

# JAARVERSLAG 2021

HOLLAND IMMO GROUP  
BEHEER BV



**HOLLAND IMMO GROUP BEHEER B.V.**  
**EINDHOVEN**

**Jaarrekening 2021**

## **INHOUDSOPGAVE**

## **Pagina**

### **1. Jaarverslag**

1.1 Bestuursverslag

3

### **2. Jaarrekening**

2.1 Balans per 31 december 2021

8

2.2 Winst-en-verliesrekening over 2021

9

2.3 Kasstroomoverzicht over 2021

10

2.4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021

11

2.5 Toelichting op de balans

16

2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

19

### **3. Overige gegevens**

3.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

24

3.2 Controleverklaring

25

## **1. BESTUURSVERSLAG**

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

### **1.1 Bestuursverslag**

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

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

#### **Kernactiviteiten**

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

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

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

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

- Parking Fund Nederland II
- Parking Fund Nederland III
- Parking Fund Nederland IV
- Parking Fund Nederland V
- Parking Fund Nederland VI
- Parking Fund Nederland VII
- Residential Fund de Lodewijk
- IMMO Huurwoningfonds Nederland
- IMMO Huurwoningfonds 2
- IMMO Huurwoningfonds 3
- IMMO Huurwoningfonds 4
- IMMO Huurwoningfonds 5
- Residential Fund Berberis
- Winkelfonds Duitsland 8 N.V.
- Winkelfonds Duitsland 9 N.V.
- Winkelfonds Duitsland 10
- Winkelfonds Duitsland 11
- Winkelfonds Duitsland 12
- Winkelfonds Duitsland 14
- Winkelfonds Duitsland 15
- Winkelfonds Duitsland 16
- IMMO Zorgwoningfonds
- IMMO Zorgwoningfonds 2
- IMMO Zorgwoningfonds 3
- IMMO Zorgwoningfonds 4
- IMMO Zorgwoningfonds 5
- IMMO Zorgwoningfonds 6

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

### **Juridische structuur**

De vennootschap is een 100%-deelneming van Holland Immo Group B.V. en trad gedurende dit verslagjaar op als Beheerder van 27 door haar geïnitieerde vastgoedbeleggingsinstellingen met een totaal initieel belegd eigen vermogen per 31 december 2021 van totaal €399.810.000.

### **Bezoldiging directie**

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

De directie van de vennootschap werd in 2021 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 het bestuur van Holland Immo Group Beheer B.V. toegetreden. De directie heeft gedurende het boekjaar geen bezoldiging ontvangen.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2021 wordt de directie gevormd door de heren mr. M. Kühl MRICS, drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens.

### **Toelichting op de resultaten**

Het resultaat van de vennootschap over 2021 bedraagt positief €157.133 na belastingen. Het resultaat wordt gevormd door opbrengsten van de vennootschap bestaande uit de met de beleggingsinstellingen overeengekomen beheervergoeding, vergoedingen gerelateerd aan de verkoop van het vastgoed van de beleggingsinstellingen en doorbelasting van kosten. Daarop komt in mindering de aan derden/vastgoedbeheerders te betalen beheerprovisie en overige kosten.

De bedrijfsopbrengsten over 2021 bedragen €1.751.748 (2020: €1.221.327).

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

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

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

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

### **Vermogenspositie**

Het eigen vermogen van de vennootschap bedraagt per 31 december 2021 €684.826 (2020: €527.693). Hiermee voldoet de vennootschap aan de eis voor wat betreft het minimum eigen vermogen die ingevolge de AIFMD/Wft aan de beheerder wordt gesteld. De solvabiliteit (eigen vermogen / totaal vermogen) van de vennootschap bedraagt per 31 december 2021 0,45 (2020: 0,71).

### **Risico's**

#### *Kredietrisico*

Voor de kredietrisico's inzake de vorderingen op gelieerde ondernemingen en de rekening-courant met Holland Immo Group B.V. wordt verwezen naar de toelichting zoals opgenomen onder de vlottende activa.

#### *Renterisico*

De vorderingen op gelieerde ondernemingen zijn kortlopend en dragen derhalve geen rente. Over belastingschulden en banktegoeden is onder voorwaarde rente verschuldigd. Deze bedragen aan rente zijn beperkt qua omvang, zodoende loopt de vennootschap een beperkt renterisico.

