

JAARVERSLAG 2022

WINKELFONDS
DUITSLAND 15



Winkelfonds Duitsland 15 (FGR)

EINDHOVEN

Jaarverslag 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1.	Verslag van de Beheerder	
1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	6
2.	Jaarrekening	
2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2022	14
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	16
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022	17
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	18
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	32
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	40
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2022	42
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	44
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	45
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	48
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	52
3.	Overige gegevens	
3.1	Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat	53
3.2	Zeggenschapsrechten	53
3.3	Belangen van bestuurders	53
3.4	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	54

1. VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

1.1 Profiel

Het Fonds

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) is een beleggingsfonds in de zin van de Wft dat op 30 november 2017 is aangegaan als een fonds voor gemene rekening naar Nederlands recht, met zetel te Eindhoven. Het doel van het Fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen teneinde de beleggers in de opbrengst van de beleggingen te doen delen. De belegging is gericht op de financiering van Duits winkelvastgoed in het segment van de dagelijkse boodschappen (supermarkten, discountmarkten, zowel food als non-food). De vastgoedportefeuille van het Fonds is in 2022 verkocht.

De Beheerder

De Beheerder van het Fonds is Holland Immo Group Beheer B.V., een 100% dochter van Holland Immo Group B.V. De Beheerder is statutair gevestigd en kantoorhoudend te Eindhoven. Holland Immo Group Beheer B.V. is voor onbepaalde tijd opgericht op 8 juli 2002 en ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 17146931. De statuten liggen ter inzage ten kantore van de Beheerder, zijn gepubliceerd op de website van Holland Immo Group en worden op verzoek kosteloos toegezonden aan Certificaathouders. De Beheerder beschikt over een administratieve organisatie en interne beheersing.

Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constateringen gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de administratieve organisatie en interne beheersing niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. De Autoriteit Financiële Markten heeft op 11 november 2005 aan de Beheerder een vergunning verleend, teneinde op te treden als Beheerder van beleggingsinstellingen. Deze Wft-vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een AIFMD-vergunning. De rechten, verplichtingen en bevoegdheden van de Beheerder zijn geregeld in de Beheerovereenkomst.

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, de Stichting Winkelfonds Duitsland 15, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Fondsvoorwaarden is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

Bestuur

De directie van de Beheerder wordt gevoerd door de heren drs. P. Helfrich MSRE en mr. G. Hupkens. Het Fonds heeft geen personeel in dienst.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Alternatieve Bewaarder (AIFMD)

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

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

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

Boekjaar en jaarcijfers

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

Fiscale positie

Naar huidig Nederlands fiscaal recht wordt het Fonds als een “besloten fonds voor gemene rekening” beschouwd. Een besloten fonds voor gemene rekening is “fiscaal transparant” voor Nederlandse vennootschaps- en dividendbelastingdoeleinden, hetgeen betekent dat het Fonds niet zelfstandig belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting (of onderworpen is aan een andere belastingheffing naar de winst) en dat uitkeringen door het Fonds niet onderworpen zijn aan de heffing van dividendbelasting. Bezittingen, schulden en resultaten van het Fonds worden rechtstreeks toegerekend aan de Participanten naar evenredigheid van hun Participaties. Indien in Duitsland een positief resultaat behaald wordt, zal dit belast worden tegen het Duitse winstbelastingtarief van 15,83%.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Kenmerken van het Fonds

Doel van het Fonds is het behalen van rendement voor haar Participanten middels het beleggen in een Duitse winkelvegoedportefeuille. Het Fonds verstrekt een winstdelende geldlening waarmee het winkelvegoed, dat wordt gehouden in één vastgoed BV, is gefinancierd. Het Fonds is opgericht op 30 november 2017. Voor een uitgebreide beschrijving van de juridische structuur van het Fonds wordt verwezen naar hoofdstuk 7 van het Prospectus.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

1.2 Verslag van de beheerder

Algemeen

De economische ontwikkelingen in 2022

Op basis van de voorlopige cijfers van het Statistische Bundesamt is de Duitse economie in 2022, ondanks de Oekraïne-crisis en energiecrisis, met 1,9% gegroeid (na in 2021 met 2,9% te zijn gegroeid). Voor 2023 verwachten instanties als de Bundesbank en het Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI) een marginale krimp van de Duitse economie.

De inflatie in Duitsland bedroeg volgens het Statistische Bundesamt in 2022 7,9%. Deze historisch hoge inflatie werd met name veroorzaakt door de extreme prijsstijgingen van energie en levensmiddelen. Het Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) rekent voor het jaar 2023 met een inflatie van 5,1%.

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. Door de mede als gevolg van de Rusland/Oekraïne crisis hogere prijzen voor energie en andere grondstoffen is de inflatie verder gestegen naar 7,3% in maart 2022. Voor 2022 wordt een gemiddelde inflatie tussen 5,1 en 6,1% verwacht. De aanhoudende knelpunten in de bevoorrading van belangrijke primaire producten zullen nog wel even aanhouden. De prijsdruk die zij uitoefenen, zal in de loop van het jaar waarschijnlijk slechts geleidelijk afnemen.

