

JAARVERSLAG 2021

WINKELFONDS
DUITSLAND 7 NV



WINKELFONDS DUITSLAND 7 N.V.
EINDHOVEN

Jaarverslag 2021

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	5

2. Jaarrekening

2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2021	13
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021	15
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021	16
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	17
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	25
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	31
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2021	35
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021	37
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	38
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	40
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	44

3. Overige gegevens

3.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	45
3.2	Zeggenschapsrechten	45
3.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	46

1. BESTUURSVERSLAG

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

1.1 Profiel

Het Fonds

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. (Fonds) is een beleggingsmaatschappij. Het Fonds is op 27 februari 2013 voor onbepaalde tijd opgericht en heeft als doel het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen, teneinde voor de beleggers een stabiel rendement te behalen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food). De vastgoedportefeuille van het Fonds is in 2021 verkocht.

De Beheerder

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

In de Beheerovereenkomst is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Certificaathouders, Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7 en toezichthouders als de AFM, organiseren van de AVA en vergadering van Certificaathouders en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder, als enige statutaire bestuurder van het Fonds, bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren mr. T. Kühl en mr. M. Kühl MRICS 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 II 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 Financiering/Herfinanciering. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Boekjaar en jaarcijfers

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

Fiscale positie

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

Kenmerken van het Fonds

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. Het Fonds is opgericht op 27 februari 2013. De feitelijke exploitatie is gestart op 28 februari 2013. De belegging was gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food). Het Fonds verstreekte hiervoor een winstdelende geldlening waarmee het winkelvastgoed, dat werd gehouden in 2 vastgoed B.V.'s, was gefinancierd. Deze winstdelende geldlening is, na verkoop van het vastgoed, per 31 mei 2021 volledig afgelost. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

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 7 N.V. te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Kenmerken van de portefeuille

De winkelportefeuille van het Fonds bestond uit 10 winkels en een bankfiliaal verspreid over 2 binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Hamm en Berlijn (gelegen in de deelstaat Nordrhein-Westfalen). De winkelcentra zijn op respectievelijk 1 april 2021 (Hamm) en 1 juni 2021 (Berlijn) gedesinvesteerd. De totale fondsinvestering bedroeg €19.310.000 conform Prospectus. De winkelportefeuille werd voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream voor circa 96% uit grote Duitse winkelketens bestond, waaronder Edeka, REWE, Aldi, Netto, Takko en dm drogerie markt alsmede de Volksbank Hamm, als exploitant van een bankfiliaal in Hamm.

De winkelportefeuille was enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG. De hypothecaire lening 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 samen bedroeg in totaal 2,23% per jaar. Anderzijds was de winkelportefeuille gefinancierd met het door de participanten bij oprichting ingebrachte kapitaal. Beide leningen zijn per eind mei 2021 volledig afgelost.

Verkoop portefeuille

Begin 2021 is het vastgoed van het Fonds verkocht aan GPEP GmbH, namens een door Universal-Investment GmbH beheerd institutioneel fonds. De eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden op 1 april 2021 (Hamm) en 1 juni 2021 (Berlijn). Daarbij is 6% van de koopsom door de Duitse notaris ingehouden ten behoeve van het garantiedepot (€1.477.800). De eerste uitbetalingen aan Participanten hebben plaatsgevonden in april en juni 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 7 N.V. te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

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

Berekening van het verwachte verkoopresultaat

	Geactualiseerd 31-3-2021	Verkoop- voorstel 18-8-2020
	€	€
Verkoopopbrengst	24.630.000	24.630.000
Kosten doorhalen hypotheek (notaris en kadaster)	-21.900	-21.900
Aflossing hypothecaire lening	-9.942.600	-9.974.081
Verkoopkosten	-369.450	-369.450
Liquiditeitsreserve (incl. voorzieningen)	550.000	470.000
Kosten unwinden rente SWAP	-157.257	-155.735
Duitse belasting op verkoopwinst	-1.706.404	-1.801.850
Terugbetaling kapitaalinleg Participanten	-8.360.000	-8.360.000
Aandeel Overwinst initiatiefnemer (20%)	-629.394	-688.213
Cash flow resultaat uit verkoop	3.992.995	3.728.771