### **Verklaring omtrent de bedrijfsvoering**

#### *Algemeen*

Als Beheerder van beleggingsinstellingen in de zin van de Wft is het, overeenkomstig artikel 115y Lid 5 van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (Bgfo), onze verantwoordelijkheid te verklaren dat wordt beschikt over een beschrijving van de inrichting van de bedrijfsvoering in overeenstemming met de Wet op het financieel toezicht en de daaraan gerelateerde gestelde eisen en dat deze bedrijfsvoering gedurende het boekjaar 2021 effectief en in overeenstemming met de beschrijving heeft gefunctioneerd.

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

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

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

### *Activiteiten gedurende het boekjaar 2021*

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

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

### *Rapportage over de bedrijfsvoering*

Gedurende het boekjaar 2021 zijn de verschillende aspecten van de inrichting van de bedrijfsvoering door de compliance officer beoordeeld. Er zijn geen constatering gedaan op grond waarvan zou moeten worden geconcludeerd dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y Lid 5 van het Bgfo niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het Bgfo en daaraan gerelateerde regelgeving. Er is niet geconstateerd dat de maatregelen van interne controle niet effectief en in overeenstemming met de beschrijving functioneren. Op grond van het bovenstaande beschikt de Beheerder over een beschrijving van de bedrijfsvoering als bedoeld in artikel 115y Lid 5 van het Bgfo, die voldoet aan de eisen van het Bgfo en heeft de bedrijfsvoering gedurende het boekjaar 2021 effectief en in overeenstemming met de beschrijving gefunctioneerd.

### **Verwachtingen 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 in 2022. Op basis van de huidige ontwikkelingen is de verwachting dat het Fonds kan blijven voldoen aan haar verplichtingen.

Eindhoven, 14 juni 2022

De directie:

mr. G.H.P. Hupkens

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE



## **2. JAARREKENING**

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

### 2.1 Balans per 31 december 2021

(Voor resultaatbestemming)

<b>ACTIVA</b>	<u>31 december 2021</u>		<u>31 december 2020</u>	
	€	€	€	€
<b>Vlottende activa</b>				
<i>Vorderingen</i>	[1]			
Vorderingen op groepsmaatschappijen		-	228.061	
Overige vorderingen		<u>137.645</u>	<u>54.052</u>	
		137.645		282.113
<i>Liquide middelen</i>	[2]	1.391.596		456.647
<b>Totaal activazijde</b>		<u><u>1.529.241</u></u>	<u><u>738.760</u></u>	
<b>PASSIVA</b>	<u>31 december 2021</u>		<u>31 december 2020</u>	
	€	€	€	€
<b>Eigen vermogen</b>				
<b>Eigen vermogen</b>	[3]			
Geplaatst aandelenkapitaal		226.894	226.894	
Overige reserves		300.799	219.996	
Onverdeeld resultaat		<u>157.133</u>	<u>80.803</u>	
		684.826		527.693
<b>Kortlopende schulden</b>				
<b>Kortlopende schulden</b>	[4]			
Handelscrediteuren		21.791	122.903	
Schulden aan groepsmaatschappijen		815.421	-	
Belastingen		-	29.439	
Overige schulden		<u>7.203</u>	<u>58.725</u>	
		844.415		211.067
<b>Totaal passivazijde</b>		<u><u>1.529.241</u></u>	<u><u>738.760</u></u>	

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

### 2.2 Winst-en-verliesrekening over 2021

		2021		2020	
		€	€	€	€
Netto-omzet	[5]	1.398.350		773.540	
Overige opbrengsten	[6]	<u>353.398</u>		<u>447.787</u>	
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>			1.751.748		1.221.327
Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten	[7]	373.398		447.787	
Overige kosten	[8]	<u>1.190.450</u>		<u>688.032</u>	
<b>Som der bedrijfslasten</b>			1.563.848		1.135.819
<b>Bedrijfsresultaat</b>			<u>187.900</u>		<u>85.508</u>
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	[9]	-		11.657	
Rentelasten en soortgelijke kosten	[10]	<u>-3.038</u>		<u>-395</u>	
<b>Som der financiële baten en lasten</b>			-3.038		11.262
<b>Resultaat voor belastingen</b>			<u>184.862</u>		<u>96.770</u>
Belastingen	[11]		-27.729		-15.967
<b>Resultaat na belastingen</b>			<u><u>157.133</u></u>		<u><u>80.803</u></u>

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

### 2.3 Kasstroomoverzicht over 2021

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de indirecte methode.