Nadat de werkloosheid in Duitsland als gevolg van de coronapandemie toenam tot 6,3% in het eerste kwartaal van 2021 zette het werkloosheidscijfer vervolgens een daling in tot 4,9% in mei 2022. Sindsdien nam volgens het Statistische Bundesamt de werkloosheid weer iets toe tot 5,7% in januari 2023. De Bundesbank verwacht voor 2023 een gemiddelde werkloosheid van 5,6% en voor 2024 een gemiddelde werkloosheid van 5,3%.

De Duitse winkelmarkt in 2022

De detailhandelsverkopen in 2022 stegen (t.o.v. 2021) volgens het Statistische Bundesamt nominaal aanzienlijk (+7,8%), maar daalden reëel (gecorrigeerd voor inflatie) met 0,6%. Het Handelsverband Deutschland (HDE) verwacht dat de detailhandelsverkopen in 2023 nominaal met 2% stijgen edoch reëel (gecorrigeerd voor inflatie) 3% zullen dalen.

De detailhandel in de foodsector had in 2022 in Duitsland te maken met een reële omzetsdaling (gecorrigeerd voor inflatie) van 4,6% ten opzichte van 2021. Nominaal was er sprake van een stijging van 5,9%. De reële omzetsdaling is te verklaren door het wegvallen van de coronabeperkingen voor de horeca. In de Corona-jaren 2020 en 2021 verschoof een groot deel van de food-omzet van de horeca naar de food-detailhandel (supermarkten).

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Kenmerken van de portefeuille

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestond uit winkels in een binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Geilenkirchen (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen). De totale fondsinvestering bedroeg €21.800.000 conform Prospectus. De winkelportefeuille werd voor middellange termijn geëxploiteerd, waarbij de huurstream gegenereerd werden uit in totaal tien winkels, waaronder een Kaufland supermarkt en een DM drogisterij.

De winkelportefeuille was enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG met een restant hoofdsom ultimo boekjaar 2021 ad €8.832.000. De hypothecaire lening kende een variabele rente (3-maands Euribor). Het renterisico was voor een periode van zeven jaar tot en met 30 november 2024 voor 100% van de hoofdsom van de hypothecaire lening afgedekt middels een rente SWAP, welke was afgesloten bij DZ Bank AG. Het te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP bedroeg in totaal 2,1% per jaar. De expiratedatum van de hypothecaire lening was 30 november 2027. Anderzijds werd de winkelportefeuille gefinancierd middels een winstdelende geldlening aan Holland Immo Group Holding 15 B.V. De winstdelende geldlening was in hoofdsom groot €12.600.000 en kende een rentepercentage van 5,6%. Als zekerheid voor deze winstdelende geldlening waren alle aandelen van de eigendomsstructuur van de winkelportefeuille aan het Fonds verpand.

Verkoop portefeuille

In juli 2022 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 oktober 2022. Daarbij is 6% van de koopsom door de Duitse notaris ingehouden ten behoeve van het garantiedepot (€1.620.000). De eerste uitbetaling aan Participanten heeft plaatsgevonden in oktober 2022. Na vrijval van het garantiedepot, naar verwachting in het vierde kwartaal 2023, zal een aanvullende uitkering volgen. Na ontbinding en vereffening van het Fonds volgt nog een slotuitkering.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Op 1 oktober 2022 is het vastgoed van het Fonds verkocht. Hieronder is een analyse van het verwachte verkoopresultaat conform uitkeringsbericht van 11 oktober 2022 weergegeven.

	Geactualiseerd per 30-9-2022	Verkoopvoorstel per 2-5-2022
	€	€
Koopsom	27.000.000	27.000.000
Voorziening te verstrekken huurgarantie	-236.365	-236.365
Kosten n.a.v. technische due diligence	-100.000	-
Verkoopopbrengst	26.663.635	26.763.635
Kosten doorhalen hypotheke (notaris en kadaster)	-18.400	-18.400
Aflossing hypothecaire lening	-8.763.000	-8.740.000
Verkoopkosten	-399.955	-401.455
Liquideitsreserve (per 30-9-2022 incl voorzieningen)	25.606	33.419
Opbrengten unwinden renteswap	385.000	12.236
Boeterente vervroegd aflossen hypothecaire lening	-14.676	-
Duitse belasting op verkoopwinst	-2.640.879	-2.678.773
Terugbetaling kapitaalleg participanten	-12.600.000	-12.600.000
Aandeel overwinst initiatiefnemer	-436.477	-288.528
Cash flow resultaat uit verkoop	2.200.853	2.082.133
Verwachte uitkering per participatie	€	€
Terugbetaling kapitaalleg participanten	5.000	5.000
Cash flow resultaat uit verkoop	873	826
Totale verwachte uitkering	5.873	5.826
Uitkeringen	€	€
Voorlopige uitkering direct na transport	5.230	5.183
Vervolguitkering na vrijval garantiedepot	543	543
Slotuitkering na vereffening fonds	100	100
Totaal	5.873	5.826
Berekening totaal beleggersrendement		
Gemiddeld direct beleggersrendement	5,5%	5,5%
Gemiddeld indirect beleggersrendement	3,5%	3,1%
Totaal beleggersrendement per jaar	9,0%	8,6%

