		<u>107.209</u>	
			5.004.308		26.996.759
Achtergestelde leningen	[8]		-		157.120
Voorzieningen					
Belastingvoorzieningen	[9]	<u>-</u>		<u>2.061.532</u>	
			-		2.061.532
Langlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	[10]	<u>-</u>		<u>17.565.393</u>	
			-		17.565.393
Kortlopende schulden					
Schulden aan kredietinstellingen	[11]	-		105.897	
Aflossingsverplichtingen	[12]	-		22.330.035	
Handelscrediteuren	[13]	61.211		92.592	
Belastingen	[14]	3.457.954		61.698	
Overige schulden	[15]	191.919		388.089	
Overlopende passiva	[16]	<u>8.427</u>		<u>75.833</u>	
			3.719.511		23.054.144
			<u>8.723.819</u>		<u>69.834.948</u>

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
In terreinen en gebouwen	[17]	3.074.147		5.164.225	
In andere beleggingen	[18]	-		690	
			3.074.147		5.164.915
Gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen					
In terreinen en gebouwen	[19]	4.925.831		-	
			4.925.831		-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen					
In terreinen en gebouwen	[20]		-		4.747.169
Som der bedrijfsopbrengsten			7.999.978		9.912.084
Lasten in verband met het beheer van beleggingen					
Beheerkosten en rentelasten	[21]	1.169.516		1.326.134	
	[22]	949.309		1.057.351	
Som der bedrijfslasten			2.118.825		2.383.485
Resultaat voor belastingen			5.881.153		7.528.599
Belastingen	[23]		-1.701.655		-1.566.130
Resultaat na belastingen			4.179.498		5.962.469
Resultaat aandeel derden			-89.625		-34.073
Geconsolideerd resultaat na belastingen			4.089.873		5.928.396

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		4.179.498		5.962.469
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-		-4.747.169	
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-4.925.831		-	
Verkoopkosten	-1.289.639		-	
Rentelasten	520.689		905.629	
Rentebaten	-		-690	
Mutatie belastinglatentie	-2.061.532		1.535.390	
Transactiekosten financiering	157.578		46.416	
Verlengingsprovisie	-		1.000	
Belastingen	3.763.187		30.740	
		-3.835.548		-2.228.684
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-3.971.424		-822	
Mutatie kortlopende schulden	3.741.112		369.730	
		-230.312		368.908
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Investerings	-407.651		-40.831	
Verkoop beleggingen	71.007.342		-	
Ontvangen interest	13		776	
Betaalde interest	-626.586		-1.096.585	
Verlengingsprovisie	-		-1.000	
Belastingen	-307.221		-26.989	
		69.665.897		-1.164.629
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		69.779.535		2.938.064

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

	2019		2018	
	€	€	€	€
Interim-dividenduitkeringen	-522.600		-696.800	
Aflossingen langlopende schulden	-40.053.006		-2.325.045	
Terugbetaling kapitaal	-25.649.349		-	
Terugbetaling achtergestelde lening	-157.120		-	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-66.382.075		-3.021.845	
Mutatie geldmiddelen	<u>3.397.460</u>		<u>-83.781</u>	
Liquide middelen begin boekjaar	1.179.872		1.263.653	
Mutatie geldmiddelen	3.397.460		-83.781	
Liquide middelen per 31 december [6]	<u>4.577.332</u>		<u>1.179.872</u>	

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

De feitelijke activiteiten worden uitgevoerd aan Flight Forum 154, 5657 DD te Eindhoven.

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2019 van de vennootschap.

Voor zover posten uit de balans en winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening.

Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW

De financiële gegevens van het Fonds zijn in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt. Derhalve vermeldt de enkelvoudige winst-en-verliesrekening conform artikel 402 Boek 2 BW slechts het aandeel in het resultaat van vennootschappen waarin wordt deelgenomen na belastingen en het overige resultaat na belastingen.

Schattingswijziging

In 2019 heeft een schattingswijziging plaatsgevonden inzake de waardering van de belastinglatenties. Als gevolg van nieuwe inzichten is gebleken dat de 40% bonusuitkering aangaande de lening met bonuselement (EKL) fiscaal niet aftrekbaar is. Dit heeft ertoe geleid dat de (actieve) belastinglatentie met betrekking tot de EKL niet langer is opgenomen in de jaarrekening. Het effect van de schattingswijziging is direct verrekend in het resultaat bij de bepaling van de acute belastingverplichting.

Doel van de naamloze vennootschap

De naamloze vennootschap heeft ten doel het beleggen van vermogen in de zin van artikel 28 van de Wet op de Vennootschapsbelasting 1969 met toepassing van het beginsel van risicospreiding teneinde de aandeelhouders in de opbrengst van de beleggingen te doen delen, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

Datum oprichting en boekjaar

De naamloze vennootschap is opgericht op 16 juli 2008. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De belegging bestaat uit een vastgoedportefeuille van 47 winkels met bovengelegen service-appartementen en 4 kantoorunits, inclusief grond. De units zijn gelegen in winkelheden in 7 Duitse gemeenten, Freren, Schkeuditz, Bockhorn, Bremervörde, Lubmin, Passau en Hannover. In 2009 is een tweede Duitse winkelvastgoedportefeuille verworven bestaande uit 16 winkels, gelegen in winkelheden in 7 Duitse gemeenten, Lütjensee, Haltern am See, Erkrath, Leverkusen, Bergheim, Nörvenich en Jünkerath.

