

# JAARVERSLAG 2017

HOLLAND IMMO GROUP  
BEHEER BV



**Holland Immo Group Beheer B.V.**

**Flight Forum 154  
5657 DD EINDHOVEN**

**Jaarverslag 2017**

Holland Immo Group Beheer B.V.

Flight Forum 154  
5657 DD EINDHOVEN

Jaarverslag 2017

<b>INHOUDSOPGAVE</b>		<b>Pagina</b>
<b>1.</b>	<b>Jaarverslag</b>	
1.1	Bestuursverslag	3
<b>2.</b>	<b>Jaarrekening</b>	
2.1	Balans per 31 december 2017	8
2.2	Winst-en-verliesrekening over 2017	10
2.3	Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017	11
2.4	Toelichting op de balans	16
2.5	Toelichting op de winst-en-verliesrekening	20
<b>3.</b>	<b>Overige gegevens</b>	
3.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	25
3.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	26

## **1. BESTUURSVERSLAG**

## **Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven**

### **1.1 Bestuursverslag**

#### **Doel van de vennootschap**

Het doel van Holland Immo Group Beheer B.V. bestaat uit het optreden als Beheerder van, respectievelijk het voeren van directie over, beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht. Daartoe heeft de Autoriteit Financiële Markten (AFM) op grond van de Wet op het financieel toezicht (Wft) een vergunning verleend teneinde met ingang van 11 november 2005 op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning.

#### **Kernactiviteiten**

Tot de kernactiviteiten behoren in dit kader het beheer van de exploitatie van vastgoedbeleggingsobjecten, het voeren van de fondsadministratie alsmede de financiële verslaglegging naar de Participanten. Dit betreft zowel de verslaglegging van de exploitatie op kwartaal- respectievelijk halfjaarbasis als ook het opmaken van de jaarrekening van de beleggingsinstellingen en de rapportage naar de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank. Ten aanzien van de objectexploitatie wordt het administratieve en het technische beheer uitbesteed aan professionele partijen op het gebied van vastgoedbeheer.

#### **Alternative Investment Fund Managers Directive**

Met ingang van 22 juli 2013 is de Alternative Investment Fund Managers Directive (AIFMD) in werking getreden. Deze Europese richtlijn beoogt harmonisatie van toezicht op beleggingsinstellingen en hun beheerders in Europa en is inmiddels geïmplementeerd in de Nederlandse wet- en regelgeving.

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt als Beheerder op voor volgende beleggingsinstellingen in de zin van de AIFMD/Wft:

Parking Fund Nederland II

Parking Fund Nederland III

Parking Fund Nederland IV

Parking Fund Nederland V

Winkelfonds Duitsland 8 N.V.

Winkelfonds Duitsland 9 N.V.

Winkelfonds Duitsland 10

Winkelfonds Duitsland 11

Winkelfonds Duitsland 12

Winkelfonds Duitsland 14

Winkelfonds Duitsland 15

Residential Fund de Lodewijk

Immo Huurwoningfonds Nederland

## **Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven**

### **Juridische structuur**

De vennootschap is een 100%-groepsmaatschappij van Holland Immo Group B.V. en trad gedurende dit verslagjaar op als Beheerder van 13 door haar geïnitieerde vastgoedbeleggingsinstellingen met een initieel belegd eigen vermogen per 31 december 2017 van totaal €122.250.000.

### **Bezoldiging bestuurders**

Holland Immo Group Beheer B.V. heeft geen medewerkers in dienst. De betrokken medewerkers zijn door de vennootschap ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij de vennootschap betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor risicobepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de doorbelaste bureaunkosten welke Holland Immo Group B.V. aan de vennootschap in rekening brengt.

Gedurende het boekjaar 2017 hebben de bestuurders van de vennootschap, de heer mr. T. Kühl en de heer mr. M. Kühl MRICS, geen bezoldiging ontvangen.