	2021		2020	
	€	€	€	€
Bedrijfsresultaat		187.900		85.508
<i>Verandering in werkkapitaal:</i>				
Vorderingen	144.468		33.081	
Kortlopende schulden	<u>633.348</u>		<u>26.910</u>	
		<u>777.816</u>		<u>59.991</u>
		965.716		145.499
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-		11.657	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.038		-395	
Vennootschapsbelasting	<u>-27.729</u>		<u>-15.967</u>	
		<u>-30.767</u>		<u>-4.705</u>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>		<u>934.949</u>		<u>140.794</u>
<b>Mutatie geldmiddelen</b>		<u>934.949</u>		<u>140.794</u>
<b>Toelichting op de geldmiddelen</b>				
Stand per 1 januari		456.647		315.853
Mutatie geldmiddelen		<u>934.949</u>		<u>140.794</u>
Stand per 31 december [2]		<u>1.391.596</u>		<u>456.647</u>

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

### **2.4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021**

#### **ALGEMEEN**

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

De onderneming, statutair gevestigd te Eindhoven, is een besloten vennootschap, waarvan de aandelen in het bezit zijn van Holland Immo Group B.V. De activiteiten bestaan voornamelijk uit het optreden als Beheerder van, respectievelijk het voeren van de directie over, beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht.

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

##### **Bestuur**

De directie van de vennootschap werd in 2021 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 het bestuur van Holland Immo Group Beheer B.V. toegetreden.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2021 wordt de directie van Holland Immo Group Beheer II B.V. gevormd door de heren mr. M. Kühl MRICS, drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens.

##### **Oprichting vennootschap**

Blijkens de notariële akte d.d. 8 juli 2002 verleden voor notaris Simmons & Simmons Trenité te Rotterdam is opgericht de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Holland Immo Group Beheer B.V.

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

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

##### **Toegepaste standaarden**

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

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

### 2.4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021

#### Beleggingsinstellingen

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

- Parking Fund Nederland II
- Parking Fund Nederland III
- Parking Fund Nederland IV
- Parking Fund Nederland V
- Parking Fund Nederland VI
- Parking Fund Nederland VII
- Residential Fund de Lodewijk
- IMMO Huurwoningfonds Nederland
- IMMO Huurwoningfonds 2
- IMMO Huurwoningfonds 3
- IMMO Huurwoningfonds 4
- IMMO Huurwoningfonds 5
- Residential Fund Berberis
- Winkelfonds Duitsland 8 N.V.
- Winkelfonds Duitsland 9 N.V.
- Winkelfonds Duitsland 10
- Winkelfonds Duitsland 11
- Winkelfonds Duitsland 12
- Winkelfonds Duitsland 14
- Winkelfonds Duitsland 15
- Winkelfonds Duitsland 16
- IMMO Zorgwoningfonds
- IMMO Zorgwoningfonds 2
- IMMO Zorgwoningfonds 3
- IMMO Zorgwoningfonds 4
- IMMO Zorgwoningfonds 5
- IMMO Zorgwoningfonds 6

#### Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Gelet op de huidige onzekerheid over de gevolgen van de Coronapandemie kan geen uitspraak worden gedaan over de invloed hiervan op de financiële positie. Het management is echter van mening dat op basis van de huidige ontwikkelingen thans bekende verplichtingen van de vennootschap kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare middelen.

#### Vergelijking met voorgaand jaar

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

## **2.4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021**

### **GRONDSLAGEN VOOR DE BALANSWAARDERING**

#### **Algemeen**

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

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

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

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

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

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's.

#### **Gebruik van schattingen**

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

## **2.4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021**

### **Financiële instrumenten**

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

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

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

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

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

### **Vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde en staan, voor zover niet anders vermeld, ter vrije beschikking van de onderneming. Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, wordt hiermee rekening gehouden bij de waardering.

### **Eigen vermogen**

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

### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden betreffen de schulden met een looptijd korter dan één jaar. Deze worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.



## **2.4 Toelichting behorende tot de jaarrekening 2021**

### **Netto-omzet**

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

### **Overige opbrengsten**

Hieronder worden verstaan opbrengsten uit doorbelasting van kosten.

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

Hieronder zijn begrepen de direct aan de bedrijfsopbrengsten toerekenbare kosten.

### **Rentebaten en -lasten**

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

### **Belastingen**

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

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

### 2.5 Toelichting op de balans

#### ACTIVA

#### VLOTTENDE ACTIVA

#### Vorderingen [1]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<b>Vorderingen op groepsmaatschappijen</b>		
Vordering op Holland Immo Group B.V.	-	228.061
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Overige vorderingen</b>		
Vorderingen op gelieerde ondernemingen	122.893	38.620
Door te belasten kosten	14.752	15.432
	<u>137.645</u>	<u>54.052</u>

De vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van ten hoogste één jaar.