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Het voorlopig gerealiseerde, voor uitkering beschikbare, verkoopresultaat is met €2.200.853 hoger dan geprognosticeerd (€2.082.133) in het verkoopvoorstel van 2 mei 2022. Dit komt met name door de hoger dan geprognosticeerde opbrengsten in verband met het unwinden van de renteswap. De kosten zijn daarentegen ook hoger dan geprognosticeerd, met name vanwege kosten voor het verhelpen van enkele technische gebreken (naar aanleiding van het technische due diligence) en een hoger overwinsttaandeel voor de initiatiefnemer. Per saldo komt het totale verwachte rendement van 9,0% per jaar, hoger uit dan geprognosticeerd in het verkoopvoorstel (8,6%).

De exploitatie in 2022

Hierna volgt een analyse van de totstandkoming van het exploitatierendement over 2022 en de vergelijking met de prospectus prognose over deze verslagperiode.

Analyse exploitatierendement over de periode 1 januari tot en met 30 september 2022

	Actueel	Prospectus prognose *
	€	€
Ontvangsten		
Bruto-huurontvangsten	932.972	977.948
Rente liquiditeitsreserve	-266	843
Totaal ontvangsten	<u>932.706</u>	<u>978.791</u>
Uitgaven		
Rentekosten hypothecaire financiering	135.866	158.355
Groot-/casco- en dagelijks onderhoud	92.803	52.193
Verzekeringen	14.039	9.434
Zakelijke lasten (OZB, riool, waterschap)	57.526	41.099
Vergoeding property management	14.772	11.246
Taxatiekosten	-	2.128
Vergoeding asset management	19.116	19.559
Duitse winstbelasting	30.624	39.734
Fondskosten	35.798	36.859
Totaal uitgaven	<u>400.544</u>	<u>370.607</u>
Exploitatieresultaat	<u>532.162</u>	<u>608.184</u>
Exploitatierendement	5,6%	6,4%
Aflossing hypothecaire financiering	-69.000	-69.000
Toevoeging uit resp. aan de liquiditeitsreserve	<u>37.688</u>	<u>-19.434</u>
Beschikbaar voor uitkering	<u>500.850</u>	<u>519.750</u>
Direct rendement	5,3%	5,5%

*) De prospectus prognose is herrekend naar tijdsevenredigheid in verband met de verkoop van het vastgoed per 1 oktober 2022 met uitzondering van de fondskosten.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

De bruto-huurontvangsten zijn lager dan geprognoseerd als gevolg van een lager dan verwachte inflatie over de afgelopen jaren (en daarmee een lager dan verwachte huurindexering), en door verleende huurkortingen als gevolg van de huurvrije periodes in verband met voortijdige huurcontractverlengingen.

De rentekosten van de hypothecaire financiering zijn lager dan de prognose. Het overeengekomen rentetarief is vastgelegd op 2,1%, terwijl in de prognose rekening is gehouden met 2,4%. De onderhoudskosten zijn hoger dan de prognose als gevolg van het verkoopklaar maken van het vastgoed. Ook de zakelijke lasten zijn hoger dan de prospectus prognose als gevolg van een verhoging van de Grundsteuer (OZB) per 1 januari 2022.

Het exploitatieoverzicht sluit met een gerealiseerd exploitatieresultaat van €532.162, hetgeen lager is dan de prospectus prognose (€608.184). Het hieruit resulterende rendement ligt met 5,6% onder de prospectus prognose (6,4%).

Aansluiting exploitatieresultaat 2022 met de winst-en-verliesrekening in de jaarrekening 2022

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

Exploitatieresultaat	532.162
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	5.231.702
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	5.351
Afschrijving geactiveerde aankoopkosten	-271.316
Afschrijving transactiekosten herfinanciering	-123.826
Rentebaten afkoop SWAP	385.000
Boeterente vervroegde aflossing hypothecaire lening	-14.676
Duitse winstbelasting	-2.578.639
Mutatie voorziening latente Duitse winstbelasting	1.401.293
	<u>4.034.889</u>
Resultaat volgens de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	<u><u>4.567.051</u></u>

Kerngegevens 2022

De kerngegevens zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

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	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Vlottende activa / Kortlopende schulden	<u>5,00</u>	<u>1,10</u>

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>2022</u>	<u>2021</u>
Fondsvermogen / Schulden	<u>4,00</u>	<u>1,26</u>

Financieringsbehoeften

Er is geen financieringsbehoefte aangezien de vastgoedportefeuille in 2022 verkocht is. Tevens zijn er geen investeringen gepland waarvoor additionele financiering nodig is. De opbrengst van de verkoop is voldoende om de openstaande schulden te voldoen.

