

JAARVERSLAG 2021

WINKELFONDS
DUITSLAND 10



Winkelfonds Duitsland 10 (FGR)

EINDHOVEN

Jaarverslag 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	6

2. Jaarrekening

2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2021	16
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	18
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021	19
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	20
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	31
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	36
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	40
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	42
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	43
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	45
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	48

3. Overige gegevens

3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	49
3.2	Zeggenschapsrechten	49
3.3	Belangen van bestuurders	49
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	50

1. BESTUURSVERSLAG

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

1.1 Profiel

Het Fonds

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 29 januari 2015 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de beleggers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food). Op 1 april 2021 is de gehele vastgoedbeleggingsportefeuille verkocht en geleverd en heeft het Fonds daarmee haar beleggingsactiviteiten gestaakt.

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne beheersing niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Beheerovereenkomst.

In de Fondsvoorwaarden 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 Participanten, de Stichting Winkelfonds Duitsland 10, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder 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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS alsmede de heren drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens. De heren P. Helfrich en G. Hupkens zijn per 2 november 2021 tot de directie van Holland Immo Group Beheer B.V. toegetreden en vormen sindsdien eveneens via hun management B.V.'s PEJ Helfrich Holding B.V. en Re-Is Holding B.V. de statutaire directie van Holland Immo Group B.V. De management B.V.'s van de heren T. Kühl en M. Kühl zijn per 2 november 2021 afgetreden als statutaire directie van Holland Immo Group B.V., maar blijven verantwoordelijk voor de afdelingen Fund Management, Asset Management, Investerings/Desinvesterings en Financierings/Herfinancieringen. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

De bewaarfunctie in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft) wordt uitgeoefend door CSC Depositary B.V. uit Maarsbergen, hierna te noemen Bewaarder. De Bewaarder houdt toezicht op het Fonds en haar Beheerder. De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen. In het Prospectus zijn de taken, de verantwoordelijkheden en de aansprakelijkheid van de Bewaarder verder toegelicht.

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Fondsvoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Fondsvoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Boekjaar en jaarcijfers

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

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Fiscale positie

Naar huidig Nederlands fiscaal recht wordt het Fonds als een “besloten fonds voor gemene rekening” beschouwd. Een besloten fonds voor gemene rekening is “fiscaal transparant” voor Nederlandse vennootschaps- en dividendbelastingdoeleinden, hetgeen betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting (of onderworpen is aan een andere belastingheffing naar de winst) en dat uitkeringen door het Fonds niet onderworpen zijn aan de heffing van dividendbelasting. Bezittingen, schulden en resultaten van het Fonds worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten naar evenredigheid van hun Participaties.

Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse winstbelastingtarief van 15,83%.

Kenmerken van het Fonds

Doel van het Fonds is het behalen van rendement voor haar Participanten middels het beleggen in een Duitse winkelvastgoedportefeuille. Het Fonds verstrekke een winstdelende geldlening waarmee het winkelvastgoed, dat werd gehouden in 3 vastgoed B.V.’s, was gefinancierd. Deze winstdelende geldlening is, na verkoop van het vastgoed, per 1 april 2021 volledig afgelost. Het Fonds is opgericht op 29 januari 2015. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2021

Na een forse krimp in 2020 (-4,7%) is de Duitse economie in 2021 ondanks het voortduren van de coronapandemie met 5,9% gegroeid, blijkt uit voorlopige cijfers van het Duitse ministerie van economische zaken. Na een forse stijging in oktober nam de industriële productie ook in november weer licht toe.

De detailhandelsverkopen stegen opnieuw, aanzienlijk hoger dan het niveau van vóór de crisis van februari 2020. Volgens een schatting van het Federaal Bureau voor de Statistiek heeft de detailhandel in Duitsland in 2021 een nieuwe recordomzet behaald. De vooruitzichten voor de komende maanden worden echter belast door het verloop van de pandemie en een hoge inflatie.

De inflatie is in 2021 fors gestegen tot 5,3% in December en kwam daarmee gemiddeld genomen uit op 3,1%, de hoogste stand sinds 1993. Vanaf januari zal de stijging van de consumentenprijzen echter waarschijnlijk merkbaar afzakken omdat speciale factoren een minder grote rol spelen, maar nog steeds ruim boven het niveau van voor de crisis. De aanhoudende knelpunten in de bevoorrading van belangrijke primaire producten zullen echter nog wel even aanhouden. De prijsdruk die zij uitoefenen, zal in de loop van het jaar waarschijnlijk slechts geleidelijk afnemen.

Het herstel op de arbeidsmarkt zette door, maar gezien de Omikron-variant zou het momentum in de loop van het jaar kunnen verslappen. De werkloosheid daalde in december weer merkbaar en kwam uit op 5,1%.

De Duitse winkelmarkt

Volgens een schatting van het Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) behaalde de detailhandel in Duitsland in 2021 een nieuwe recordomzet van € 587,8 miljard. Zo realiseerde de detailhandel in 2021 reëel (prijsgecorrigeerd) 0,6% tot 1,2% en nominaal (niet prijsgecorrigeerd) 2,8% tot 3,4% meer omzet dan in 2020, het jaar met de hoogste omzet tot nu toe. De stijging kwam geheel voor rekening van de online handel die met ruim 19% toenam, terwijl de klassieke detailhandel met 0,7% kromp.