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Beheer

Holland Immo Group Beheer II B.V. treedt op als Beheerder. Het technische en financiële beheer van de vastgoedportefeuille is uitbesteed aan Ten Brinke Asset Management B.V. te Varsseveld en aan Vistra Property Management GmbH te Soest (D).

Rechtsvorm

De rechtsvorm is een naamloze vennootschap naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven.

Inschrijving Kamer van Koophandel

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 17229781.

Stichting Administratiekantoor Holland Immo Group XVII/German Retail Fund

Stichting Administratiekantoor Holland Immo Group XVII/German Retail Fund (St. AK) is een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. St. AK is opgericht op 24 april 2008 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 17225031.

St. AK treedt op als enig aandeelhouder van het Fonds en geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. St. AK houdt voor elk uitgegeven Certificaat één aandeel in het Fonds. St. AK is op grond van zijn statuten gehouden de aan de aandelen in het Fonds verbonden rechten op zodanige wijze uit te oefenen, dat de continuïteit in het bestuur over - en het beleid van - het Fonds alsook de Fbi-status (Fiscale Beleggingsinstelling-status) worden gewaarborgd met dien verstande dat voor zover een Certificaathouder het stemrecht op de aandelen uitoefent, die Certificaathouder vrij is in het bepalen van zijn stem.

Het bestuur van St. AK wordt gevormd door prof. mr. C.A. Adriaansens en mr. M.H.F. van Buuren.

Fiscale aspecten

Het Fonds is aangemerkt als Fiscale Beleggingsinstelling ("Fbi"). Dit houdt in dat de door het Fonds behaalde winst wordt belast tegen een vennootschapsbelastingtarief van 0% zolang het Fonds aan de daartoe gestelde eisen voldoet. Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse "Körperschaftsteuer" tarief van 15,83%.

Toegepaste standaarden

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Nederlands Wetboek (BW). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders is toegelicht bij de betreffende jaarrekeningpost.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Continuïteit

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed in de entiteiten waar het Fonds middels een winstdelende lening in participeert verkocht in 2019 en heeft de levering in 2019 plaatsgevonden. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de beëindiging van het Fonds zal plaatsvinden in 2020/2021.

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

De cijfers over 2018 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2019 mogelijk te maken.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen die economische voordelen in zich bergen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en/of betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de beleggingen zijn overgedragen aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta van het Fonds.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

De geconsolideerde jaarrekening omvat de financiële gegevens van het Fonds en haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend dan wel waarover de centrale leiding bestaat. Groepsmaatschappijen zijn deelnemingen waarin het Fonds een meerderheidsbelang heeft, of waarin op een andere wijze een beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend.

Bij de bepaling of beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend, worden financiële instrumenten die potentiële stemrechten bevatten en direct kunnen worden uitgeoefend, betrokken. Participaties die worden aangehouden om ze te vervreemden worden niet geconsolideerd.

Nieuw verworven deelnemingen worden in de consolidatie betrokken vanaf het tijdstip waarop beleidsbepalende invloed kan worden uitgeoefend. Afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie betrokken tot het tijdstip van beëindiging van deze invloed.

In de geconsolideerde jaarrekening zijn de onderlinge schulden, vorderingen en transacties geëlimineerd, evenals de binnen het Fonds gemaakte winsten. De groepsmaatschappijen zijn integraal geconsolideerd, waarbij het minderheidsbelang van derden afzonderlijk tot uitdrukking is gebracht.

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

In de consolidatie zijn de volgende vennootschappen voor de vermelde percentages betrokken:

Deelnemingen:

Bremervörde Vastgoed 2 B.V.	100%	Eindhoven
-----------------------------	------	-----------

Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V.	100%	Eindhoven
--	------	-----------

HIG General Partner B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------	------	-----------

Bockhorn Hannover Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------------	------	-----------

Lubmin Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
----------------------	------	-----------

Freren Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
----------------------	------	-----------

Passau Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
----------------------	------	-----------

Schkeuditz Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------	------	-----------

Schkeuditz Vastgoed 2 B.V.	100%	Eindhoven
----------------------------	------	-----------

Bremervörde Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------	------	-----------

HIG Objekt Hannover BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
---------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Bockhorn BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
---------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Lubmin BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
-------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Freren BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
-------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Passau BV & Co. KG	94,9%	Soest (D)
-------------------------------	-------	-----------

HIG Objekt Schkeuditz BV & Co. KG	100%	Soest (D)
-----------------------------------	------	-----------

HIG Objekt Bremervörde BV & Co. KG	100%	Soest (D)
------------------------------------	------	-----------

HIG Objekt Bergheim BV & Co. KG	100%	Bocholt (D)
---------------------------------	------	-------------

Haltern Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-----------------------	------	-----------

Lütjensee Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-------------------------	------	-----------

Erkrath Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-----------------------	------	-----------

Leverkusen Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------	------	-----------

Jünkerath Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-------------------------	------	-----------

Nörvenich Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
-------------------------	------	-----------

Bergheim Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
------------------------	------	-----------

Bergheim Vastgoed 2 B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------	------	-----------

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van Bremervörde Vastgoed 2 B.V. (50,1% kapitaalbelang).