### **Toelichting op de resultaten**

Het resultaat van de vennootschap over 2017 bedraagt positief €26.216 na belastingen. Het resultaat wordt gevormd door opbrengsten van de vennootschap bestaande uit de met de beleggingsinstellingen overeengekomen beheervergoeding. Daarop komt in mindering de aan derden/vastgoedbeheerders te betalen beheerprovisie en overige kosten.

De behaalde omzet over 2017 bedraagt €579.932 (2016: €338.758).

De vennootschap heeft beperkte activiteiten en geen personeel in dienst. Hierdoor zijn geen relevante elementen toe te lichten ten aanzien van milieu- en personeelsaangelegenheden, onderzoek en ontwikkeling en maatschappelijke aspecten van ondernemen.

De vennootschap maakt alleen gebruik van primaire financiële instrumenten. De risico's ten aanzien prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's zijn beperkt tot de vordering op de fondsen in het kader van de beheeractiviteiten. Dit betreffen tevens de voornaamste risico's en onzekerheden. De beheervergoeding is kostendekkend en hierdoor is geen additionele financieringsbehoefte.

De vennootschap maakt ten behoeve van haar activiteiten gebruik van kantoorfaciliteiten en personeel van Holland Immo Group B.V. Met ingang van 2011 zijn bureaunkosten, zijnde personele kosten, huisvestingskosten, kantoorkosten en overige algemene kosten, door Holland Immo Group B.V. aan de vennootschap in rekening gebracht. De afspraken omtrent deze vergoeding zijn vastgelegd in een overeenkomst van dienstverlening tussen Holland Immo Group Beheer B.V. en Holland Immo Group B.V.

## **Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven**

De resultaten (zowel de inkomsten als de kosten) zijn direct gerelateerd aan de bruto huur welke de door haar beheerde beleggingsinstellingen genereren en derhalve aan de omvang van door haar beheerde de beleggingsinstellingen gehouden vastgoedobjecten.

### **Vermogenspositie**

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt per 31 december 2017 positief €314.382. Hiermee voldoet de vennootschap aan de minimum eigen vermogen eis welke ingevolge de AIFMD/Wft aan de beheerder wordt gesteld. De solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen) van de vennootschap bedraagt per 31 december 2017 0,78 (2016: 0,90).

### **Verklaring omtrent de bedrijfsvoering**

#### *Algemeen*

Als Beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van de Wft is het, overeenkomstig artikel 115y Lid 5 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (Bgfo), onze verantwoordelijkheid te verklaren dat wordt beschikt over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering in overeenstemming met de Wet op het financieel toezicht en de daaraan gerelateerde gestelde eisen en dat deze bedrijfsvoering gedurende het boekjaar 2017 effectief en in overeenstemming met de beschrijving heeft gefunctioneerd.

De bedrijfsvoering is afgestemd op de omvang van de organisatie en in lijn met de bij of krachtens de wet gestelde vereisten en is ontworpen om een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de effectiviteit van de interne beheersingsmaatregelen aangaande de risico's gerelateerd aan de activiteiten van de beleggingsinstelling.

De beoordeling van het functioneren en de effectiviteit van de bedrijfsvoering behoort tot de verantwoordelijkheid van de Beheerder.

#### *Activiteiten gedurende het boekjaar 2017*

De opzet van de administratieve organisatie en interne controle (thans 'bedrijfsvoering' genoemd) is beoordeeld en is in lijn met de wetgeving. Relevante risico's zijn in kaart gebracht en bijbehorende interne controles zijn gedefinieerd. Aan de beoordeling van de effectiviteit en het functioneren van de bedrijfsvoering wordt in de praktijk op een aantal manieren invulling gegeven.

Door middel van duidelijke procesbeschrijvingen en de daarin opgenomen beheersingsmaatregelen wordt veel aandacht besteed aan de effectiviteit van de bedrijfsvoering. Aangezien wij als leden van de directie van de Beheerder zelf deelnemen aan de bedrijfsvoering, steunen wij op onze eigen ervaring. Daarnaast is er een incidenten- en klachtenprocedure.