Totaal Beleggersrendement

Gemiddeld Direct Beleggersrendement	7,7%	7,7%
Gemiddeld Indirect Beleggersrendement	5,9%	5,6%
Totaal Beleggersrendement per jaar	13,6%	13,3%

Gerealiseerde uitkering per Participatie

Eerste uitkering (na transport object Hamm, 9 april 2021)	3.764
Tweede uitkering (na transport object Berlijn, 4 juni 2021)	2.740
Totaal uitgekeerd na transport	6.504
Verwachte vervolgutkering na vrijval garantiedepot	784
Verwachte slotuitkering na vereffening Fonds	100
Totaal verwachte uitkering per Participatie	7.388

Het gerealiseerde voor uitkering beschikbare verkoopresultaat is met € 3.992.996 hoger dan geprognosticeerd (€ 3.728.771) in het verkoopvoorstel van 18 augustus 2020. Dit komt door een hogere liquiditeitsreserve en een lagere Duitse belasting op de verkoopwinst dan geprognosticeerd. Daarnaast is het aan de initiatiefnemer toekomende winstaandeel, ondanks het hogere verkoopresultaat, lager dan geprognosticeerd. In het verkoopvoorstel werd namelijk in de berekening van de overwinst abusievelijk de hogere actuele liquiditeitsreserve gehanteerd in plaats van de lagere liquiditeitsreserve bij aanvang van het fonds. Hierdoor valt het aan de initiatiefnemer toekomende aandeel in de overwinst lager uit. Het totale verwachte beleggingsrendement komt daardoor per saldo met 13,6% per jaar hoger uit dan geprognosticeerd in het verkoopvoorstel (13,3%), zijnde in totaal €7.388 per participatie. Hiervan is in totaal €6.504 in 2021 in twee termijnen uitgekeerd, te weten €3.764 op 9 april 2021 en €2.740 op 4 juni 2021.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

De exploitatie in 2021

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement 2021 en de vergelijking met de prospectus prognose over deze verslagperiode.

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

	Actueel	Prospectus prognose *
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	406.783	453.357
Rente liquiditeitsreserve	-2.313	378
Totaal ontvangsten	404.470	453.735
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	62.511	145.271
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	28.259	10.200
Verzekeringen	4.810	4.963
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap)	14.033	30.825
Vergoeding property management	5.684	4.121
Taxatiekosten	-	6.199
Vergoeding asset management	8.081	9.067
Fondskosten	22.856	41.013
Totaal uitgaven	146.234	251.660
Exploitatieresultaat	258.236	202.075
Exploitatierendement **	10,5%	8,2%
Aflossing hypothecaire financiering ***	-31.481	-31.481
Toevoeging aan resp. uit de liquiditeitsreserve	-1.035	25.776
Beschikbaar voor uitkering	225.720	196.370
Direct rendement **	9,2%	8,0%

*) de Prognose is herrekend naar tijdsevenredigheid in verband met de verkoop van het vastgoed

**) berekend rekening houdend met de gefaseerde verkoop van het vastgoed

***) er is in 2021 één periodieke aflossing geweest. Daarna is de volledige lening ineens afgelost bij de verkoop van het vastgoed

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

BESTUURSVERSLAG

Het exploitatieresultaat bedraagt €258.236 en ligt boven de Prospectus prognose naar tijdsevenredigheid (€202.075). De bruto-huurontvangsten zijn lager door een lager dan verwachte inflatie over de afgelopen jaren alsmede de verleende huurkortingen als tegemoetkoming aan de huurders in verband met de verplichte sluitingen. Deze lagere bruto-huurontvangsten worden gecompenseerd door de lagere rentekosten (2,23% tegen 4,5% geprognosticeerd) en lagere uitgaven voor de gemeentelijke heffingen in Berlijn. De onderhoudskosten zijn hoger door verbeteringen van de gevels. De overige fondskosten zijn lager door minder kosten voor de externe verslaggeving en de door de verkoop niet langer nodig zijnde taxatie van het vastgoed. Het hieruit resulterende exploitatierendement ligt met 10,5% boven de Prospectus prognose (8,2%).