Meerjarenoverzicht geconsolideerd resultaat na belastingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Direct resultaat uit beleggingen	1.116.279	1.415.768	1.435.520
Indirect resultaat uit beleggingen	5.231.702	654.278	-300.000
Totaal resultaat uit beleggingen	<u>6.347.981</u>	<u>2.070.046</u>	<u>1.135.520</u>
Som der kosten en belastingen	1.780.930	1.155.430	1.045.486
Geconsolideerd resultaat na belastingen	<u>4.567.051</u>	<u>914.616</u>	<u>90.034</u>

Uitkeringen en terugbetaling kapitaal

In 2022 is in totaal €1.332.450 uitgekeerd uit de overige reserves, te weten een uitkering van €500.850 over het resultaat 2022 en €831.600 als de in de eerste exit-uitkeringen opgenomen verkoopwinst alsmede €12.348.000 aan kapitaal terugbetaald.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

VERSLAG VAN DE BEHEERDER

Risico's

Risicomanagement

Het Fonds is onderworpen aan de risico's die inherent zijn aan beleggen. Ultimo 2022 bestaan de beleggingen van het Fonds die door deze risico's worden beïnvloed met als gevolg dat de intrinsieke waarde van het Fonds kan dalen nog slechts uit liquide middelen en vorderingen. Hieronder wordt nader ingegaan op de risico's die de waarde van deze financiële instrumenten waarin door het Fonds wordt belegd kunnen beïnvloeden.

Liquiditeitsrisico

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

Verklaring inzake de bedrijfsvoering

Holland Immo Group Beheer B.V. (Beheerder) beschikt over een beschrijving van de bedrijfsvoering. Beheerder heeft gedurende het afgelopen boekjaar geen constatering gedaan op grond waarvan Beheerder zou moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in de Wet op het financieel toezicht en daaraan gerelateerde regelgeving. Op grond hiervan verklaart Beheerder als beheerder voor Winkelfonds Duitsland 15 te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering, die voldoet aan de eisen van het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen Wft (Bgfo). Ook heeft Beheerder niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneren. Derhalve verklaart Beheerder met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende de verslagperiode effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Eindhoven, 25 april 2023

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

2. JAARREKENING

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Vaste activa				
Immateriële vaste activa				
Kosten van oprichting en uitgifte van participaties	[1]	-	271.316	271.316
		-		
Beleggingen				
Terreinen en gebouwen	[2]	-	21.000.000	21.000.000
		-		
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>				
Handelsdebiteuren	[3]	1.993	7.293	
Vorderingen op verbonden partijen	[4]	20	2.001	
Belastingen	[5]	128.302	24.638	
Overige vorderingen	[6]	1.643.686	4.920	
Overlopende activa	[7]	12.114	14.405	
		1.786.115		53.257
Overige activa				
Liquide middelen	[8]	388.969		349.033
		<u>2.175.084</u>	<u>21.673.606</u>	

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Groepsvermogen	[9]			
Participatiekapitaal		252.000		12.600.000
Herwaarderingsreserve		-		808.701
Wettelijke reserve		-		271.316
Overige reserves		1.487.932		-2.390.209
			1.739.932	11.289.808
Voorzieningen				
Belastingvoorzieningen	[10]	-		1.401.293
			-	1.401.293
Langlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[11]	-		8.616.174
			-	8.616.174
Kortlopende schulden				
Schulden aan kredietinstellingen	[12]	-		15.438
Aflossingsverplichtingen	[13]	-		92.000
Handelscrediteuren	[14]	3.102		48.069
Schulden aan verbonden partijen	[15]	100		2.061
Belastingen	[16]	-		13.541
Overige schulden	[17]	431.950		173.389
Overlopende passiva	[18]	-		21.833
			435.152	366.331
			<u>2.175.084</u>	<u>21.673.606</u>

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen					
In terreinen en gebouwen	[19]	1.116.265		1.415.768	
In andere beleggingen	[20]	<u>14</u>		<u>-</u>	
			1.116.279		1.415.768
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	[21]				
In terreinen en gebouwen			5.231.702		-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	[22]				
In terreinen en gebouwen			-		654.278
Som der bedrijfsopbrengsten			<u>6.347.981</u>		<u>2.070.046</u>
Afschrijvingen kosten van oprichting en uitgifte van participaties	[23]	271.316		296.500	
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[24]	391.822		415.719	
Beheerkosten en rentelasten	[25]	<u>-90.178</u>		<u>228.629</u>	
Som der bedrijfslasten			572.960		940.848
Resultaat voor belastingen			<u>5.775.021</u>		<u>1.129.198</u>
Belastingen	[26]		-1.207.970		-214.582
Geconsolideerd resultaat na belastingen			<u><u>4.567.051</u></u>		<u><u>914.616</u></u>