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### *Rapportage over de bedrijfsvoering*

Gedurende het boekjaar 2017 hebben wij de verschillende aspecten van de inrichting van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan zou moeten worden geconcludeerd dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y Lid 5 van het Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het Bgfo en daaraan gerelateerde regelgeving. Ook is niet geconstateerd dat de maatregelen van interne controle niet effectief en in overeenstemming met de beschrijving functioneren. Op grond van het bovenstaande verklaren wij als Beheerder te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y Lid 5 van het Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo en verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het boekjaar 2017 effectief en in overeenstemming met de beschrijving heeft gefunctioneerd.

### **Verwachtingen voor 2018**

Voor 2018 wordt verwacht dat de activiteiten ongewijzigd blijven en het resultaat in lijn ligt met dat van 2017.

Eindhoven, 7 juni 2018

De directie:



mr. T. Kühl



mr. M. Kühl MRICS



## **2. JAARREKENING**

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2017

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2017		31 december 2016	
	€	€	€	€
<b>Vaste activa</b>				
<i>Immateriële vaste activa</i>	[1]			
Immateriële vaste activa		<u>5.000</u>	<u>8.000</u>	
		5.000		8.000
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>				
Vorderingen op groepsmaatschappijen	[2]	136.451	68.575	
Overige vorderingen	[3]	<u>32.615</u>	<u>12.378</u>	
		169.066		80.953
<i>Liquide middelen</i>	[4]	230.144		232.054
<b>Totaal activa</b>		<u>404.210</u>	<u>321.007</u>	

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.1 Balans per 31 december 2017

(Voor resultaatbestemming)

<b>PASSIVA</b>	<u>31 december 2017</u>		<u>31 december 2016</u>	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
Geplaatst aandelenkapitaal	[5]	226.894	226.894	
Overige reserves	[6]	61.272	41.132	
Onverdeeld resultaat boekjaar	[7]	<u>26.216</u>	<u>20.140</u>	
		314.382		288.166
<b>Kortlopende schulden</b>				
Handelscrediteuren	[8]	36.866	4.609	
Belastingen	[9]	33.606	13.172	
Overige schulden	[10]	<u>19.356</u>	<u>15.060</u>	
		89.828		32.841
<b>Totaal passiva</b>		<u><u>404.210</u></u>	<u><u>321.007</u></u>	

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.2 Winst-en-verliesrekening over 2017

		2017		2016	
		€	€	€	€
Netto-omzet	[11]	305.829		208.118	
Overige opbrengsten	[12]	<u>274.103</u>		<u>130.640</u>	
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			579.932		338.758
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	[13]	548.475		315.649	
Afschrijvingen	[14]	<u>3.000</u>		<u>3.000</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			551.475		318.649
			<u>28.457</u>		<u>20.109</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[15]	5.084		5.153	
Rentelasten en soortgelijke kosten	[16]	<u>-671</u>		<u>-88</u>	
<b>Som der financiële baten en lasten</b>			4.413		5.065
Resultaat voor belastingen			<u>32.870</u>		<u>25.174</u>
Belastingen	[17]		-6.654		-5.034
<b>Resultaat na belastingen</b>			<u><u>26.216</u></u>		<u><u>20.140</u></u>

## **Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven**

### **2.3 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017**

#### **ALGEMEEN**

##### **Relatie met moedermaatschappij en voornaamste activiteiten**

De onderneming, gevestigd te Eindhoven aan Flight Forum 154, is een besloten vennootschap, waarvan de aandelen in het bezit zijn van Holland Immo Group B.V.

De activiteiten van Holland Immo Group Beheer B.V., statutair gevestigd te Eindhoven, bestaan voornamelijk uit het optreden als Beheerder van, respectievelijk het voeren van de directie over, beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht.