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	258.236
Mutatie geactiveerde huurkortingen	-19.941
Verkoopkosten winkelportefeuille	-394.006
Vrijval reservering taxatiekosten	7.160
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	-10.177
Ineffectiviteit rente SWAP	-16.918
Duitse winstbelasting en mutatie voorziening latente Duitse winstbelasting	15.121
	<u>-418.761</u>
Resultaat volgens de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	<u><u>-160.525</u></u>

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.

Current ratio	2021	2020
Flottende activa / Kortlopende schulden	<u>16,30</u>	<u>0,09</u>

De current ratio per eind 2020 is laag als gevolg van de als korte termijnschuld opgenomen hypothecaire lening bij DZ Bank AG, aangezien deze lening in verband met de verkoop van de portefeuille in 2021 geheel is afgewikkeld. Zonder dit bedrag bedraagt de current ratio 2,55.

BESTUURSVERSLAG

Solvabiliteit

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u>15,30</u>	<u>1,33</u>

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.

Dividenduitkeringen en terugbetaling kapitaal

In 2021 is een interim-dividend uitgekeerd van in totaal €3.072.067, te weten een interim-dividend van €167.200 over het 4e kwartaal 2020 en €225.720 over januari tot en met mei 2021 alsmede een interim-dividend van €2.679.147, zijnde de in de eerste en tweede exit-uitkeringen begrepen verkoopwinst. Daarnaast is €8.195.541 aan kapitaal terugbetaald. Op de dividenduitkeringen is 15% dividendbelasting ingehouden.

Vanuit de meegeconsolideerde vennootschap Holland Immo Group Holding 7 B.V. is, naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed, aan initiatiefnemer Holland Immo Group B.V. €629.394 aan overwinsttaandeel uitgekeerd uit de overige reserves.

Vooruitzichten voor 2022

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de coronapandemie en de Rusland/Oekraïne crisis kan geen uitspraak worden gedaan over de resultaatsontwikkeling van het Fonds in 2022. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

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.

Eindhoven, 25 april 2022

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

2. JAARREKENING

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2021

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2021		31 december 2020	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Beleggingen	[1]			
Terreinen en gebouwen	-	-	24.630.000	24.630.000
Vlottende activa				
Vorderingen	[2]			
Handelsdebiteuren	3.742		7.144	
Belastingen	332		3.281	
Overige vorderingen	1.478.181		1.071	
Overlopende activa	68		36.413	
		1.482.323		47.909
Overige activa	[3]			
Liquide middelen		161.780		832.833
		<u>1.644.103</u>		<u>25.510.742</u>

(Na resultaatbestemming)

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[7]				
In terreinen en gebouwen		<u>429.313</u>		<u>1.377.954</u>	
			429.313		1.377.954
Gerealiseerde waardeveranderingen	[8]				
In terreinen en gebouwen			-394.006		-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	[9]				
In terreinen en gebouwen			-		3.322.500
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>35.307</u>		<u>4.700.454</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[10]	110.299		254.472	
Beheerkosten, rentebaten en -lasten	[11]	<u>100.654</u>		<u>424.474</u>	
Som der bedrijfslasten			210.953		678.946
Resultaat voor belastingen			<u>-175.646</u>		<u>4.021.508</u>
Belastingen	[12]		15.121		-556.653
Geconsolideerd resultaat na belastingen			<u><u>-160.525</u></u>		<u><u>3.464.855</u></u>