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022

	2022		2021	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		4.567.051		914.616
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-		-654.278	
Rentelasten	-233.120		183.783	
Mutatie belastinglatentie	-1.401.293		181.933	
Transactiekosten financiering	123.826		21.130	
Afschrijving aankoopkosten beleggingen	271.316		296.500	
		-1.239.271		29.068
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	-1.575.358		9.542	
Mutatie kortlopende schulden	176.259		-861	
		-1.399.099		8.681
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Investerings	-17.265		-45.722	
Verkoop beleggingen	21.017.265		-	
Betaalde interest	217.682		-183.635	
		21.217.682		-229.357
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		23.146.363		723.008
Terugbetaling participatiekapitaal	-12.348.000		-	
Uitkeringen aan participanten	-1.489.950		-589.050	
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-436.477		-	
Aflossingen langlopende schulden	-8.832.000		-92.000	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		-23.106.427		-681.050
Mutatie geldmiddelen		<u>39.936</u>		<u>41.958</u>
Liquide middelen begin boekjaar		349.033		307.075
Mutatie geldmiddelen		39.936		41.958
Liquide middelen per 31 december [8]		<u>388.969</u>		<u>349.033</u>

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

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

De geconsolideerde jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2022 van het Fonds. Voor zover posten uit de balans en winst-en-verliesrekening hierna niet nader zijn toegelicht, wordt verwezen naar de toelichting op de enkelvoudige balans en winst-en-verliesrekening.

Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW

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

Doel van het Fonds

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

Datum oprichting en boekjaar

Het Fonds is opgericht op 30 november 2017. Het boekjaar van het Fonds is gelijk aan het kalenderjaar.

Belegging

De vastgoedportefeuille van het Fonds bestaat uit winkels in een binnenstedelijk, centraal gelegen winkelcentra in Geilenkirchen (gelegen in de deelstaat Nordrhein Westfalen). Per 1 oktober 2022 is de vastgoedportefeuille verkocht.

Rechtsvorm

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

Het Fonds is een overeenkomst van eigen, bijzondere aard (pactum sui generis) tussen elke Participant afzonderlijk, de Beheerder en Stichting Winkelfonds Duitsland 15, die wordt beheerst door de Fondsvoorwaarden. Onverminderd het bepaalde omtrent (besluitvorming in) de vergadering, scheppen de Fondsvoorwaarden geen verbintenissen tussen de Participanten onderling, en de Participanten beogen nadrukkelijk geen onderlinge samenwerking of een gemeenschap als bedoeld in titel 7 Boek 3 Burgerlijk Wetboek aan te gaan. Het Fonds is geen personenvennootschap en evenmin een rechtspersoon. De activa en passiva worden gehouden door de Stichting voor rekening en risico van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Naam

Het Fonds draagt de naam 'Winkelfonds Duitsland 15'.

Duur en zetel

Het Fonds is met ingang van 30 november 2017, waarop Participaties zijn uitgegeven, aangegaan voor onbepaalde tijd, en houdt kantoor te Eindhoven.

Beheerder en Beheer

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

In de Fondsvoorwaarden is een aantal werkzaamheden aan de Beheerder opgedragen, waaronder het uitvoeren van het beleggingsbeleid van het Fonds, het onderhouden van contacten met en informeren van Participanten, Stichting Winkelfonds Duitsland 15, de Bewaarder en toezichthouders als de AFM, organiseren van de vergadering van Participanten en het verzorgen van de financiële verslaglegging. In de Beheerovereenkomst is verder bepaald dat de Beheerder bevoegd is het Fonds te vertegenwoordigen.

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

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

Stichting

Stichting Winkelfonds Duitsland 15 treedt op als entiteit die de juridische eigendom van de activa van het Fonds houdt in de zin van artikel 4:37j lid 1 Wft. Het vermogen van het Fonds wordt in juridisch opzicht gehouden door de Stichting.

De Beheerder en de Stichting zijn juridisch onafhankelijk van elkaar.

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Bewaarder

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

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

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

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

Participatiekapitaal

Het Fonds heeft op 30 november 2017 2.520 Participaties uitgegeven tegen een uitgifteprijs van €5.000 per participatie. Participaties luiden op naam. Er zijn geen participatiebewijzen uitgegeven. Naar aanleiding van de verkoop van het vastgoed is in 2022 €4.900 van de uitgifteprijs terugbetaald. Het participatiekapitaal bedraagt derhalve in totaal €252.000. Een Participant kan niet gehouden worden meer bij te dragen dan de uitgifteprijs van zijn Participaties.