Het feitelijk vestigingsadres is Flight Forum 154, 5657 DD, Eindhoven.

##### **Bestuur**

Gedurende de verslagperiode werd de directie gevoerd door:

- mr. T. Kühl
- mr. M. Kühl MRICS

##### **Oprichting vennootschap**

Blijkens de notariële akte d.d. 8 juli 2002 verleden voor notaris Simmons & Simmons Trenité te Rotterdam is opgericht de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holland Immo Group Beheer B.V. Het maatschappelijk kapitaal bedraagt €1.134.470 waarvan bij oprichting €226.894 is geplaatst in 226.894 aandelen van elk €1 nominaal.

##### **Inschrijving Kamer van Koophandel**

De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 17146931.

##### **Beleggingsinstellingen**

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder voor de beleggingsinstellingen:

- Parking Fund Nederland II
- Parking Fund Nederland III
- Parking Fund Nederland IV
- Parking Fund Nederland V
- Winkelfonds Duitsland 8 N.V.
- Winkelfonds Duitsland 9 N.V.
- Winkelfonds Duitsland 10
- Winkelfonds Duitsland 11
- Winkelfonds Duitsland 12
- Winkelfonds Duitsland 14
- Winkelfonds Duitsland 15
- Residential Fund de Lodewijk
- Immo Huurwoningfonds Nederland

## **2.3 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017**

### **Toegepaste standaarden**

De jaarrekening is opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 van Boek 2 van het Nederlands Burgerlijk Wetboek (BW). De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, tenzij anders vermeld in de verdere grondslagen.

### **Continuïteit**

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

### **Vergelijking met voorgaand jaar**

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

## **GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING**

### **Algemeen**

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten, voor zover niet anders vermeld.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar de onderneming 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 betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

### **2.3 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017**

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 diensten zijn geleverd aan de koper.

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

#### **Gebruik van schattingen**

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de directie 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.

#### **Financiële instrumenten**

Financiële instrumenten omvatten overige vorderingen, geldmiddelen en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

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

Vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindervingsverliezen.

Financiële verplichtingen die geen deel uitmaken van een handelsportefeuille worden tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd op basis van de effectieve rentemethode.

#### **Immateriële vaste activa**

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen 20% van de bestede kosten.

#### **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.

**Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven**

**2.3 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017**



## **2.3 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017**

### **Liquide middelen**

Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

### **Eigen vermogen**

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

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

### **Kortlopende schulden**

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

### **Netto-omzet**

Opbrengsten uit het verlenen van diensten (beheeractiviteiten) worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt wanneer het bedrag van de opbrengsten op betrouwbare wijze kan worden bepaald, de inning van de te ontvangen vergoeding waarschijnlijk is, de mate waarin de dienstverlening op balansdatum is verricht betrouwbaar kan worden bepaald en de reeds gemaakte kosten en de kosten die (mogelijk) nog moeten worden gemaakt om de dienstverlening te voltooien op betrouwbare wijze kunnen worden bepaald.

### **Overige opbrengsten**

Hieronder wordt verstaan omzet uit door te belasten kosten.

### **Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten**

Hieronder zijn begrepen de direct aan de netto-omzet toerekenbare kosten.

### **Afschrijvingen**

De afschrijvingen op de immateriële vaste activa zijn berekend door middel van een vast percentage van de verkrijgingsprijs.

### **Rentebaten en rentelasten**

Rentebaten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffend actiefpost. Rentelasten en soortgelijke lasten worden verantwoord in de periode waartoe zij behoren.

### **2.3 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2017**

#### **Belastingen**

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winstbelastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.4 Toelichting op de balans

#### ACTIVA

##### VASTE ACTIVA

##### Immateriële vaste activa [1]

Het verloop van de immateriële vaste activa wordt als volgt weergegeven:

	<u>2017</u>
<b>Software</b>	€
Aanschafwaarde	15.000
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-7.000</u>
Boekwaarde per 1 januari	<u>8.000</u>
<i>Mutaties:</i>	
Afschrijvingen	<u>-3.000</u>
Aanschafwaarde	15.000
Cumulatieve afschrijvingen	<u>-10.000</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>5.000</u>

De software wordt in 5 jaar afgeschreven.