De detailhandel in de food sector realiseerde in november 2021 een reële omzetstijging van 0,9% ten opzichte van de voorgaande maand en lag 2,9% onder het niveau van februari 2020, de laatste maand voor de crisis en Hypermarkten stegen met 0,8%. Ten opzichte van het niveau van voor de crisis daalde de omzet met 0,8%. De gespecialiseerde detailhandel in voeding (o.a. groenten en fruit, vlees, gebak of dranken) boekte 0,3% minder dan vorige maand en 0,5% minder dan in februari 2020.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Kenmerken van de portefeuille

De winkelportefeuille van het Fonds bestond uit 7 winkels verspreid over 3 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Bremen (gelegen in de deelstaat Vrije Hanzestad Bremen), Voerde (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen) en Montabaur (gelegen in de deelstaat Rheinland-Pfalz). De totale fondsinvestering bedroeg bij aanvang €17.630.000 conform Prospectus. De winkelportefeuille werd voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstroom voor circa 98% uit grote Duitse winkelketens bestond, waaronder Edeka, dm drogerie markt, K+K, Takko en Fressnapf.

De winkelportefeuille was enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG en kende een variabele rente (3-maands Euribor) waarbij het renterisico was afgedekt middels een rente SWAP. Het te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP bedroeg in totaal 2,15% per jaar. Anderzijds was de winkelportefeuille gefinancierd met het door de participanten bij oprichting ingebrachte kapitaal.

Verkoop portefeuille

Begin 2021 is vastgoed van het Fonds verkocht aan GPEP GmbH, namens een door Universal-Investment-Gesellschaft mbH beheerd institutioneel fonds. De eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden op 1 april 2021. Daarbij is 6% van de koopsom door de Duitse notaris ingehouden ten behoeve van het garantiedepot (€1.225.200). De eerste uitbetaling aan Participanten heeft plaatsgevonden in april 2021. Na vrijval van het garantiedepot, naar verwachting in het tweede kwartaal 2022, zal een aanvullende uitkering volgen. Na ontbinding en vereffening van het Fonds volgt nog een slotuitkering.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Hieronder is een analyse van het verwachte verkoopresultaat conform uitkeringsbericht van 6 april 2021 weergegeven.

	geactualiseerd verkoopvoorstel	
	per 31-3-2021	per 18-8-2020
Berekening van het verwachte verkoopresultaat		
Verkoopopbrengst:	20.420.000	20.660.000
Kosten doorhalen hypotheek (notaris en kadaster)	-17.060	-17.060
Aflossing hypothecaire lening	-7.836.938	-7.864.660
Verkoopkosten	-306.300	-309.900
Liquiditeitsreserve (incl. voorzieningen)	10.000	60.000
Kosten unwinden renteswap	-69.481	-80.825
Duitse belasting op verkoopwinst	-1.263.962	-1.352.414
Terugbetaling kapitaalleg Participanten	-9.100.000	-9.100.000
Aandeel Overwinst Initiatiefnemer (20%)	-237.291	-265.960
Cash flow resultaat uit verkoop:	1.598.968	1.729.181
Berekening Totaal Beleggersrendement		
Gemiddeld Direct Beleggersrendement	7,4%	7,4%
Gemiddeld Indirect Beleggersrendement	2,8%	3,2%
Totaal Beleggersrendement per jaar:	10,2%	10,6%
Verwachte uitkering per Certificaat		
Eerste uitkering direct na transport:	5.205	5.269
Vervolgutkering na vrijval garantiedepot:	573	581
Slotuitkering na vereffening fonds:	100	100
Totale verwachte uitkering per Certificaat	5.878	5.950

Het gerealiseerde voor uitkering beschikbare verkoopresultaat is met € 1.598.968 lager dan geprognosticeerd (€ 1.729.181) in het verkoopvoorstel van 18 augustus 2020. Dit komt door een neerwaartse aanpassing van de koopprijs met € 240.000 vanwege het parkeerterrein van het object Voerde dat niet in eigendom is, maar waarvan het gebruik middels een erfdienstbaarheid is zeker gesteld. Dit heeft een negatief effect op de waardering door de taxateur van de koper. Daarnaast is er sprake van een lagere liquiditeitsreserve. Hiertegenover staat dat de Duitse belasting op de verkoopwinst lager is dan geprognosticeerd. Het totale verwachte beleggingsrendement komt daardoor, rekening houdend met de langere looptijd dan geprognosticeerd in het verkoopvoorstel, per saldo met 10,2% per jaar lager uit dan geprognosticeerd in het verkoopvoorstel (10,6%).

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

De exploitatie in 2021

In de loop van het vierde kwartaal van 2020 werden door de Duitse overheid nieuwe maatregelen afgekondigd ter bestrijding van de coronapandemie. In het kader van die maatregelen moesten restaurants per 2 november 2020 hun vestigingen sluiten en per 16 december 2020 moesten vervolgens ook kappers en de winkels die niet voorzien in de eerste levensbehoeften hun vestigingen sluiten. Deze verplichte sluitingen werden in de loop van maart 2021 gedeeltelijk opgeheven, maar werden vervolgens eind maart weer heringevoerd.