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

De grondslagen met betrekking tot de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten op reële waarde zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen. Voor de waardering van vastgoedbeleggingen en financiële instrumenten wordt gebruik gemaakt van onafhankelijke externe partijen.

Voor de waardering van het vastgoed in de jaarrekening wordt de reële waarde gehanteerd. Om een inschatting van de reële waarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

Naast resultaattoevoeging en dividenduitkering is er geen sprake van rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen. Derhalve is het overzicht zoals bedoeld in RJ 265.201 achterwege gebleven. Voor toelichting op het verloop van het geconsolideerde en enkelvoudige eigen vermogen wordt verwezen naar de afzonderlijke toelichtingen op de balans.

De voorziening voor latente belastingverplichting wordt contant gemaakt met een looptijdsfactor. Deze looptijd is ingeschat op basis van de looptijd van het Prospectus.

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd op grond van de economische realiteit. In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, langlopende en kortlopende schulden, overige financiële verplichtingen en derivaten.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgwaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Bepaling reële waarde

De reële waarde van een financieel instrument is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en van elkaar onafhankelijk zijn.

- De reële waarde van niet-beursgenoteerde financiële instrumenten wordt bepaald door de verwachte kasstromen contant te maken tegen een disconteringsvoet die gelijk is aan de geldende risicovrije markttrente voor de resterende looptijd vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.
- De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (Eonia) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd.
- De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve vermeerderd met krediet- en liquiditeitopslagen.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

Verstrekke leningen en overige vorderingen

Verstrekke leningen en overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve- rentemethode.

De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden worden opgenomen onder kortlopende schulden.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Afgeleide financiële instrumenten

Na eerste opname worden afgeleide financiële instrumenten gewaardeerd op kostprijs of lagere marktwaarde, tenzij hedge accounting onder het kostprijs hedgemodel wordt toegepast.

Hedge accounting

Het Fonds maakt gebruik van interest rate swaps om een renterisico op langlopende schulden aan kredietinstellingen te beheersen. Het Fonds past kostprijs hedge accounting toe. Als onderdeel van de toepassing van kostprijs hedge accounting vindt, zolang het afgeleide instrument betrekking heeft op afdekking van het specifieke risico van een toekomstige transactie die naar verwachting zal plaatsvinden, geen herwaardering van dit instrument plaats. Zodra de verwachte toekomstige transactie leidt tot verantwoording in de winst-en-verliesrekening, wordt de met het afgeleide instrument samenhangende winst of het met het afgeleide instrument samenhangende verlies in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien de afgedekte positie van een verwachte toekomstige transactie leidt tot de opname in de balans van een niet-financieel actief of een niet-financiële verplichting wordt de kostprijs van dit actief aangepast met de afdekkingsresultaten die nog niet in de winst-en-verliesrekening zijn verwerkt.

Indien afgeleide instrumenten aflopen of worden verkocht, wordt de cumulatieve winst die of het cumulatieve verlies dat tot dat moment nog niet in de winst-en-verliesrekening was verwerkt, als overlopende post in de balans opgenomen te worden, totdat de afgedekte transacties plaatsvinden. Indien de transacties naar verwachting niet meer plaatsvinden, wordt de cumulatieve winst of het cumulatieve verlies overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening. Indien afgeleide instrumenten niet langer voldoen aan de voorwaarden voor hedge accounting, maar het financiële instrument niet wordt verkocht, wordt ook de hedge accounting beëindigd. De vervolgwaardering van het financiële instrument is dan tegen kostprijs of lagere marktwaarde.

Voorwaarden aan hedge accounting

Het Fonds documenteert de hedgerelaties in generieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De effectiviteitstest vindt plaats door vergelijking van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument met de afgedekte positie. Indien sprake is van een overhedge wordt de hiermee samenhangende waarde op basis van kostprijs of lagere marktwaarde direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Het Fonds bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het hedgeinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument en de afgedekte positie in de hedgerelatie. Het Fonds hanteert voor deze vergelijking de volgende kritische kenmerken:

- Omvang
- Looptijd
- Afgedekt risico
- Wijze van afrekening van het hedge instrument en afgedekte positie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn of zijn geweest, is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het hedge instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Indien op deze wijze per balansdatum vanaf het eerste verwerkingsmoment van het hedge instrument in de jaarrekening de hedgerelatie in een verlies resulteert, wordt deze ineffectiviteit (het verlies) in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Beleggingen

De eerste waardering van vastgoedbeleggingen is tegen de verkrijgingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom van de beleggingen en alle direct toe te rekenen uitgaven zoals juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst- en verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De vastgoedobjecten van het fonds worden na eerste waardering gewaardeerd op reële waarde (marktwaaarde). Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie : “kosten koper” bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn.

Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuurlen en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen. De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen.

Veronderstelling met betrekking tot vastgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de balanspost beleggingen.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Voor de cumulatieve herwaardering van het vastgoed wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd op grond van de economische realiteit. In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht, na aftrek van het eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Minderheidsbelang derden

Het minderheidsbelang derden wordt gewaardeerd op het aandeel van derden in de nettovermogenswaarde, zo veel mogelijk bepaald overeenkomstig de waarderingsgrondslagen van het Fonds.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Belastingvoorziening

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening. De voorziening voor latente belastingverplichting wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende en kortlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

Saldering

Een financieel actief en een financieel passief worden gesaldeerd en als nettobedrag in de balans opgenomen indien sprake is van een wettelijke of contractuele bevoegdheid om het actief en de verplichting gesaldeerd en gelijktijdig af te wikkelen en bovendien de intentie bestaat om de posten op deze wijze af te wikkelen. De met gesaldeerd opgenomen financiële activa en passiva samenhangende rentebaten en rentelasten worden eveneens gesaldeerd opgenomen.

Opbrengstverantwoording

Omzet wordt alleen verantwoord als er een redelijke zekerheid bestaat dat toekomstige voordelen naar het Fonds zullen toevloeien en dat deze voordelen betrouwbaar kunnen worden geschat.

Opbrengsten uit beleggingen

Hieronder worden verstaan huuropbrengsten en vergoedingen voor servicekosten, exclusief Duitse BTW, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

Huuropbrengsten uit vastgoedbeleggingen worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst. Vergoedingen verstrekt als stimulering voor het sluiten van huurovereenkomsten worden als integraal deel van de totale huuropbrengsten verwerkt.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Gerealiseerde waardeveranderingen omvatten het nog niet in eerdere jaren in de winst-en-verliesrekening verantwoorde gedeelte van het verschil tussen de aankoopprijs en de verkoopprijs onder aftrek van verkoopkosten. De belangrijkste risico's met betrekking tot verkoop van vastgoed worden geacht te zijn overgedragen op het moment van notarieel transport.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

Hieronder wordt verstaan de waardeverandering gedurende het boekjaar van het niet verkochte onroerend goed van de vastgoedportefeuille.

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen. Daarnaast worden hieronder verantwoord de transactiekosten samenhangend met de financiering van het Fonds. Deze transactiekosten worden lineair ten laste van het resultaat gebracht gedurende de looptijd van de lening.

Belastingen

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen.

Indien de boekwaardes van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaardes, is sprake van tijdelijke verschillen. Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een belastingvoorziening getroffen. Er wordt uitsluitend een latente belastingvordering opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. In het kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode wordt het geconsolideerd resultaat na belastingen door middel van aanpassingen hierop tot kasstromen herleid. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	2019	2018
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	68.480.000	63.692.000
Investerings	407.651	40.831
Herwaarderingen	-	4.747.169
Desinvesteringen	-68.887.651	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>68.480.000</u>

De volledige winkelvastgoedportefeuille is eind 2019 verkocht en geleverd.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Handelsdebiteuren [2]		
Debiteuren	59.075	52.513
Voorziening dubieuze debiteuren	-23.924	-24.486
	<u>35.151</u>	<u>28.027</u>

De handelsdebiteuren hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Voor dubieuze huurvorderingen is een voorziening gevormd.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Belastingen [3]		
Nederlandse omzetbelasting	1.708	9.082
Duitse omzetbelasting	5.388	-
Overige belastingen	8	-
	<u>7.104</u>	<u>9.082</u>

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige vorderingen [4]		
Nog te ontvangen rente	-	13
RC St.AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	37	59
Te verzenden facturen inzake huurgarantie en service kosten afrekeningen	-	2.000
Overige vorderingen	3.542	-
Depot Notaris	4.095.779	-
Waarborgsom (klimaatsysteem)	1.125	1.125
	<u>4.100.483</u>	<u>3.197</u>

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Over de rekening-courant wordt geen rente berekend. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Overlopende activa [5]		
Vooruitbetaalde assuranties	3.749	44.284
Te verrekenen service- / stookkosten	-	18.000
Geactiveerde kosten	-	3.314
Geactiveerde huurkorting	-	45.355
Vooruitbetaalde kosten	-	23.817
	<u>3.749</u>	<u>134.770</u>

De overlopende activa hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Liquide middelen [6]		
ING Bank	<u>4.577.332</u>	<u>1.179.872</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [7]

	2019	2018
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	2.781.035	393.280
Mutatie boekjaar	-2.781.035	2.387.755
Stand per 31 december	-	2.781.035
<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	-2.230.882	-5.074.724
Resultaat boekjaar	4.089.873	5.928.397
Uitkering interimdividend	-522.600	-696.800
Mutatie herwaarderingsreserve	2.781.035	-2.387.755
Stand per 31 december	4.117.426	-2.230.882

Voor een verdere toelichting op het groepsvermogen wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening.