Fiscale transparantie van het Fonds

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Fiscale aspecten

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

Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed verkocht in 2022. 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 2024.

De beheerder voorziet een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van het Fonds en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening. De gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving zijn derhalve niet aangepast ten opzichte van voorgaand jaar.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Toegepaste standaarden

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

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.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

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

GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

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

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

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

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

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

Deelnemingen:

WFD 15 Duitse Deelnemingen B.V.	100%	Eindhoven
---------------------------------	------	-----------

Overige groepsmaatschappijen:

Holland Immo Group Holding 15 B.V.	100%	Eindhoven
Geilenkirchen Vastgoed B.V.	100%	Eindhoven

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van WFD 15 Duitse Deelnemingen B.V. (100% kapitaalbelang).

Gebruik van schattingen

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

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

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

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

Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat

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

Financiële instrumenten

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

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

Bepaling reële waarde

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

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

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

Overige vorderingen

Overige vorderingen worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardeverminderingverliezen.

Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

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

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

Afgeleide financiële instrumenten

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Hedge accounting

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

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

Voorwaarden aan hedge accounting

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

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

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, rekening houdend met een eventuele restwaarde.

Afschrijvingspercentages:

Kosten oprichting en uitgifte van participaties	20 %
---	------

De onder de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties verantwoorde oprichtingskosten omvatten de eenmalige kosten samenhangend met de oprichting van het Fonds, zoals de transactiekosten van de levering, de vergoeding van kosten van de Initiatiefnemer, marketingkosten en kosten van adviseurs. Deze kosten worden vanaf oprichtingsdatum evenredig in vijf jaren ten laste gebracht van het resultaat.

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 (marktwaarde). 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.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

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

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

Vorderingen

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

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

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

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

Herwaarderingsreserve

Waardemutaties van vastgoedbeleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. Daarnaast wordt voor activa met een positieve herwaardering een herwaarderingsreserve gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve is gelijk aan het verschil tussen de boekwaarde van de verkrijgings- of de vervaardigingsprijs en de reële waarde. De daarbij gebruikte verkrijgings- of vervaardigingsprijs is de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves. Bij de bepaling van de herwaarderingsreserve is geen bedrag voor latente belastingverplichtingen in mindering gebracht, omdat het Fonds geen vennootschapsbelasting is verschuldigd.

Wettelijke reserve

Wettelijke reserve voor geactiveerde kosten van oprichting:

De vennootschap dient een wettelijke reserve voor de kosten van oprichting van de vennootschap en de uitgifte van aandelen aan te houden, voor zover deze door de vennootschap zijn geactiveerd.

Belastingvoorziening

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

Langlopende en kortlopende schulden

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Saldering

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

Opbrengstverantwoording

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

Opbrengsten uit beleggingen

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

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

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

Lasten in verband met het beheer van beleggingen

Hieronder zijn begrepen de direct aan de beleggingsopbrengsten toerekenbare kosten.

Beheerkosten en rentelasten

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

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. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten die worden verantwoord als kostprijshedge worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit afgeleide financiële instrumenten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa [1]

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Stand per 1 januari</i>		
Aanschafwaarde	1.483.310	1.483.310
Cumulatieve afschrijvingen	-1.211.994	-915.494
Boekwaarde	<u>271.316</u>	<u>567.816</u>
<i>Mutaties</i>		
Afschrijvingen	-271.316	-296.500
<i>Stand per 31 december</i>		
Aanschafwaarde	1.483.310	1.483.310
Cumulatieve afschrijvingen	-1.483.310	-1.211.994
Boekwaarde	<u>-</u>	<u>271.316</u>

De kosten van oprichting en uitgifte van participaties zijn in vijf jaren afgeschreven.

Terreinen en gebouwen [2]

Het verloop van de beleggingen wordt als volgt weergegeven:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	21.000.000	20.300.000
Investeringen	17.265	45.722
Herwaarderingen	-	654.278
Desinvesteringen	-21.017.265	-
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>21.000.000</u>

Het vastgoed is in 2022 verkocht en geleverd.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Handelsdebiteuren [3]		
Debiteuren	3.178	13.805
Voorziening dubieuze debiteuren	-1.185	-6.512
	<u>1.993</u>	<u>7.293</u>

Een voorziening dubieuze debiteuren is opgenomen voor de naar verwachting oninbare huurvorderingen.