Voor het fonds betekent dit dat alle grote huurders, waaronder de supermarkten en de drogisterijen, normaal geopend waren. De door de verplichte sluiting getroffen huurders zijn K+K (textiel) en Takko (textiel) in Bremen en de Imbiss (horeca) in Bremen. In lijn met de afspraken die gemaakt zijn tijdens de eerste lockdown zijn de huurders K+K en Takko door het fonds tegemoet gekomen met een huurkorting ter hoogte van 50% van de huurverplichting voor het eerste kwartaal (€ 16.579) en de Imbiss in Bremen is tegemoet gekomen met een huurkorting ter hoogte van de volledige huurverplichting voor het eerste kwartaal (€ 7.141). Ten gevolge van de lagere huurontvangsten lag het gerealiseerde exploitatierendement met 6,7% iets onder de prospectus prognose, die is herrekend naar tijdsevenredigheid (6,9%). Een uitgebreide analyse van het exploitatierendement en de vergelijking met de naar tijdsevenredigheid herrekende prospectus prognose treft u hierna aan.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Hierna volgt een analyse van het exploitatierendement en de vergelijking met de prognose volgens het Prospectus over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over de periode 1 januari tot en met 31 maart 2021

	Actueel	Prospectus prognose *
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	260.708	284.399
Rente liquiditeitsreserve	-1.923	370
Totaal ontvangsten	258.785	284.769
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	40.293	52.806
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	5.688	5.404
Verzekeringen	3.607	3.193
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap)	10.402	11.525
Vergoeding property management	4.597	2.844
Duitse winstbelasting	1.460	277
Reservering taxatiekosten	-	1.499
Vergoeding asset management	5.671	5.688
Fondskosten	34.193	44.902
Totaal uitgaven	105.911	128.138
Exploitatieresultaat	152.874	156.631
Exploitatierendement	6,7%	6,9%
Aflossing hypothecaire financiering **	-27.723	-27.723
Toevoeging uit de liquiditeitsreserve	38.649	30.342
Voor winstuitkering beschikbaar	163.800	159.250
Direct rendement	7,2%	7,0%

*) de prospectus prognose is herrekend naar tijdsevenredigheid in verband met de verkoop van het vastgoed per 1 april 2021

**) betreft aflossing 1e kwartaal 2022

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

De bruto-huurontvangsten zijn lager dan de prognose onder meer vanwege de verleende huurkortingen aan de huurders in verband met de verplichte sluitingen door de coronapandemie. Dit wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de lagere rentekosten van de hypothecaire financiering. Bij afsluiting van de lening is een lager rentetarief van 2,15% overeengekomen. Dit is gunstiger dan de in het prospectus gehanteerde rekenrente van 2,7%. De Duitse winstbelasting betreft een voorschot in Montabaur. De fondskosten zijn met name lager door de lagere kosten van de externe verslaggeving dan waarmee rekening is gehouden in de Prospectus prognose. De overige exploitatielasten zijn in lijn met de Prospectus prognose. Het hieruit resulterende exploitatierendement is met 6,7% lager dan de Prospectus prognose naar tijdsevenredigheid (6,9%).

Aansluiting exploitatieresultaat 2021 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2021

Hierna volgt een aansluiting van het exploitatieresultaat met de geconsolideerde winst-en-verliesrekening in de jaarrekening:

Exploitatieresultaat	152.874
Huurontvangsten voorgaande jaren	2.763
Mutatie geactiveerde huurkortingen	-3.182
Verkoopkosten winkelportefeuille	-335.538
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	-9.919
Ineffectiviteit rente SWAP	-15.938
Duitse winstbelasting en mutatie voorziening latente Duitse winstbelasting	28.225
	-333.589
Resultaat volgens de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	-180.715

Kerngegevens 2021

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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Current ratio	2021	2020
Vlottende activa / Kortlopende schulden	62,77	0,04

De current ratio per eind 2020 is laag als gevolg van de als korte termijnschuld opgenomen hypothecaire lening bij DZ Bank AG (€7.753.770), aangezien deze lening in verband met de verkoop van de portefeuille in 2021 geheel zal worden afgewikkeld. Zonder dit bedrag bedraagt de current ratio 0,87.

Solvabiliteit

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

	2021	2020
Eigen vermogen / Schulden	61,77	1,39

Financieringsbehoeften

Er is geen financieringsbehoefte aangezien de vastgoedportefeuille in 2021 verkocht is. Tevens zijn er geen investeringen gepland waarvoor additionele financiering nodig is. De opbrengst van de verkoop is voldoende om de openstaande schulden te voldoen.

Meerjarenoverzicht geconsolideerd resultaat na belasting

	2021	2020	2019
	€	€	€
Direct resultaat uit beleggingen	288.237	1.155.559	1.239.537
Indirect resultaat uit beleggingen	-335.538	2.450.000	70.000
Totaal resultaat uit beleggingen	-47.301	3.605.559	1.309.537
Som der kosten en belastingen	133.414	1.036.703	830.028
Geconsolideerd resultaat na belastingen	-180.715	2.568.856	479.509

BESTUURSVERSLAG

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2021 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 kortlopende financiële verplichtingen.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Verklaring inzake de bedrijfsvoering

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor Winkelfonds Duitsland 10 te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Ook heeft Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneren. Derhalve verklaart Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Eindhoven, 25 april 2022

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

2. JAARREKENING

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(Na resultaatbestemming)