Minderheidsbelang derden

	2019	2018
	€	€
Stand per 1 januari	107.209	73.136
Aandeel derden in resultaat boekjaar	89.625	34.073
Uitkering	-100.909	-
Stand per 31 december	95.925	107.209

Achtergestelde leningen minderheidsbelang [8]

Achtergestelde leningen minderheidsbelang	157.120	157.120
Terugbetaald	-157.120	-
	-	157.120

De achtergestelde leningen zijn 16 oktober 2019 afgelost.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

VOORZIENINGEN

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Belastingvoorzieningen [9]		
Belastingvoorziening	-	2.061.532
	2019	2018
	€	€
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	2.061.532	526.142
Mutatie bij	-2.061.532	1.535.390
Stand per 31 december	-	2.061.532

De latente belastingverplichting is een acute belastingverplichting geworden aangezien de volledige vastgoedportefeuille in 2019 is verkocht.

LANGLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [10]		
Hypothecaire leningen	-	17.565.393
Leningdeel II, DZ Bank AG	-	17.565.393
	2019	2018
	€	€
<i>Leningdeel I, ING Real Estate Finance</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	26.810.000	26.810.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-26.810.000	-5.790.000
	-	21.020.000
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-21.020.000
Langlopend deel per 31 december	-	-

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	2019	2018
	€	€
<i>Leningdeel II, DZ Bank AG</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	20.785.000	20.785.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-20.785.000	-2.020.071
	-	18.764.929
Transactiekosten financiering	-233.479	-233.479
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	233.479	93.978
Stand per 31 december	-	18.625.428
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-1.060.035
Langlopend deel per 31 december	-	17.565.393

De hypothecaire leningen zijn volledig afgelost in 2019.

Overeenkomst van geldlening	Leningdeel I ING Real Estate Finance	Leningdeel II DZ Bank AG
Oorspronkelijke hoofdsom	€ 26.810.000	€ 20.785.000
Aflossingsschema	De aflossingen bedragen: • 1 april 2014 tot 1 april 2015 € 270.000 per kwartaal; • 1 april 2015 tot 1 april 2016 € 290.000 per kwartaal; • 1 april 2016 tot 1 oktober 2016 € 300.000 per kwartaal; • 1 januari 2017 € 175.000 • 1 april 2017 tot 1 april 2018 € 250.000 per kwartaal; • 1 april 2018 tot en met 1 juli 2019 € 250.000 per kwartaal	5,1% van de oorspronkelijke hoofdsom, zijnde € 265.009 per kwartaal. In het eerste kwartaal 2017 is de aflossing aangepast ter grootte van het bedrag ad € 165.009.
Restant hoofdsom per 31 december 2019	€ 0	€ 0
Resterende looptijd korter dan 1 jaar	€ 0	€ 0
Resterende looptijd 1 - 5 jaar	€ 0	€ 0
Resterende looptijd langer dan 5 jaar	€ 0	€ 0
Rentepercentage	3-maands Euribor + 1,95% (te herzien op 1 juli 2019)	3-maands Euribor + 1,5%
Expiratiedatum	1 juli 2019	31 december 2021

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

		Leningdeel II DZ Bank AG
Rente Swap Transactie (SWAP)		SWAP 2 DZ Bank AG
Oorspronkelijke hoofdsom		€ 20.785.000
Hoofdsom per 31 december 2018		€ 0
Ingangsdatum		31 december 2016
Expiratiedatum		31 december 2021
Rentetarief, exclusief opslag		0,12%
Marktwaaarde per 31 december 2019		€ 0
Marktwaaarde per 31 december 2018		-€ 137.802
SWAP 2 is vastgelegd in een “Raamovereenkomst inzake niet-beursverhandelde derivaten” bij DZ Bank AG. De hoofdsom van de Rente Swap neemt in 2017 af met €960.035, daarna tot en met 2020 jaarlijks met €1.060.035 en in 2021 met €795.026 af tot een hoofdsom van €15.849.834 op expiratiedatum. Een negatieve marktwaaarde van de Rente Swap resulteert niet in het beschikbaar stellen van additionele zekerheden dan wel bijstortingsverplichtingen. De renteSWAP is met het aflossen van de hypothecaire leningen voortijdig beëindigd.		