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2021

	2021		2020	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		-160.525		3.464.855
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-		-3.322.500	
Rentelasten	81.742		366.967	
Rentebaten	-		-7.242	
Mutatie belastinglatentie	-1.715.838		652.826	
Transactiekosten financiering	10.177		40.332	
		-1.623.919		-2.269.617
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-1.444.591		-24.493	
Mutatie kortlopende schulden	22.377		10.395	
		-1.422.214		-14.098
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Investerings	-		-17.500	
Verkoop beleggingen	24.630.000		-	
Ontvangen rente	-		7.242	
Betaalde rente	-223.312		-225.397	
		24.406.688		-235.655
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		21.200.030		945.485
Interim-dividenduitkeringen	-3.072.067		-668.800	
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-629.394		-	
Terugbetaling kapitaal	-8.195.541		-	
Aflossingen hypothecaire lening	-9.974.081		-125.925	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-21.871.083		-794.725
Mutatie geldmiddelen		<u>-671.053</u>		<u>150.760</u>
Liquide middelen per 1 januari		832.833		682.073
Mutatie geldmiddelen		-671.053		150.760
Liquide middelen per 31 december [3]		<u>161.780</u>		<u>832.833</u>

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. 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 de vennootschap. Voor zover posten uit de balans en winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening.

Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW

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

Doel van de naamloze vennootschap

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

Datum oprichting en boekjaar

De naamloze vennootschap is opgericht op 27 februari 2013. Het boekjaar is gelijk aan een kalenderjaar.

Vastgoedportefeuille

De vastgoedportefeuille bestond uit tien winkels en een bankfiliaal, verspreid over twee binnenstedelijke, centraal gelegen locaties in Berlijn en Hamm (Duitsland). Beide locaties zijn in 2021 verkocht. De eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden op 1 april 2021 (Hamm) en 1 juni 2021 (Berlijn).

Beheer

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

Rechtsvorm

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

Inschrijving Kamer van Koophandel

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 56434650.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7

Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7 (St. AK7) is een stichting naar Nederlands recht met statutaire zetel te Eindhoven. St. AK7 is opgericht op 2 november 2012 en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel Brabant onder nummer 56386761.

St. AK7 treedt op als enige aandeelhouder van het Fonds en geeft Certificaten uit aan de Certificaathouders. St. AK7 houdt voor elk uitgegeven Certificaat één aandeel in het Fonds. St. AK7 is op grond van zijn statuten gehouden de aan de aandelen in het Fonds verbonden rechten op zodanige wijze uit te oefenen, dat de continuïteit in het bestuur over - en het beleid van - het Fonds alsook de Fbi-status (Fiscale Beleggingsinstelling-status) worden gewaarborgd met dien verstande dat voor zover een Certificaathouder het stemrecht op de aandelen uitoefent, die Certificaathouder vrij is in het bepalen van zijn stem.

Het bestuur van St. AK7 wordt gevormd door prof. drs. R.M. Weisz RA en mr. M.H.F. van Buuren.

Fiscale aspecten

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

Toegepaste standaarden

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

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.

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.

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.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

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

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

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

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

In de consolidatie zijn de volgende vennootschappen voor het vermelde percentage betrokken:

Deelnemingen:

HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V.	100%	Eindhoven
--------------------------------	------	-----------

Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group Holding 7 B.V.	100%	Eindhoven
Herrigen Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven
Welse Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen 7 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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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 markthuurl 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.

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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

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

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

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 wordt gewaardeerd tegen contante waarde.

Langlopende en kortlopende schulden

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

Saldering

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

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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 omzetbelasting, 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.

Beheerkosten en rentelasten

Hieronder worden verstaan beheervergoedingen, publiciteitskosten en op de verslagperiode betrekking hebbende rentelasten van ontvangen leningen.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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 belastingen door middel van aanpassingen hierop tot kasstromen herleid. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

BELEGGINGEN [1]

Terreinen en gebouwen

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	24.630.000	21.290.000
Investerings	-	17.500
Herwaarderingen	-	3.322.500
Desinvesteringen	-24.630.000	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>24.630.000</u>

De volledige winkelvastgoedportefeuille is in 2021 verkocht en geleverd.

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [2]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	<u>3.742</u>	<u>7.144</u>

Een voorziening voor oninbare debiteuren wordt niet noodzakelijk geacht.