#### Liquide middelen [2]

ING Bank N.V.	<u>1.391.596</u>	<u>456.647</u>
---------------	------------------	----------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

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

### 2.5 Toelichting op de balans

#### PASSIVA

##### EIGEN VERMOGEN [3]

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€
<b>Geplaatst aandelenkapitaal</b>		
Stand per 31 december	<u>226.894</u>	<u>226.894</u>

Het geplaatst kapitaal bestaat uit 226.894 gewone aandelen van nominaal €1 per aandeel.

##### Overige reserves

Stand per 1 januari	219.996	127.520
Bestemming resultaat vorig boekjaar	80.803	92.476
Stand per 31 december	<u>300.799</u>	<u>219.996</u>

##### Onverdeeld resultaat boekjaar

Stand per 1 januari	80.803	92.476
Uit voorstel resultaatbestemming	157.133	80.803
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-80.803	-92.476
Stand per 31 december	<u>157.133</u>	<u>80.803</u>

##### Voorstel resultaatbestemming 2021

De directie stelt voor om de winst over 2021 ad €157.133 toe te voegen aan de overige reserves. In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de Algemene Vergadering is de winst over 2021 opgenomen onder de post onverdeeld resultaat in het eigen vermogen.

##### KORTLOPENDE SCHULDEN [4]

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<b>Handelscrediteuren</b>		
Crediteuren	<u>21.791</u>	<u>122.903</u>
<b>Schulden aan groepsmaatschappijen</b>		
Schuld Holland Immo Group B.V.	<u>815.421</u>	<u>-</u>

Over de schuld wordt geen rente berekend en er zijn geen zekerheden gesteld.

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

### 2.5 Toelichting op de balans

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
	€	€
<b>Belastingen</b>		
Omzetbelasting	-	29.439
	<u>-</u>	<u>29.439</u>

De vennootschap is met ingang van 1 juli 2021 onderdeel van de fiscale eenheid van Holland Immo Group B.V. Derhalve is de schuldpositie van de omzetbelasting eind 2021 nihil.

#### **Overige schulden**

Schulden aan gelieerde ondernemingen	3.497	2.740
Accountantskosten	3.360	3.295
Kosten AFM	-	37.038
Kosten DNB	-	15.582
Te betalen bank- en rentekosten	346	70
	<u>7.203</u>	<u>58.725</u>

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

#### **Niet in de balans opgenomen verplichtingen**

##### *Hoofdelijke aansprakelijkheid*

Tot meerdere zekerheid van de bancaire financiering ad €16.200.000 van Stichting Parking Fund Nederland VI heeft de vennootschap zich hoofdelijk verbonden.

#### **Fiscale eenheid**

##### *Fiscale eenheid vennootschapsbelasting*

De vennootschap maakt deel uit van de fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting van Holland Immo Group B.V. Op grond hiervan is de vennootschap hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschuld van de fiscale eenheid als geheel.

##### *Fiscale eenheid omzetbelasting*

De onderneming maakt met ingang van 1 juli 2021 deel uit van de fiscale eenheid voor de omzetbelasting van Holland Immo Group B.V. Op grond daarvan is de onderneming hoofdelijk aansprakelijk voor de omzetbelasting van de fiscale eenheid als geheel.

## 2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

	2021	2020
	€	€
<b>Netto-omzet [5]</b>		
Vergoeding asset management	732.952	644.210
Vergoeding fondsbeheer	113.994	107.001
Vergoeding AFM afdracht	33.671	22.329
Aandeel overwinst verkoop vastgoed	384.964	-
Vergoeding begeleiding verkoop vastgoed	132.769	-
	<u>1.398.350</u>	<u>773.540</u>
<b>Overige opbrengsten [6]</b>		
Doorbelaste kosten	<u>353.398</u>	<u>447.787</u>
<p>De omzet doorbelaste kosten bestaat uit de aan de Fondsen in rekening gebrachte kosten voor de externe bewaarder, accountantskosten, compliance software en advies.</p>		
<b>Kosten uitbesteed werk en andere externe kosten [7]</b>		
Doorbelaste kosten	353.398	447.787
Kosten verkoop vastgoed	20.000	-
	<u>373.398</u>	<u>447.787</u>
<b>Overige kosten [8]</b>		
Beheerprovisie externe beheerder Parkeerfondsen	58.041	54.884
Bureaunkosten	1.064.774	484.554
Accountantskosten	6.720	22.590
Kosten AFM/DNB	59.803	119.620
Niet verrekenbare BTW	913	1.287
Marketingkosten	-	5.000
Overige kosten	199	97
	<u>1.190.450</u>	<u>688.032</u>