	Wijziging in reële waarde sinds eerste verwerking	
Renteswaps in een hedgerelatie		€ 0
Effectieve deel van de hedgerelatie		€ 0
Ineffectieve deel van de hedgerelatie (totale ineffectiviteit)		€ 0
In de winst-en-verliesrekening 2018 verwerkte ineffectiviteit		€ 0

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [11]		
Hypotheek- en/of SWAP rente	-	105.897

Aflossingsverplichtingen komend boekjaar [12]

Aflossingsverplichting ING binnen één jaar	-	21.020.000
Aflossingsverplichting DZ binnen één jaar	-	1.060.035
Aflossingsverplichting ING december	-	250.000
	-	22.330.035

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Handelscrediteuren [13]		
Crediteuren	61.211	92.592

De handelscrediteuren hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Belastingen [14]		
Vennootschapsbelasting	3.827	1.988
Duitse omzetbelasting	-	59.710
Duitse vennootschapsbelasting (Körperschaftsteuer)	3.454.127	-
	3.457.954	61.698

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overige schulden [15]		
Rente achtergestelde leningen minderheidsbelang	-	2.927
Nog te betalen notariskosten	59.529	-
Waarborgsommen huurders	4.387	803
Nog te betalen accountants- / advieskosten	77.450	53.562
Nog te betalen taxatiekosten	-	9.000
Nog te betalen huurcourtage	-	304.000
Nog te betalen bedragen kopers vastgoed	50.553	-
Overige schulden	-	17.797
	<u>191.919</u>	<u>388.089</u>

De overige schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar, met uitzondering van de waarborgsommen. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over de rekening-courant wordt geen rente berekend.

	31-12-2019	31-12-2018
	€	€
Overlopende passiva [16]		
Te verrekenen service- / stookkosten	8.427	52.738
Vooruitontvangen huren	-	23.095
	<u>8.427</u>	<u>75.833</u>

De overlopende passiva hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Risicobeheer

Liquiditeitsrisico

Liquiditeitsrisico is het risico dat het Fonds onvoldoende liquiditeiten beschikbaar heeft om te voldoen aan de financiële verplichtingen. De uitgangspunten van het liquiditeitsrisicobeheer zijn dat er voor zover mogelijk afdoende liquiditeiten worden aangehouden om te kunnen voldoen aan de huidige en toekomstige financiële verplichtingen, in normale en moeilijke omstandigheden, en zonder dat daarbij door het Fonds onaanvaardbare verliezen worden geleden of de reputatie van het Fonds in gevaar komt. De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de overige kortlopende financiële verplichtingen.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2019	2018
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [17]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	2.701.473	4.674.514
Huurgaranties	-	12.976
Voorschotten en afrekeningen service- /stookkosten	372.674	476.735
	<u>3.074.147</u>	<u>5.164.225</u>

De huuropbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.

- in andere beleggingen [18]

Rentebaten	-	690
	<u>-</u>	<u>690</u>

De rentebaten zijn met name gerealiseerd in Nederland.

Gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen [19]

Verkoopopbrengsten terreinen en gebouwen	75.103.121	-
Boekwaarde verkochte terreinen en gebouwen	-68.887.651	-
Verkoopkosten	-1.289.639	-
	<u>4.925.831</u>	<u>-</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [20]

- in terreinen en gebouwen

Herwaardering onroerend goed	-	4.747.169
	<u>-</u>	<u>4.747.169</u>

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2019	2018
	€	€
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [21]		
Beheerprovisie externe beheerders	46.699	47.616
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	71.828	95.951
Assuranties	25.932	31.440
Instandhoudingskosten	410.387	531.213
Taxatiekosten	-	8.500
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.376	2.324
Kosten St. AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	1.512	1.141
Accountantskosten	39.760	23.980
Advieskosten	55.301	49.588
Overige lasten	17.030	25.232
Notariskosten	1.812	1.806
Bijdrage Vereniging van Eigenaren	13.432	20.148
Duitse omzetbelasting voorgaande jaren	100.082	-
Out-of-pocket expenses Beheerder	10.691	10.460
Service- /stookkosten	372.674	476.735
	<u>1.169.516</u>	<u>1.326.134</u>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €39.760 (2018 : €23.980). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €55.301 (2018: €49.588) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse VPB en BTW-aangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eykels GmbH.

Beheerkosten en rentelasten [22]

Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	55.518	94.230
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	494.858	902.537
Amortisatie transactiekosten financiering	157.578	46.416
Overige rentelasten, inclusief bankkosten	25.831	3.092
Verlengingsprovisie hypotheeklening	-	1.000
Rente achtergestelde lening minderheidsbelang	7.024	10.076
Afkoop negatieve rente SWAP	208.500	-
	<u>949.309</u>	<u>1.057.351</u>

	2019	2018
	€	€
Belastingen [23]		
Vennootschapsbelasting	1.839	1.988
Körperschaftsteuer	3.761.348	28.752
Mutatie voorziening latente vennootschapsbelasting	-2.061.532	1.535.390
	<u>1.701.655</u>	<u>1.566.130</u>

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk belastingtarief bedraagt 15,83% (2018: 15,83%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2019 bedraagt 28,93% van het resultaat vóór belastingen (2018: 20,80%).

OVERIGE TOELICHTINGEN

Personeel

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. heeft geen medewerkers in dienst (2018: geen).

Lopende kosten factor

De 'lopende kosten factor' heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 17,03% (2018: 3,11%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2019 ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de 'lopende kosten factor' is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

Kosten	852.360		
		=	17,03%
Intrinsieke waarde	5.004.308		

Het Fonds kent één berekeningsmoment van de intrinsieke waarde, derhalve wordt voor de bepaling van de "lopende kosten factor" het geconsolideerde eigen vermogen per einde van het boekjaar gebruikt.