Belastingen

Duitse winstbelasting	-	1.269
Nederlandse omzetbelasting	332	2.012
	<u>332</u>	<u>3.281</u>

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	283	-
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7	98	1.071
Depot notaris	1.477.800	-
	<u>1.478.181</u>	<u>1.071</u>

Het garantiedepot bij de notaris zal automatisch vrijvallen wanneer er geen gefundeerde aanspraken van de koper zijn uit hoofde van de afgegeven garanties in de koopovereenkomst.

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

Overlopende activa

Vooruitbetaalde assuranties	68	5.879
Vooruitbetaalde kosten	-	416
Transactiekosten financiering	-	10.177
Huurskortingen	-	19.941
	<u>68</u>	<u>36.413</u>

OVERIGE ACTIVA [3]

Liquide middelen

ING Bank	<u>161.780</u>	<u>832.833</u>
----------	----------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [4]

	Geplaatst kapitaal en agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2021	8.362.741	5.722.160	-484.117	13.600.784
Resultaatbestemming	-	-	-160.525	-160.525
Dividenduitkering	-	-	-3.072.067	-3.072.067
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-	-	-629.394	-629.394
Terugbetaling kapitaal	-8.195.541	-	-	-8.195.541
Overige mutaties	-	-5.722.160	5.722.160	-
Stand per 31 december 2021	<u>167.200</u>	<u>-</u>	<u>1.376.057</u>	<u>1.543.257</u>

Het geplaatst kapitaal bedraagt €167.200 en de agioreserve €0.

	2021	2020
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	5.722.160	2.963.756
Mutatie boekjaar	-5.722.160	2.758.404
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>5.722.160</u>

De herwaarderingsreserve ultimo 2020 is verminderd met latente belastingverplichtingen ad €1.051.584.

Overige reserves

Stand per 1 januari	-484.117	-521.768
Resultaat boekjaar	-160.525	3.464.855
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-629.394	-
Dividenduitkering	-3.072.067	-668.800
Mutatie herwaarderingsreserve	5.722.160	-2.758.404
Stand per 31 december	<u>1.376.057</u>	<u>-484.117</u>

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

<i>Meerjarenoverzicht</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	1.543.257	13.600.784	10.804.729
Aantal participaties einde boekjaar	1.672	1.672	1.672
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	923	8.134	6.462

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 [5]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Belastingvoorzieningen		
Voorziening latente Duitse winstbelasting	-	1.715.838
	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.715.838</u></u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<i>Voorziening latente Duitse winstbelasting</i>		
Stand per 1 januari	1.715.838	1.063.012
Mutatie	-1.715.838	652.826
Stand per 31 december	-	1.715.838
	<u><u>-</u></u>	<u><u>1.715.838</u></u>

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

KORTLOPENDE SCHULDEN [6]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar		
Aflossingsverplichting binnen één jaar	-	9.974.081
	<u><u>-</u></u>	<u><u>9.974.081</u></u>

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

Handelscrediteuren

Crediteuren	<u>6.814</u>	<u>2.711</u>
-------------	--------------	--------------

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

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Belastingen		
Duitse winstbelasting	71.031	-
Duitse omzetbelasting	497	18.484
	<u>71.528</u>	<u>18.484</u>

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

Overige schulden

Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Afrekening Ten Brinke Groep	-	10.000
Onderhoudskosten	-	2.938
Accountants- / advieskosten	22.404	21.968
Taxatiekosten	-	8.660
Huurskortingen	-	7.553
Ineffectiviteit rente SWAP	-	141.570
	<u>22.504</u>	<u>192.789</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

Te verrekenen service- / stookkosten	-	4.930
Vooruitontvangen huren	-	1.125
	<u>-</u>	<u>6.055</u>