		31 december 2021		31 december 2020	
ACTIVA		€	€	€	€
Vaste activa					
Beleggingen					
Terreinen en gebouwen	[1]	-		20.420.000	
			-		20.420.000
Vlottende activa					
<i>Vorderingen</i>					
Handelsdebiteuren	[2]	5.556		7.624	
Belastingen	[3]	25.726		8.837	
Overige vorderingen	[4]	1.225.756		105	
Overlopende activa	[5]	-		28.452	
			1.257.038		45.018
Overige activa					
Liquide middelen	[6]		54.760		294.130
			1.311.798		20.759.148

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(Na resultaatbestemming)

		31 december 2021		31 december 2020	
PASSIVA		€	€	€	€
Groepsvermogen					
Participatiekapitaal	[7]	182.000		9.100.000	
Herwaarderingsreserve	[8]	-		3.548.180	
Overige reserves	[9]	<u>1.108.898</u>		<u>-1.302.376</u>	
			1.290.898		11.345.804
Voorzieningen					
Belastingvoorzieningen	[10]	<u>-</u>		<u>1.270.278</u>	
			-		1.270.278
Kortlopende schulden					
Aflossingsverplichtingen	[11]	-		7.864.660	
Handelscrediteuren	[12]	-		12.985	
Belastingen	[13]	-		14.965	
Overige schulden	[14]	20.900		245.949	
Overlopende passiva	[15]	<u>-</u>		<u>4.507</u>	
			20.900		8.143.066
			<u>1.311.798</u>		<u>20.759.148</u>

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[16]				
In terreinen en gebouwen		<u>288.237</u>		<u>1.155.559</u>	
			288.237		1.155.559
Gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen	[17]				
In terreinen en gebouwen		<u>-335.538</u>		<u>-</u>	
			-335.538		-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[18]				
In terreinen en gebouwen			-		2.450.000
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>-47.301</u>		<u>3.605.559</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[19]	85.837		177.187	
Beheerkosten en rentelasten	[20]	<u>74.342</u>		<u>302.778</u>	
Som der bedrijfslasten			160.179		479.965
Resultaat voor belastingen			<u>-207.480</u>		<u>3.125.594</u>
Belastingen	[21]		26.765		-556.738
Geconsolideerd resultaat na belastingen			<u><u>-180.715</u></u>		<u><u>2.568.856</u></u>

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		-180.715		2.568.856
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-		-2.450.000	
Rentelasten	58.154		226.196	
Mutatie belastinglatentie	-1.270.278		549.788	
Transactiekosten financiering	9.919		54.349	
		-1.202.205		-1.619.667
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-1.221.939		-20.155	
Mutatie kortlopende schulden	-38.901		-7.982	
		-1.260.840		-28.137
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Verkoop beleggingen	20.420.000		-	
Betaalde interest	-112.959		-171.391	
		20.307.041		-171.391
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		17.663.281		749.661
Interim-dividenduitkeringen participanten	-882.700		-655.200	
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-237.291		-	
Uitkering kapitaal participanten	-8.918.000		-	
Aflossing hypothecaire lening	-7.864.660		-110.890	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		-17.902.651		-766.090
Mutatie geldmiddelen		-239.370		-16.429
Liquide middelen begin boekjaar		294.130		310.559
Mutatie geldmiddelen		-239.370		-16.429
Liquide middelen per 31 december [6]		54.760		294.130

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

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 2021 van het Fonds.

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.

Doel van het Fonds

Het Fonds heeft ten doel het verkrijgen van voordelen voor de Participanten door het voor gemene rekening beleggen van gelden in de objecten, alsmede al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, in de ruimste zin van het woord.

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 29 januari 2015. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Belegging

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestond uit 7 winkels verspreid over 3 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Bremen (gelegen in de deelstaat Vrije Hanzestad Bremen), Voerde (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen) en Montabaur (gelegen in de deelstaat Rheinland-Pfalz).

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Rechtsvorm

Het Fonds is een volledig transparant Fonds voor gemene rekening dat niet is onderworpen aan de Nederlandse vennootschapsbelasting, inkomstenbelasting en dividendbelasting.

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting Winkelfonds Duitsland 10, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Stichting voor rekening en risico van het Fonds.

Naam

Het Fonds draagt de naam 'Winkelfonds Duitsland 10'.

Duur en zetel

Het Fonds is met ingang van 29 januari 2015, waarop Participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

Beheerder en Beheer

Holland Immo Group Beheer B.V. treedt op als Beheerder in de zin van artikel 1.1 van de Wet op het financieel toezicht. De Beheerder is verantwoordelijk voor de uitvoering van het beheer van het fondsvermogen overeenkomstig het beleggingsbeleid en het voeren van de participanten- en financiële administratie. De Beheerder beschikt over een vergunning van de toezichthouder conform artikel 2:65, lid 1, Wft en is opgenomen in het register als bijgehouden door de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

In de Fondsvoorwaarden 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 Participanten, Stichting Winkelfonds Duitsland 10, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

Verder behoort tot de beheertaak van de Beheerder om, gezamenlijk met de Stichting, zorg te dragen voor de koop (en verwerving) en verkoop (en vervreemding) van het object. Voor de verkoop van het object is de goedkeuring van de vergadering van Participanten vereist.