Bezoldiging Directie van de Beheerder

De leden van de directie van Holland Immo Group Beheer II B.V. hebben geen bezoldiging ten laste van het Fonds ontvangen.

Transacties met gelieerde partijen

Alle hieronder vermelde transacties met gelieerde partijen vinden plaats onder marktconforme omstandigheden.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Bezoldiging Beheerder:

Gedurende het boekjaar 2019 heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding ontvangen ad €55.518 (2018: €94.230) en van de N.V. een bedrag ad €2.376 (2018: €2.324) voor het collectief beheer van het Fonds. Daarnaast is door de Beheerder van het Fonds een verhuurcourtage voor diverse verlengingen/vernieuwingen van huurcontracten van in totaal €108.030 aan het Fonds in rekening gebracht, zijnde een marktconforme vergoeding van twee maandhuren per verlengd huurcontract voor een nieuw huurcontract. De verhuurcourtage is opgenomen onder de instandhoudingskosten.

Vanuit Holland Immo Group B.V. is in 2019 een bedrag van € 1.126.546 aan verkoopcourtage gefactureerd. Deze kosten zijn opgenomen onder de verkoopkosten.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die verwerkt of toegelicht dienen te worden in de jaarrekening. De door het Fonds gefinancierde beleggingsportefeuille is in 2019 geheel verkocht. Het management heeft geen aanleiding te veronderstellen dat de huidige coronapandemie invloed zal hebben op de financiële afwikkeling van het Fonds.

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Beleggingen</i>	[24]			
Deelnemingen in				
groepsmaatschappijen	106.209		43.884	
Beleggingen in				
groepsmaatschappijen	-		26.293.900	
		106.209		26.337.784
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>	[25]			
Vorderingen op				
groepsmaatschappijen	1.075.204		345.889	
		1.075.204		345.889
<i>Liquide middelen</i>	[26]	666		83
Totaal activazijde		1.182.079		26.683.756

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2019		31 december 2018	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	[27]			
Geplaatst aandelenkapitaal	268.000		268.000	
Agioreserve	522.957		26.071.397	
Overige reserves	-178.241		-440.103	
Onverdeeld resultaat	569.363		784.462	
		1.182.079		26.683.756
Totaal passivazijde		<u>1.182.079</u>		<u>26.683.756</u>

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

		2019		2018	
		€	€	€	€
Overige resultaat na belastingen			507.038		696.078
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[28]		62.325		88.384
Nettoresultaat			<u>569.363</u>		<u>784.462</u>

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2019 van het Fonds. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruik gemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

Voor zover posten uit de enkelvoudige balans en de enkelvoudige winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

De enkelvoudige jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Nederlands Wetboek (BW) en de Wet op het financieel toezicht (Wft). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

De grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gelijk aan die voor de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening, tenzij anders vermeld.

Beleggingen in groepsmaatschappijen en deelnemingen

Leningen

Verstrekte leningen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Deelnemingen

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 het Fonds gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer het Fonds garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd.

Deze voorziening wordt primair ten laste van de vorderingen op deze deelneming gevormd en voor het overige onder de voorzieningen ter grootte van het aandeel in de door de deelneming geleden verliezen, dan wel voor de verwachte betalingen door het Fonds ten behoeve van deze deelneming. Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen van vorderingen die door de onderneming worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs worden op het niveau van specifieke activa in aanmerking genomen.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Als in een latere periode de waarde van het actief, onderhevig aan een bijzondere waardevermindering, stijgt en het herstel objectief in verband kan worden gebracht met een gebeurtenis die plaatsvond na de opname van het bijzondere waardeverminderingsverlies, wordt het bedrag uit hoofde van het herstel (tot maximaal de oorspronkelijke kostprijs) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten worden in de geconsolideerde jaarrekening gepresenteerd op grond van de economische realiteit. In de enkelvoudige jaarrekening worden financiële instrumenten gepresenteerd op basis van de juridische vorm.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het Fondsvermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering van het Fondsvermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten, die de juridische vorm hebben van een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden.

Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen omvat het aandeel van het Fonds in de resultaten van deze deelnemingen. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen het Fonds en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van het Fonds.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen [24]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2019	2018
	€	€
<i>Bremervörde Vastgoed 2 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	43.884	-44.500
Aandeel in het resultaat	62.325	88.384
Boekwaarde per 31 december	<u>106.209</u>	<u>43.884</u>

Dit betreft een belang van 50,1% in het kapitaal van Bremervörde Vastgoed 2 B.V., Eindhoven.

Beleggingen in groepsmaatschappijen

	2019	2018
	€	€
<i>Vorderingen op groepsmaatschappijen</i>		
Winstdelende geldlening	<u>-</u>	<u>26.293.900</u>

Winstdelende geldlening

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. heeft aan Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V. een winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot €14.750.000. De rente bedraagt 2,10% (2018: 2,10%) over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 18 juli 2008 en een addendum. De lening is in 2019 afgelost.