<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
€	€

##### VLOTTENDE ACTIVA

##### Vorderingen

##### Vorderingen op groepsmaatschappijen [2]

Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	<u>136.451</u>	<u>68.575</u>
--	----------------	---------------

Over de rekening-courant met Holland Immo Group B.V. wordt 4% rente op jaarbasis berekend. Er zijn geen aflossingsschema's overeengekomen.

##### Overige vorderingen [3]

Vorderingen op gelieerde ondernemingen	12.411	6.974
Nog te ontvangen beheervergoeding	14.715	-
Vooruitbetaalde beheerprovisie externe beheerder Parkeerfondsen	<u>5.489</u>	<u>5.404</u>
	<u>32.615</u>	<u>12.378</u>

De vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste één jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.4 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Liquide middelen [4]</b>		
ING Bank N.V.	<u>230.144</u>	<u>232.054</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.4 Toelichting op de balans

#### PASSIVA

#### EIGEN VERMOGEN

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Geplaatst aandelenkapitaal [5]</b>		
Stand per 31 december	<u>226.894</u>	<u>226.894</u>

Het maatschappelijk kapitaal bedraagt €1.134.470, en bestaat uit 1.134.470 gewone aandelen van nominaal €1 per aandeel. Hiervan zijn 226.894 aandelen geplaatst en volgestort. Gedurende 2017 hebben geen mutaties plaatsgevonden.

#### Overige reserves [6]

Stand per 1 januari	41.132	28.760
Resultaatbestemming	<u>20.140</u>	<u>12.372</u>
Stand per 31 december	<u>61.272</u>	<u>41.132</u>

#### Onverdeeld resultaat boekjaar [7]

Stand per 1 januari	20.140	12.372
Uit voorstel resultaatbestemming	26.216	20.140
Bestemming resultaat vorig boekjaar	<u>-20.140</u>	<u>-12.372</u>
Stand per 31 december	<u>26.216</u>	<u>20.140</u>

#### Voorstel resultaatbestemming 2017

De directie stelt voor om de winst over 2017 ad €26.216 toe te voegen aan de overige reserves. In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is de winst over 2017 opgenomen onder de post onverdeeld resultaat in het eigen vermogen.

#### KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Handelscrediteuren [8]</b>		
Crediteuren	<u>36.866</u>	<u>4.609</u>
<b>Belastingen [9]</b>		
Omzetbelasting	<u>33.606</u>	<u>13.172</u>

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.4 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
	€	€
<b>Overige schulden [10]</b>		
Accountants- en administratiekosten	2.900	2.700
Nog te betalen heffingen Autoriteit Financiële Markten	12.048	9.800
Nog te betalen heffingen De Nederlandsche Bank	4.408	-
Nog te betalen kosten externe Bewaarder	-	2.560
	<u>19.356</u>	<u>15.060</u>

De kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan één jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld.

### Niet in de balans opgenomen verplichtingen

#### Fiscale eenheid

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Holland Immo Group B.V. De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappijen wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de fiscale faciliteiten per vennootschap. De berekende vennootschapsbelasting wordt verwerkt in rekening-courant met Holland Immo Group B.V. Op grond daarvan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

#### Financiële instrumenten

De vennootschap maakt in de normale bedrijfsuitoefening gebruik van financiële instrumenten die de vennootschap blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's. Het betreft niet-afgeleide financiële instrumenten die in de balans zijn opgenomen.

#### Kredietrisico

Voor de kredietrisico's inzake de vorderingen op gelieerde ondernemingen en de rekening-courant met Holland Immo Group B.V. wordt verwezen naar noot 2 - Vorderingen.