Bij het beheer van het Fonds zal de Beheerder in het belang van de Participanten handelen. De Beheerder heeft zijn werkzaamheden niet uitbesteed aan derden.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Stichting

Stichting Winkelfonds Duitsland 10 treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

Alle rechten en verplichtingen met betrekking tot het Fonds staan op naam van de Stichting, maar komen voor rekening en risico van de Participanten.

Bewaarder

De belangrijkste taak van de Bewaarder is om namens het Fonds de bewaarderstaken waarnaar wordt verwezen in artikel 4:37f van de Wft uit te voeren. De Bewaarder is jegens het Fonds en de Participanten aansprakelijk voor het verlies van financiële instrumenten die hij of een derde partij aan wie hij de bewaring heeft uitbesteed, in bewaring heeft genomen.

Op grond van de gesloten overeenkomst van bewaring met de Beheerder draagt de Bewaarder zorg voor onder meer het:

- verifiëren dat de door de Participanten betaalde uitgifteprijs voor de aan hen uitgegeven Participaties zijn ontvangen op een bankrekening van de Stichting;
- verifiëren dat alle gelden die behoren tot de activa van het Fonds worden aangehouden op een bankrekening van de Stichting;
- monitoren van de betalingen en ontvangsten van gelden die behoren tot de activa van het Fonds en de aansluiting van die betalingen en ontvangsten op de boekhouding die voor het Fonds wordt gevoerd;
- verifiëren dat bedoelde ontvangsten tijdig plaatsvinden;
- verifiëren dat uitkeringen aan de Participanten in overeenstemming zijn met de Administratievoorwaarden;
- verifiëren dat de activa van het Fonds op naam staan van de Stichting; en
- verifiëren dat de waardering van het vermogen van het Fonds plaatsvindt conform het bepaalde in de Administratievoorwaarden en de toepasselijke wettelijke bepalingen.

Het overeengekomen bewaarloon bedraagt €8.618 (2020: €8.489) op jaarbasis.

Alle transacties zijn met gelieerde partijen uitgevoerd en hebben plaatsgevonden tegen marktconforme tarieven.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 29 januari 2015 1.820 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed is in 2021 €4.900 van de uitgifteprijs terugbetaald. Het participatiekapitaal bedraagt per 31 december 2021 derhalve in totaal €182.000. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Fiscale transparantie van het Fonds

Volgens de Fondsvoorwaarden kunnen Participaties uitsluitend worden vervreemd en overgedragen aan het Fonds zelf. Op grond hiervan wordt het Fonds aangemerkt als een transparant fonds voor de heffing van de inkomstenbelasting en vennootschapsbelasting als ook de dividendbelasting. Deze fiscale transparantie houdt in dat de bezittingen en schulden, alsmede de baten en lasten van het Fonds, worden toegerekend aan de Participanten naar rato van hun winstaandeel in het Fonds, dat correspondeert met hun kapitaalbreng in het Fonds. Als gevolg daarvan worden de door het Fonds behaalde resultaten niet bij het Fonds zelf, maar rechtstreeks bij de Participanten in de heffing van inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting betrokken.

Fiscale aspecten

Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse winstbelastingtarief van 15,83%.

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 2021 en heeft de levering in 2021 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 2022/2023.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Toegepaste standaarden

De geconsolideerde 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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

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 2020 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2021 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.

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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

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

Deelnemingen:

HIG Duitse Deelnemingen 10 B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------------	------	-----------

Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group Holding 10 B.V.	100%	Eindhoven
Bremen Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Voerde Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Montabaur Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen 10 B.V. (100% kapitaalbelang).

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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

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 investeringen in aandelen en obligaties, 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.

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 vervolgewaardering 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 liquiditeitsopslagen.

- 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 liquiditeitsopslagen.

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

Verstrekte leningen en overige vorderingen

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

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

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 of wanneer het groot onderhoud betreft. 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 markthuur 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.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen in direct 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 marktwaaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

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.

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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode. In het kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode wordt het geconsolideerd resultaat na belasting 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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Terreinen en gebouwen [1]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	20.420.000	17.970.000
Herwaardering		2.450.000
Desinvestering	-20.420.000	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>20.420.000</u>

De volledige winkelvastgoedportefeuille is in 2021 verkocht en geleverd.

VLOTTENDE ACTIVA

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [2]		
Debiteuren	32.857	36.305
Voorziening dubieuze debiteuren	-27.301	-28.681
	<u>5.556</u>	<u>7.624</u>
Belastingen [3]		
Duitse winstbelasting	23.624	5.929
Nederlandse omzetbelasting	1.102	2.908
Duitse omzetbelasting	1.000	-
	<u>25.726</u>	<u>8.837</u>

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen [4]		
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 10	104	105
Depot notaris	1.225.200	-
Overige vorderingen	452	-
	<u>1.225.756</u>	<u>105</u>

De overige vorderingen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Het depot bij de notaris zal automatisch vrijvallen wanneer er geen gefundeerde aanspraken van de koper zijn uit hoofde van de afgegeven garanties in de koopovereenkomst. Over de rekening-courant wordt geen rente berekend. Er zijn geen zekerheden gesteld.