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

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Risicobeheer

Liquiditeitsrisico

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

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2021 €	2020 €
Opbrengsten uit beleggingen [7]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	406.783	1.250.565
Mutatie geactiveerde huurkortingen	-19.941	19.941
Service- /stookkosten	42.471	107.448
	<u>429.313</u>	<u>1.377.954</u>
De opbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.		
Gerealiseerde waardeveranderingen [8]		
- in terreinen en gebouwen		
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	24.630.000	-
Boekwaarde vastgoedportefeuille	-24.630.000	-
Verkoopkosten	-394.006	-
	<u>-394.006</u>	<u>-</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen [9]		
- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering onroerend goed	-	3.322.500
	<u>-</u>	<u>3.322.500</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [10]		
Beheerprovisie externe beheerders	5.684	10.569
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	14.033	43.544
Verzekeringen	4.810	14.283
Instandhoudingskosten	28.259	37.147
Taxatiekosten	-	8.660
Taxatiekosten voorgaande jaren	-7.160	-
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.235	2.200
Kosten Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 7	962	961
Accountantskosten	10.496	10.292
Advieskosten	7.848	9.689
Overige lasten	661	2.310
Voorziening dubieuze vorderingen	-	1.710
Service- /stookkosten	42.471	107.448
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-	5.659
	<u>110.299</u>	<u>254.472</u>

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €10.496 (2020: €10.292). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €7.848 (2020: €9.689) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse belastingaangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eyckels GmbH en op renterisicomanagement verricht door EY Montesquieu Finance B.V.

	2021	2020
	€	€
Beheerkosten, rentebaten en -lasten [11]		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	8.081	24.417
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	62.511	224.784
Amortisatie transactiekosten financiering	10.177	40.332
Bankkosten	654	613
Ineffectiviteit rente SWAP	16.918	141.570
Rentebaten belastingdienst	-	-7.242
Rentelasten rekening-courant bank	2.313	-
	<u>100.654</u>	<u>424.474</u>
Belastingen [12]		
Duitse winstbelasting voorgaand jaar	-	-98.433
Duitse winstbelasting	1.700.717	2.260
Mutatie voorziening latente Duitse winstbelasting	-1.715.838	652.826
	<u>-15.121</u>	<u>556.653</u>

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk winstbelastingtarief bedraagt 15,83% (2020: 15,83%). De belastinglast in de winst-en-verliesrekening over 2021 bedraagt 8,6% van het resultaat vóór belastingen (2020: 13,8%). 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 winstbelastingen door de verkoop van het vastgoed in 2021 een acute verplichting is geworden.

OVERIGE TOELICHTINGEN**Personeel**

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. heeft geen medewerkers in dienst (2020: geen).

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

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 7,67% (2020: 2,01%).

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	118.380	=	7,67%
Intrinsieke waarde	1.543.257		

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

Bezoldiging Directie van de Beheerder

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

Transacties met gelieerde partijen

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

Bezoldiging Beheerder: gedurende het boekjaar 2021 heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding ontvangen ad €8.081 (2020: €24.417) en van de N.V. een bedrag ad €2.235 (2020: €2.200) voor het collectief beheer van het Fonds.

Begeleiding verkoop: in de verkoopkosten vastgoedportefeuille, zoals opgenomen onder de lasten in verband met het beheer van beleggingen, is een bedrag ad €369.450 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 €629.394 aan Holland Immo Group B.V. uitbetaald ten laste van de overige reserves van het Fonds.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

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 7 N.V. te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

		31 december 2021		31 december 2020	
ACTIVA		€	€	€	€
Vaste activa					
Beleggingen	[13]				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		<u>175.924</u>	175.924	<u>194.535</u>	194.535
Vlottende activa					
Vorderingen	[14]				
Vorderingen op groepsmaatschappijen		<u>1.300.575</u>	1.300.575	<u>8.566.890</u>	8.566.890
Overige activa	[15]				
Liquide middelen			1.549		154
Totaal activazijde		<u>1.478.048</u>		<u>8.761.579</u>	

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2021		31 december 2020	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	[16]				
Geplaatst aandelenkapitaal		167.200		167.200	
Agioreserve		-		8.195.541	
Overige reserves		-2.676.430		-427.384	
Onverdeeld resultaat		<u>3.987.278</u>		<u>823.021</u>	
			1.478.048		8.758.378
Kortlopende schulden	[17]				
Handelscrediteuren		-		961	
Overlopende passiva		<u>-</u>		<u>2.240</u>	
			-		3.201
Totaal passivazijde			<u><u>1.478.048</u></u>		<u><u>8.761.579</u></u>

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Overige resultaat na belastingen	[18]		4.005.889		678.462
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[19]		-18.611		144.559
Nettoresultaat			<u>3.987.278</u>		<u>823.021</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.