#### Renterisico

De vorderingen op gelieerde ondernemingen zijn kortlopend en dragen derhalve geen rente. Over de rekening-courant met Holland Immo Group B.V. wordt een vast percentage van 4% ontvangen. De vennootschap loopt derhalve geen renterisico.

2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2017	2016
	€	€
<b>Netto-omzet [11]</b>		
Vergoeding asset management Parking Fund Nederland II	20.072	20.029
Vergoeding asset management Parking Fund Nederland III	8.427	8.419
Vergoeding asset management Parking Fund Nederland IV	17.156	14.082
Vergoeding asset management Parking Fund Nederland V	19.565	9.892
Vergoeding asset management Winkelfonds Duitsland 8 N.V.	21.688	21.503
Vergoeding asset management Winkelfonds Duitsland 9 N.V.	22.623	22.621
Vergoeding asset management Winkelfonds Duitsland 10	22.667	21.006
Vergoeding asset management Winkelfonds Duitsland 11	21.427	23.039
Vergoeding asset management Winkelfonds Duitsland 12	18.468	7.083
Vergoeding asset management Winkelfonds Duitsland 14	8.607	-
Vergoeding asset management Winkelfonds Duitsland 15	2.040	-
Vergoeding asset management Residential Fund de Lodewijk	17.237	-
Vergoeding asset management IMMO Huurwoningfonds Nederland	25.581	-
Vergoeding fondsbeheer Parking Fund Nederland II	13.381	13.352
Vergoeding fondsbeheer Parking Fund Nederland III	11.236	11.224
Vergoeding fondsbeheer Parking Fund Nederland IV	19.444	15.960
Vergoeding fondsbeheer Parking Fund Nederland V	23.478	11.870
Vergoeding fondsbeheer Winkelfonds Duitsland 8 N.V.	2.046	1.663
Vergoeding fondsbeheer Winkelfonds Duitsland 9 N.V.	2.046	1.663
Vergoeding fondsbeheer Winkelfonds Duitsland 10	2.046	1.663
Vergoeding fondsbeheer Winkelfonds Duitsland 11	2.046	1.663
Vergoeding fondsbeheer Winkelfonds Duitsland 12	2.034	1.386
Vergoeding fondsbeheer Winkelfonds Duitsland 14	1.403	-
Vergoeding fondsbeheer IMMO Huurwoningfonds Nederland	1.112	-
	<u>305.829</u>	<u>208.118</u>
<b>Overige opbrengsten [12]</b>		
Omzet doorbelaste kosten	274.103	130.006
Overige omzet	-	634
	<u>274.103</u>	<u>130.640</u>

De omzet doorbelaste kosten bestaat uit de aan de Fondsen in rekening gebrachte kosten voor de externe bewaarder, accountantskosten, kosten compliance software en advieskosten.

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2017	2016
	€	€
<b>Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten [13]</b>		
Doorbelaste kosten	274.103	130.006
Beheerprovisie externe beheerder Parkeerfondsen	21.664	17.395
Bureaunkosten	201.091	130.516
Accountants- en administratiekosten	5.700	5.700
Advieskosten	-	3.809
Kosten AFM/DNB inzake vergunningen e.d.	36.056	28.193
Niet verrekenbare BTW	9.772	-
Overige kosten	89	30
	<u>548.475</u>	<u>315.649</u>

De vennootschap maakt ten behoeve van haar activiteiten gebruik van kantoorfaciliteiten en personeel van Holland Immo Group B.V. De bureaunkosten ad €201.091 (2016: €103.516), zijnde personele kosten, huisvestingskosten, kantoorkosten en overige algemene kosten, zijn door Holland Immo Group B.V. aan de vennootschap in rekening gebracht. De bureaunkosten zijn ten opzichte van vorig boekjaar toegenomen. Oorzaak hiervan is dat Holland Immo Group Beheer B.V. ten opzichte van vorig boekjaar het beheer uitoefent van een viertal meer fondsen die onder de AIFMD-wetgeving vallen.