Vorderingen op verbonden partijen [4]

Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 15 (FGR)	<u>20</u>	<u>2.001</u>
---	-----------	--------------

Belastingen [5]

Duitse winstbelasting	125.817	22.847
Nederlandse omzetbelasting	1.273	1.791
Duitse omzetbelasting	1.212	-
	<u>128.302</u>	<u>24.638</u>

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

Overige vorderingen [6]

Nog te ontvangen rente	14	-
Overige vorderingen	23.672	4.920
Depot notaris	1.620.000	-
	<u>1.643.686</u>	<u>4.920</u>

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

Overlopende activa [7]

Vooruitbetaalde verzekeringen	-	14.405
Te verrekenen service- / stookkosten	12.114	-
	<u>12.114</u>	<u>14.405</u>

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Liquide middelen [8]

ING Bank

388.969

349.033

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [9]

	Participatie- kapitaal	Wettelijke en Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	12.600.000	1.080.017	-2.390.209	11.289.808
Resultaatbestemming	-	-	4.567.051	4.567.051
Terugbetaling kapitaal participanten	-12.348.000	-	-	-12.348.000
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-	-	-436.477	-436.477
Uitkeringen aan participanten	-	-	-1.332.450	-1.332.450
Mutatie herwaarderingsreserve	-	-808.701	808.701	-
Mutatie wettelijke reserve	-	-271.316	271.316	-
Stand per 31 december 2022	<u>252.000</u>	<u>-</u>	<u>1.487.932</u>	<u>1.739.932</u>

	2022	2021
	€	€
<i>Participatiekapitaal</i>		
Stand per 1 januari	12.600.000	12.600.000
Mutatie boekjaar	-12.348.000	-
Stand per 31 december	<u>252.000</u>	<u>12.600.000</u>

<i>Wettelijke reserve</i>		
Stand per 1 januari	271.316	567.816
Mutatie boekjaar	-271.316	-296.500
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>271.316</u>

De wettelijke reserve is gevormd vanwege de geactiveerde kosten van oprichting en uitgifte van participaties (immateriële vaste activa) ten laste van de overige reserves.

<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	808.701	240.152
Mutatie boekjaar	-808.701	568.549
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>808.701</u>

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	-2.390.209	-2.450.025
Resultaat boekjaar	4.567.051	914.616
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-436.477	-
Uitkeringen aan participanten	-1.332.450	-582.750
Mutatie wettelijke reserve	271.316	296.500
Mutatie herwaarderingsreserve	808.701	-568.549
Stand per 31 december	<u>1.487.932</u>	<u>-2.390.209</u>

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

<i>Meerjarenoverzicht</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	1.739.932	11.289.808	10.957.943
Aantal participaties einde boekjaar	2.520	2.520	2.520
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	690	4.480	4.348

VOORZIENINGEN

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Belastingvoorzieningen [10]		
Voorziening latente Duitse winstbelasting	-	1.401.293

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Latente belastingverplichtingen</i>		
Stand per 1 januari	1.401.293	1.219.360
Mutatie	-1.401.293	181.933
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>1.401.293</u>

De voorziening latente Duitse winstbelasting is een acute belastingverplichting geworden aangezien de volledige vastgoedportefeuille in 2022 is verkocht.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [11]		
Hypothecaire leningen	-	8.616.174
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
<i>Hypothecaire lening</i>		
Oorspronkelijke hoofdsom	9.200.000	9.200.000
Betaalde aflossingen (cumulatief)	-9.200.000	-368.000
	-	8.832.000
Transactiekosten financiering	-211.414	-211.414
Ten laste gebracht van het resultaat (cumulatief)	211.414	87.588
	-	8.708.174
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-	-92.000
	-	8.616.174

De hypothecaire lening is met de verkoop van de vastgoedportefeuille volledig afgelost en de renteswap beëindigd.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen [12]		
Hypotheek- en/of SWAP rente	-	15.438
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar [13]		
Aflossingsverplichting binnen één jaar	-	92.000
Handelscrediteuren [14]		
Crediteuren	3.102	48.069

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

Schulden aan verbonden partijen [15]

Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Rekening-courant Stichting Winkelfonds 15 (FGR)	-	1.961
	<u>100</u>	<u>2.061</u>

Belastingen [16]

Duitse omzetbelasting	-	13.541
-----------------------	---	--------

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige schulden [17]		
Uitkeringen aan participanten	-	157.500
Nog te betalen accountants- / advieskosten	8.630	8.256
Nog te betalen taxatiekosten	-	750
Nog te betalen huurgarantie / kosten n.a.v. technische due diligence	336.365	-
Nog te verrekenen huur met de nieuwe eigenaar	86.955	-
Overige schulden	-	6.883
	<u>431.950</u>	<u>173.389</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 [18]

Te verrekenen service- / stookkosten	-	4.441
Vooruit ontvangen huren	-	17.392
	<u>-</u>	<u>21.833</u>