De vennootschap maakt ten behoeve van haar activiteiten gebruik van kantoorfaciliteiten en personeel van Holland Immo Group B.V. De bureaunkosten ad €1.064.774 (2020: €484.554), zijnde personele kosten, huisvestingskosten, kantoorkosten en overige algemene kosten, zijn door Holland Immo Group B.V. aan de vennootschap in rekening gebracht. De bureaunkosten zijn ten opzichte van vorig boekjaar toegenomen. Oorzaak hiervan is dat Holland Immo Group Beheer B.V. ten opzichte van vorig boekjaar het beheer uitoefent van meer fondsen die onder de AIFMD-wetgeving vallen en de opbrengst begeleiding en het aandeel in de overwinst bij de verkoop van het vastgoed van een Fonds.

## 2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### Financiële baten en lasten

	2021	2020
	€	€
<b>Rentebaten en soortgelijke opbrengsten [9]</b>		
Rente rekening-courant Holland Immo Group B.V.	-	11.657
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Rentelasten en soortgelijke kosten [10]</b>		
Rentelast rekening-courant banken	2.868	214
Bankkosten en provisie	143	132
Rentelast fiscus	27	49
	<u>3.038</u>	<u>395</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Belastingen [11]</b>		
Vennootschapsbelasting	<u>27.729</u>	<u>15.967</u>
	<u>          </u>	<u>          </u>
Effectief belastingtarief	15,0%	16,5%
Toepasselijk belastingtarief	tot €245.000 (2020: €200.000)	15,0%
	vanaf €245.000 (2020: €200.000)	25,0%

Het effectief belastingtarief wijkt af van voorgaand jaar door de daling van het tarief voor de vennootschapsbelasting van 16,5% naar 15,0% voor het deel van het belastbaar bedrag tot €245.000 (2020: €200.000).

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

## 2.6 Toelichting op de winst-en-verliesrekening

### Berekening belastbaar bedrag

De verschuldigde vennootschapsbelasting over het boekjaar 2021 is als volgt berekend:

	<u>2021</u>
	€
Resultaat voor belastingen	184.862
Niet aftrekbare kosten	-
Belastbaar bedrag	<u>184.862</u>
Verschuldigde vennootschapsbelasting (15,0% over €184.862)	<u>-27.729</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>157.133</u></u>

### Transacties met gelieerde partijen

Toelichtingen op de transacties met gelieerde partijen zijn op pagina's 11 en 12 opgenomen.

### Honorarium accountant

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. €6.720 (2020: €22.590, waarvan €16.000 nagekomen kosten over 2019). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening.

### Bezoldiging directie

De directie van de vennootschap werd in 2021 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 het bestuur van Holland Immo Group Beheer B.V. toegetreden. De directie heeft gedurende het boekjaar geen bezoldiging ontvangen.

Ten tijde van het opmaken van de jaarrekening 2021 wordt de directie gevormd door de heren mr. M. Kühl MRICS, drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens.

### Personeelsleden

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

## **2.6 Toelichting op de 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 de vennootschap. Op basis van de huidige ontwikkelingen is het management van mening dat thans bekende verplichtingen van de vennootschap kunnen worden voldaan vanuit de beschikbare eigen middelen.

Eindhoven, 14 juni 2022

Holland Immo Group Beheer B.V.

De directie:

mr. G.H.P. Hupkens

mr. M. Kühl MRICS

drs. P.E.J. Helfrich MSRE



### **3. OVERIGE GEGEVENS**

### 3. Overige gegevens

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

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

### 3.2 Controleverklaring

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

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

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2021**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2021 van Holland Immo Group Beheer B.V. (hierna: de vennootschap) te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Holland Immo Group Beheer B.V. op 31 december 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 balans per 31 december 2021.
2. De 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 Holland Immo Group Beheer B.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

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

- Het bestuursverslag.
- De overige gegevens.

## **Holland Immo Group Beheer B.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 directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### **Verantwoordelijkheden van de directie voor de jaarrekening**

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

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

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

#### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

## Holland Immo Group Beheer B.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 de vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door de directie gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Eindhoven, 14 juni 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](mailto:info@hollandimmogroup.nl)  
i: [www.hollandimmogroup.nl](http://www.hollandimmogroup.nl)