#### Afschrijvingen [14]

Afschrijvingen software	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
-------------------------	--------------	--------------

#### Financiële baten en lasten

##### Rentebaten en soortgelijke opbrengsten [15]

Rente vordering op groepsmaatschappijen	<u>5.084</u>	<u>5.153</u>
---	--------------	--------------

##### Rentelasten en soortgelijke kosten [16]

Bankkosten en provisie	89	88
Rentelast fiscus	178	-
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	404	-
	<u>671</u>	<u>88</u>



## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	€	€
<b>Belastingen [17]</b>		
Vennootschapsbelasting	<u>6.654</u>	<u>5.034</u>

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Holland Immo Group B.V. De vennootschapsbelasting bij de dochtermaatschappijen wordt berekend alsof zij zelfstandig belastingplichtig zijn. Hierbij wordt rekening gehouden met de fiscale faciliteiten per vennootschap. De berekende vennootschapsbelasting wordt verwerkt in rekening-courant met Holland Immo Group B.V.

#### Berekening belastbaar bedrag

De verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2017 is als volgt berekend:

	<u>2017</u>	<u>2017</u>
	€	€
Resultaat voor belastingen	32.870	32.870
Niet aftrekbare kosten	404	
Belastbaar bedrag	<u>33.274</u>	
Verschuldigde vennootschapsbelasting (20,0% over €33.270)		6.654
Resultaat na belastingen		<u>26.216</u>

#### Transacties met gelieerde partijen

Transacties met gelieerde partijen gedurende het boekjaar:

Bureaunkosten: Holland Immo Group B.V. heeft in het boekjaar 2017 een bedrag ad €201.091 (2016: €130.516) doorbelast aan de vennootschap. Dit bedrag bestaat uit personele kosten, huisvestingskosten, kantoorkosten en overige algemene kosten. De bureaunkosten zijn ten opzichte van vorig boekjaar toegenomen. Oorzaak hiervan is dat Holland Immo Group Beheer B.V. ten opzichte van vorig boekjaar het beheer uitoefent van een drietal meer fondsen die onder de AIFMD-wetgeving vallen.

#### Honorarium accountant

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium voor het onderzoek van de jaarrekening €5.700 (2016: €5.700).

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 2.5 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

#### Bezoldiging bestuurders

Holland Immo Group Beheer B.V. heeft geen medewerkers in dienst. De betrokken medewerkers zijn door de vennootschap ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij de vennootschap betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor risicobepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de doorbelaste bureaunkosten welke Holland Immo Group B.V. aan de vennootschap in rekening brengt.

Gedurende het boekjaar 2017 hebben de bestuurders van de vennootschap, de heer mr. T. Kühl en de heer mr. M. Kühl MRICS, geen bezoldiging ontvangen.

#### Personeelsleden

Bij de vennootschap waren in 2017 geen werknemers werkzaam (2016: geen).

#### Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan, die verwerkt of toegelicht dienen te worden in de jaarrekening.

Eindhoven, 7 juni 2018

De directie:



mr. T. Kühl



mr. M. Kühl MRICS

### **3. OVERIGE GEGEVENS**

**3. Overige gegevens**

**3.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

Op grond van artikel 24 van de statuten is de Algemene Vergadering bevoegd tot bestemming van de winst en tot vaststelling van uitkeringen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden.

## Holland Immo Group Beheer B.V. te Eindhoven

### 3.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Algemene Vergadering van Holland Immo Group Beheer B.V.

### VERKLARING OVER DE IN HET JAARVERSLAG OPGENOMEN JAARREKENING 2017

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Holland Immo Group Beheer B.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 Beheer B.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
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 Beheer B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), 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.

### 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 directie 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 directie voor de jaarrekening**

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De directie 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 directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie 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 de 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.

Wij communiceren met de directie 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, 7 juni 2018

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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