Overlopende activa [5]

Vooruitbetaalde assuranties	-	8.577
Te verrekenen service- / stookkosten	-	6.358
Vooruitbetaalde fondskosten	-	416
Geactiveerde huurkorting	-	3.182
Transactiekosten financiering	-	9.919
	<u>-</u>	<u>28.452</u>

Liquide middelen [6]

ING Bank	<u>54.760</u>	<u>294.130</u>
----------	---------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN

	Geplaatst kapitaal	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	9.100.000	3.548.180	-1.302.376	11.345.804
Resultaat boekjaar	-	-	-180.715	-180.715
Kapitaalkuitkering participanten	-8.918.000	-	-	-8.918.000
Uitkering dividend participanten	-	-	-718.900	-718.900
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-	-	-237.291	-237.291
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-3.548.180	3.548.180	-
Stand per 31 december 2021	<u>182.000</u>	<u>-</u>	<u>1.108.898</u>	<u>1.290.898</u>

	2021 €	2020 €
<i>Participatiekapitaal [7]</i>		
Stand per 1 januari	9.100.000	9.100.000
Mutatie boekjaar	-8.918.000	-
Stand per 31 december	<u>182.000</u>	<u>9.100.000</u>
<i>Herwaarderingsreserve [8]</i>		
Stand per 1 januari	3.548.180	1.524.130
Mutatie boekjaar	-3.548.180	2.024.050
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>3.548.180</u>
<i>Overige reserves [9]</i>		
Stand per 1 januari	-1.302.376	-1.191.982
Resultaat boekjaar	-180.715	2.568.856
Uitkering dividend participanten	-718.900	-655.200
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-237.291	-
Mutatie herwaarderingsreserve	3.548.180	-2.024.050
Stand per 31 december	<u>1.108.898</u>	<u>-1.302.376</u>

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

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Meerjarenoverzicht

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	1.290.898	11.345.804	9.432.148
Aantal participaties einde boekjaar	1.820	1.820	1.820
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	709	6.234	5.182

De intrinsieke waarde is gebaseerd op het geconsolideerd eigen vermogen, waarbij de fondskosten bij aanvang in het eerste boekjaar in zijn geheel ten laste van het resultaat zijn gebracht.

VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Belastingvoorzieningen [10]		
Voorziening latente Duitse winstbelasting	-	1.270.278

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Voorziening latente Duitse winstbelasting</i>		
Stand per 1 januari	1.270.278	720.490
Mutatie	-1.270.278	549.788
Stand per 31 december	-	1.270.278

De mutatie in de voorziening latente Duitse winstbelasting is het gevolg van de verkoop van de vastgoedportefeuille gedurende 2021.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar [11]		
Aflossingsverplichting binnen één jaar	-	7.864.660
Handelscrediteuren [12]		
Crediteuren	-	12.985
Belastingen [13]		
Duitse omzetbelasting	-	14.965
Overige schulden [14]		
Rekening courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Afrekening Ten Brinke Groep	636	-
Nog te crediteren huuropbrengsten	-	5.924
Nog te betalen exploitatiekosten	-	2.698
Winstuitkeringen	-	163.800
Nog te betalen accountants- / advieskosten	20.164	13.989
Nog te betalen taxatiekosten	-	4.633
Ineffectiviteit rente SWAP	-	54.805
	<u>20.900</u>	<u>245.949</u>
De overige schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar. Er zijn geen zekerheden gesteld. Over de rekening-courant wordt geen rente berekend.		
Overlopende passiva [15]		
Te verrekenen service- / stookkosten	-	4.507

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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen [16]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	263.471	1.105.729
Service- /stookkosten	27.948	46.648
Mutatie geactiveerde huurkorting	-3.182	3.182
	<u>288.237</u>	<u>1.155.559</u>

De opbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [17]

- in terreinen en gebouwen

Verkoopopbrengsten terreinen en gebouwen	20.420.000	-
Boekwaarde verkochte terreinen en gebouwen	-20.420.000	-
Verkoopkosten	-335.538	-
	<u>-335.538</u>	<u>-</u>

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [18]

- in terreinen en gebouwen

Herwaardering onroerend goed	<u>-</u>	<u>2.450.000</u>
------------------------------	----------	------------------

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2021	2020
	€	€
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [19]		
Beheerprovisie externe beheerders	4.597	10.820
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	10.402	41.599
Assuranties	3.607	13.499
Instandhoudingskosten	7.068	18.772
Taxatiekosten	-	4.598
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.195	2.161
Kosten externe toezichthouder/Bewaarder (AIFMD)	8.618	8.489
Kosten Stichting Winkelfonds Duitsland 10	961	961
Accountantskosten	10.500	10.290
Advieskosten	9.808	10.430
Overige lasten	1.513	3.016
Verkoopkosten	-	7.091
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-1.380	-1.187
Service- /stookkosten	27.948	46.648
	<u>85.837</u>	<u>177.187</u>

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van het Fonds gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €10.500 (2020 €10.290). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €9.808 (2020: €10.430) hebben met name betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse VPB en BTW-aangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eyckels GmbH.

Beheerkosten en rentelasten [20]

Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	5.671	22.233
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	40.293	170.751
Amortisatie transactiekosten financiering	9.919	54.349
Bankkosten	598	640
Rentelasten rekening-courant bank	1.923	-
Ineffectiviteit rente SWAP	15.938	54.805
	<u>74.342</u>	<u>302.778</u>

Belastingen [21]

Duitse winstbelasting	1.243.513	6.950
Mutatie voorziening latente Duitse winstbelasting	-1.270.278	549.788
	<u>-26.765</u>	<u>556.738</u>

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk winstbelastingtarief bedraagt 15,83% (2020: 15,83%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt 12,90% van het resultaat vóór belastingen (2020: 42,62%). De afwijking tussen het toepasselijk belastingtarief en de belastinglast in de winst-en-verliesrekening wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de per 31 december 2020 contant gemaakte voorziening voor latente Duitse winstbelasting door de verkoop van het vastgoed in 2021 een acute verplichting geworden.