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

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

Beleggingen

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.

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.

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

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 7 N.V. te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

BELEGGINGEN [13]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2021	2020
	€	€
<i>HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	194.535	49.976
Aandeel in het resultaat	-18.611	144.559
Boekwaarde per 31 december	<u>175.924</u>	<u>194.535</u>

Dit betreft een belang van 100% in het kapitaal van HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V., Eindhoven.

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [14]

	31-12-2021	31-12-2020
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 7 B.V.	1.300.479	205.819
Winstdelende geldlening Holland Immo Group Holding 7 B.V.	-	8.360.000
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7	96	1.071
	<u>1.300.575</u>	<u>8.566.890</u>

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

OVERIGE ACTIVA [15]

Liquide middelen

ING Bank	<u>1.549</u>	<u>154</u>
----------	--------------	------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [16]

	2021	2020
	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 31 december	167.200	167.200

Het gestort en opgevraagd kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.672 Certificaten van €100. De intrinsieke waarde per 31 december 2021 bedraagt €884 (2020: €5.241, 2019: €5.146) per Certificaat.

Agioreserve

Stand per 1 januari	8.195.541	8.195.541
Mutatie af	-8.195.541	-
Stand per 31 december	-	8.195.541

Overige reserves

Stand per 1 januari	-427.384	-375.764
Bestemming resultaat vorig boekjaar	823.021	617.180
Uitkering interim-dividend	-3.072.067	-668.800
Stand per 31 december	-2.676.430	-427.384

Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	823.021	617.180
Resultaat boekjaar	3.987.278	823.021
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-823.021	-617.180
Stand per 31 december	3.987.278	823.021

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 7 N.V. wel beleidsbepalende invloed op uitoefent, maar geen 100% kapitaalbelang in heeft.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

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 7 N.V. en Holland Immo Group Holding 7 B.V. De bonusrente ad €3.784.078 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 €222.140 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 7 N.V. 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 €3.987.278. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves.

Gestort en opgevraagd kapitaal

Het maatschappelijk kapitaal van de vennootschap bedraagt €334.400 en is verdeeld in 3.344 aandelen van €100 elk.

Het geplaatst en gestort kapitaal van de vennootschap bedraagt €167.200, bestaande uit 1.672 aandelen, elk nominaal €100.

Agioreserve

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

Overige reserves

Tussentijds is een bedrag van €3.072.067 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht.

Onverdeeld resultaat

In 2021 is een resultaat behaald van €3.987.278. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

KORTLOPENDE SCHULDEN [17]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
Overlopende passiva		
Transactiekosten winstdelende geldlening	<u>-</u>	<u>2.240</u>

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Overige resultaat na belastingen [18]

In het overige resultaat na belastingen is de bonusrente over de winstdelende geldlening ad €3.784.078 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 €222.140 aan reguliere renteopbrengsten uit de winstdelende lening tot en met de periode van aflossing door verkoop van de vastgoedportefeuille. Het restant betreffen reguliere opbrengsten en kosten.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [19]

Dit betreft het aandeel van de vennootschap in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht “Deelneming” op bladzijde 40.

Bezoldiging Directie van de Beheerder

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

Eindhoven, 25 april 2022

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

mr. T. Kühl

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

OVERIGE GEGEVENS

3.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

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

3.2 Zeggenschapsrechten

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

3.3 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de aandeelhouders van Winkelfonds Duitsland 7 N.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Winkelfonds Duitsland 7 N.V. (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 7 N.V. op 31 december 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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 7 N.V. zoals vereist in de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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 7 N.V. 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. 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 7 N.V. 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 7 N.V. 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