Op 28 april 2009 heeft Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. een tweede winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot €11.543.900. De rente bedraagt 3,35% (2018: 3,35%) over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een addendum op de overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 28 april 2009 en twee addendums. De lening is in 2019 afgelost.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen [25]

	<u>31-12-2019</u>	<u>31-12-2018</u>
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Holland Immo Group German Real Estate Holding B.V.	1.075.168	345.830
Rekening-courant St.AK Holland Immo Group XVII/German Retail Fund	<u>36</u>	<u>59</u>
	<u>1.075.204</u>	<u>345.889</u>

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Over de rekening-couranten wordt geen rente berekend.

Liquide middelen [26]

ING Bank	<u>666</u>	<u>83</u>
----------	------------	-----------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [27]

	2019	2018
	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 31 december	268.000	268.000

Het gestort en opgevraagd kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 2.680 Certificaten van €100. De intrinsieke waarde per 31 december 2019 bedraagt €441 (2018: €9.967, 2017: €9.924, 2016: €9.8742) per Certificaat.

Agioreserve

Stand per 1 januari	26.071.397	26.071.397
Mutatie af	-25.548.440	-
Stand per 31 december	522.957	26.071.397

Overige reserves

Stand per 1 januari	-440.103	-485.552
Resultaat vorige periode	784.462	742.249
Uitkering interimdividend	-522.600	-696.800
Stand per 31 december	-178.241	-440.103

	2019	2018
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Stand per 1 januari	784.462	742.249
Uit voorstel resultaatbestemming	569.363	784.462
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-784.462	-742.249
Stand per 31 december	569.363	784.462

Aansluiting tussen het enkelvoudig eigen vermogen en het geconsolideerd eigen vermogen:

Het verschil tussen het enkelvoudig en het geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door het resultaat van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen. Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze vennootschappen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen. Het eigen vermogen van deze vennootschappen ultimo 2019 bedraagt €3.822.229 en het resultaat over 2019 bedraagt €3.610.135.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

Gestort en opgevraagd kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt €737.500 en is verdeeld in 7.375 aandelen van €100 elk.

Het geplaatst en gestort kapitaal van de vennootschap bedraagt €268.000, bestaande uit 2.680 aandelen, elk nominaal €100.

Agioreserve

De agioreserve omvat de opbrengsten uit de uitgifte van aandelen voor zover deze hoger zijn dan het nominale bedrag van de aandelen. Het agio kan als vrij agio in de zin van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 worden aangemerkt.

Overige reserves

Tussentijds is een bedrag van €522.600 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht.

Onverdeeld resultaat

In 2019 is een resultaat behaald van €569.363. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

In 2019 is een resultaat behaald van €569.363. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2019 is een interim-dividenduitkering van €522.600 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 3 termijnen uitgekeerd.

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [28]

Dit betreft het aandeel van de vennootschap in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht “Deelneming” op bladzijde 51.

Eindhoven, 10 april 2020

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

OVERIGE GEGEVENS

3.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Ingevolge artikel 28 van de statuten van de vennootschap wordt een zodanig gedeelte van de winst uitgekeerd aan de houders van aandelen als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting te handhaven. Uitkering van winst geschiedt na vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is. De directie bepaalt of, en zo ja, welk gedeelte van de overblijvende winst wordt gereserveerd.

Het Fonds kan aan de aandeelhouders en andere gerechtigden tot de voor uitkering vatbare winst slechts uitkeringen doen voor zover het eigen vermogen groter is dan het gestorte en opgevraagde deel van het kapitaal vermeerderd met de reserves die krachtens de wet en de statuten moeten worden aangehouden.

3.2 Zeggenschapsrechten

Het bestuur van de Vennootschap berust bij Holland Immo Group Beheer II B.V. Voor sommige besluiten, welke zijn genoemd in lid 4 artikel 18 van de statuten van de vennootschap, heeft het bestuur goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2018 hadden de volgende bestuurders van het Fonds respectievelijk de Beheerder de hierna genoemde persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds:

-De heer T. Kühl via Spider Management BV houdt 10 certificaten in het Fonds

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de participanten van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. (hierna: de vennootschap) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening".

Wij zijn onafhankelijk van Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Paragraaf ter benadrukking van de impact van COVID-19

In de toelichting op de jaarrekening heeft de beheerder onder de 'Gebeurtenissen na balansdatum' aangegeven dat de huidige coronapandemie geen invloed heeft op financiële afwikkeling van het Fonds.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de beheerder verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de beheerder noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet de beheerder afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de beheerder de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de beheerder het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid, waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de beheerder en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Holland Immo Group XVII/German Retail Fund N.V. te Eindhoven

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de beheerder onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Eindhoven, 10 april 2020

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA



HOLLAND IMMO GROUP

Holland Immo Group BV
Flight Forum 154, Eindhoven

Postbus 8734
5605 LS Eindhoven

t: +31 (0) 40 235 26 35
e: info@hollandimmogroup.nl
i: www.hollandimmogroup.nl