OVERIGE TOELICHTINGEN

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 4,92% (2020: 1,35%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2021 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	63.560	=	4,92%
Intrinsieke waarde	1.290.898		

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 en de bewaarder van de beleggingsentiteit

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

Het in 2021 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarders bedraagt in totaal €8.618 (2020: €8.489).

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Personeel

Winkelfonds Duitsland 10 heeft geen personeel in dienst (2020: geen).

De bij het Fonds betrokken medewerkers zijn door de Beheerder ingeleend van Holland Immo Group B.V. Het beloningsbeleid met betrekking tot de bij het Fonds betrokken medewerkers wordt vastgesteld door Holland Immo Group B.V. Beloningen voor beleidsbepalende medewerkers zijn niet afhankelijk van behaalde resultaten van het Fonds. De hiermee gemoeide personeelskosten maken geen deel uit van de grondslag van de beheervergoeding welke de Beheerder aan het Fonds in rekening brengt.

Transacties met gelieerde partijen

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

Gedurende het boekjaar heeft de Beheerder van het Fonds een vaste vergoeding van in totaal 2% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €5.671 (2020: €22.233). Daarnaast heeft de Beheerder een vaste vergoeding ter hoogte van €2.195 (2020: €2.161) voor het collectief beheer van het Fonds ontvangen.

Begeleiding verkoop: in de verkoopkosten vastgoedportefeuille, zoals opgenomen onder de lasten in verband met het beheer van beleggingen, is een bedrag ad €306.300 opgenomen als vergoeding in verband met kosten gemaakt ten behoeve van de verkoop. Holland Immo Group B.V. heeft de begeleiding van de verkoop in opdracht van de Beheerder van het Fonds uitgevoerd.

Aandeel overwinst initiatiefnemer: de initiatiefnemer van het Fonds, Holland Immo Group B.V., is gerechtigd in 20% van de overwinst bij de verkoop van de vastgoedportefeuille. In 2021 is €237.291 aan Holland Immo Group B.V. uitbetaald ten laste van de overige reserves van het Fonds.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie van het Fonds. Op basis van de huidige ontwikkelingen is het management van mening dat thans bekende verplichtingen van het Fonds kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Beleggingen</i>				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	[22]	<u>84.622</u>	<u>101.675</u>	101.675
		84.622		
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Overige vorderingen	[23]	<u>1.138.659</u>	<u>9.337.068</u>	9.337.068
		1.138.659		
Liquide middelen	[24]	1.580		494
Totaal activazijde		<u><u>1.224.861</u></u>	<u><u>9.439.237</u></u>	

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Eigen vermogen				
Participatiekapitaal	[25]	182.000	9.100.000	
Overige reserves	[26]	-545.603	-626.532	
Onverdeeld resultaat	[27]	<u>1.588.464</u>	<u>799.829</u>	
		1.224.861		9.273.297
Kortlopende schulden				
Overige schulden	[28]	-	163.800	
Overlopende passiva	[29]	<u>-</u>	<u>2.140</u>	
		-		165.940
Totaal passivazijde		<u><u>1.224.861</u></u>	<u><u>9.439.237</u></u>	

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Overig resultaat na belastingen	[30]		1.605.517		705.620
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[31]		-17.053		94.209
Nettoresultaat			<u>1.588.464</u>		<u>799.829</u>

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2021 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.

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

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.

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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen [22]

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
<i>Deelneming in HIG Duitse Deelnemingen 10 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	101.675	7.466
Aandeel in het resultaat	-17.053	94.209
Boekwaarde per 31 december	<u>84.622</u>	<u>101.675</u>

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) heeft een 100% deelneming in HIG Duitse Deelnemingen B.V.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

Overige vorderingen [23]

Rekening-courant Holland Immo Group Holding 10 B.V.	1.138.553	236.962
Winstdelende geldlening Holland Immo Group Holding 10 B.V.	-	9.100.000
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 10	106	106
	<u>1.138.659</u>	<u>9.337.068</u>

Winkelfonds Duitsland 10 had aan Holland Immo Group Holding 10 B.V. een winstdelende geldlening verstrekt in hoofdsom groot €9.100.000. De rente bedroeg 7,5% over de hoofdsom op jaarbasis. Afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst van winstdelende geldlening d.d. 29 januari 2015. Aflossing van de lening heeft in 2021 plaatsgevonden.

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

Liquide middelen [24]

ING Bank	<u>1.580</u>	<u>494</u>
----------	--------------	------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN

	2021	2020
	€	€
Participatiekapitaal [25]		
Stand per 1 januari	9.100.000	9.100.000
Mutatie af	-8.918.000	-
Stand per 31 december	<u>182.000</u>	<u>9.100.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.820 Participaties. In 2021 is een totaalbedrag van €8.918.000 aan de Participanten terugbetaald. De intrinsieke waarde per 31 december 2021 bedraagt €673 (2020: €5.095) per Participatie. De intrinsieke waarde is gebaseerd op het Fondsvermogen.

Overige reserves [26]

Stand per 1 januari	-626.532	-655.828
Bestemming resultaat vorig boekjaar	799.829	684.496
Uitkeringen	-718.900	-655.200
Stand per 31 december	<u>-545.603</u>	<u>-626.532</u>

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

	2021	2020
	€	€
Onverdeeld resultaat [27]		
Stand per 1 januari	799.829	684.496
Resultaat boekjaar	1.588.464	799.829
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-799.829	-684.496
Stand per 31 december	<u>1.588.464</u>	<u>799.829</u>

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

Het verschil tussen het enkelvoudig en geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, waar Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) wel beleidsbepalende invloed op uitoefent, maar geen 100% kapitaalbelang in heeft.

In 2021 is het verschil tussen het geconsolideerd eigen vermogen en enkelvoudig eigen vermogen gemuteerd als het gevolg van het verschil tussen het enkelvoudig en geconsolideerd resultaat. Het verschil in resultaat is te verklaren door de (bonus)rente over de winstdelende geldlening tussen Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) en Holland Immo Group Holding 10 B.V. De bonusrente ad €1.434.998 is als opbrengst verantwoord in het enkelvoudige resultaat als gevolg van de aflossing van de winstdelende lening door verkoop van de vastgoedportefeuille in 2021. Daarnaast bevat het enkelvoudig resultaat een bedrag ad €168.288 aan reguliere renteopbrengsten uit de winstdelende lening tot en met de periode van aflossing door verkoop van de vastgoedportefeuille. Het resterende verschil wordt nagenoeg geheel veroorzaakt door het resultaat van de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, waarin Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) slechts een (indirect) kapitaalbelang van 5,1% heeft.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

In 2021 is een resultaat behaald van €1.588.464. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. In 2021 is een winstuitkering van €718.900 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige schulden [28]		
Winstuitkeringen	<u>-</u>	<u>163.800</u>

De overige schulden hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

Overlopende passiva [29]

Transactiekosten winstdelende geldlening	<u>-</u>	<u>2.140</u>
--	----------	--------------

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Overig resultaat na belastingen [30]

In het overige resultaat na belastingen is de bonusrente over de winstdelende geldlening ad €1.434.998 opgenomen. De bonusrente is verantwoord als gevolg van de aflossing van de winstdelende lening door verkoop van de vastgoedportefeuille in 2021. Daarnaast bevat het overige resultaat na belastingen een bedrag ad €168.288 aan reguliere renteopbrengsten uit de winstdelende lening tot en met de periode van aflossing door verkoop van de vastgoedportefeuille. Het restant betreft reguliere opbrengsten en kosten.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [31]

Dit betreft het aandeel van het Fonds in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht “Deelneming” op bladzijde 45.

Eindhoven, 25 april 2022

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

Artikel 22, lid 1 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder heeft uit hoofde van zijn werkzaamheden voor het Fonds recht op een vergoeding van € 2.000 per jaar (inclusief eventueel verschuldigde omzetbelasting).

Artikel 22, lid 3 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De vergoeding als bedoeld onder c in lid 1 is opeisbaar zodra het Vastgoed is verkocht en geleverd en de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 25 lid 4 is afgelegd. Indien de Participanten over de gehele looptijd van het Fonds een gemiddeld rendement hebben ontvangen dat minder bedraagt dan het Geprognosticeerde Rendement wordt het recht van de Beheerder op een deel van de Overwinst verminderd met een zodanig bedrag totdat de Participanten een rendement ontvangen dat gelijk is aan het Geprognosticeerde Rendement.

Artikel 22, lid 7 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

Het resultaat dat met het Fondsvermogen wordt behaald komt, met inachtneming van het bepaalde in de leden 1, 4, 5 en 6, ten goede aan dan wel ten laste van de Participanten naar evenredigheid van het aantal door ieder van hen gehouden Participaties. Het streven is per kwartaal tot uitkering van de (voorlopige) winst over te gaan, telkens binnen vier weken na afloop van elk kalenderkwartaal.

Artikel 22, lid 8 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder is bevoegd te besluiten een gedeelte van het positieve resultaat over enig boekjaar, indien dat naar het uitsluitende oordeel van de Beheerder noodzakelijk of wenselijk is in verband met de solvabiliteit of liquiditeit van het Fonds, toe te voegen aan de liquiditeitsreserve van het Fonds.

Artikel 22, lid 9 van de fondsvoorwaarden luidt als volgt:

De Beheerder doet de Participanten mededeling over de betaalbaarstelling van uitkeringen, de samenstelling daarvan en de wijze van betaalbaarstelling. Betaalbaar gestelde uitkeringen verjaren door verloop van vijf (5) jaar.

3.2 Zeggenschapsrechten

De vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting Winkelfonds Duitsland 10 in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2021 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de participanten van Winkelfonds Duitsland 10 (FGR).

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) (hierna: het fonds) 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 Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2021.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021.
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 Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) 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

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

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 en met de Wet op het financieel toezicht. 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 het fonds 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 het fonds te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de het fonds 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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

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 het fonds.
- 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 gerede twijfel zou kunnen bestaan of het fonds zijn 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 het fonds 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.

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.

Winkelfonds Duitsland 10 (FGR) te Eindhoven

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, 25 april 2022

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