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

Risicobeheer

Liquiditeitsrisico

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

De liquiditeitsrisico's worden maandelijks gemonitord door de Beheerder en bestaan uit het aanhouden van voldoende liquiditeiten teneinde te voldoen aan de overige kortlopende financiële verplichtingen.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2022	2021
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
- in terreinen en gebouwen [19]		
Huuropbrengsten	932.972	1.185.810
Service- /stookkosten	183.293	229.958
	<u>1.116.265</u>	<u>1.415.768</u>
De opbrengsten uit beleggingen zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.		
- in andere beleggingen [20]		
Rentebaten	14	-
	<u>14</u>	<u>-</u>
Gerealiseerde waarde- veranderingen van beleggingen [21]		
Verkoopopbrengsten terreinen en gebouwen	26.663.635	-
Boekwaarde verkochte terreinen en gebouwen	-21.017.265	-
Verkoopkosten	-414.668	-
	<u>5.231.702</u>	<u>-</u>
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen [22]		
- in terreinen en gebouwen		
Herwaardering onroerend goed	-	654.278
	<u>-</u>	<u>654.278</u>
Afschrijvingen aankoopkosten vaste activa [23]		
Afschrijvingen geactiveerde aankoopkosten	271.316	296.500
	<u>271.316</u>	<u>296.500</u>
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [24]		
Beheerprovisie externe beheerders	14.772	15.154
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	57.526	46.451
Verzekeringen	14.039	14.247
Instandhoudingskosten	92.803	79.273
Taxatiekosten	-	750
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.722	2.114
Kosten externe toezichthouder/Bewaarder (AIFMD)	8.849	8.617
Kosten Stichting Winkelfonds Duitsland 15	2.069	2.061
Accountantskosten	11.171	10.500
Advieskosten	7.564	3.939
Overige lasten	2.365	3.420
Mutatie voorziening dubieuze debiteuren	-5.351	-765
Service- /stookkosten	183.293	229.958
	<u>391.822</u>	<u>415.719</u>

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

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

Bezoldiging Directie van de Beheerder en de bewaarder van de beleggingsentiteit

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

Het in 2022 ten laste van het Fonds gekomen bewaarloon van de Bewaarders bedraagt in totaal €8.849 (2021: €8.617).

PERSONEEL

Winkelfonds Duitsland 15 heeft geen personeel in dienst.

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

Transacties met gelieerde partijen

Alle hieronder vermelde transacties met gelieerde partijen zijn weergegeven in het Prospectus en vinden plaats onder marktconforme omstandigheden.

Bezoldiging Beheerder:

Gedurende het boekjaar heeft de Beheerder van het Fonds een vaste vergoeding van in totaal 2% van de Bruto-huuropbrengsten ontvangen en bedraagt in totaal €19.116 (2021: €23.716). Daarnaast heeft de Beheerder een vaste vergoeding ter hoogte van €2.722 (2021: €2.114) voor het collectief beheer van het Fonds ontvangen.

Begeleiding verkoop: in de verkoopkosten vastgoedportefeuille, zoals opgenomen onder de lasten in verband met het beheer van beleggingen, is een bedrag ad €399.955 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 2022 is €436.477 aan Holland Immo Group B.V. uitbetaald ten laste van de overige reserves van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Vaste activa				
<i>Beleggingen</i>	[25]			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	518.925		-	
Beleggingen in groepsmaatschappijen	<u>-</u>		<u>12.588.767</u>	
		518.925		12.588.767
Vlottende activa				
<i>Vorderingen</i>	[26]			
Vorderingen op groepsmaatschappijen	<u>1.098.846</u>		<u>244.845</u>	
		1.098.846		244.845
Liquide middelen	[27]			
		9.230		97.983
Totaal activazijde		<u><u>1.627.001</u></u>		<u><u>12.931.595</u></u>

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Eigen vermogen	[28]			
Participatiekapitaal	252.000		12.600.000	
Overige reserves	-1.303.202		-707.085	
Onverdeeld resultaat	<u>2.678.203</u>	1.627.001	<u>736.333</u>	12.629.248
Vorzieningen	[29]			
Overige voorzieningen	<u>-</u>	-	<u>142.886</u>	142.886
Kortlopende schulden	[30]			
Schulden aan groepsmaatschappijen	-		1.961	
Overige schulden	<u>-</u>	-	<u>157.500</u>	159.461
Totaal passivazijde		<u>1.627.001</u>	<u>12.931.595</u>	

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

		<u>2022</u>	<u>2021</u>
		€	€
Overig resultaat na belastingen	[31]	2.016.392	717.609
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[32]	661.811	18.724
Netto resultaat		<u><u>2.678.203</u></u>	<u><u>736.333</u></u>

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

ALGEMEEN

De enkelvoudige jaarrekening maakt deel uit van de jaarrekening 2022 van het Fonds. Ten aanzien van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening van het Fonds is gebruik gemaakt van de vrijstelling ingevolge artikel 2:402 BW.

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

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

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

Beleggingen in groepsmaatschappijen en deelnemingen

Leningen

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

Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid kan worden uitgeoefend, worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde. Bij de bepaling van de nettovermogenswaarde worden de waarderingsgrondslagen van het Fonds gehanteerd. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer het Fonds garant staat voor de schulden van de betreffende deelneming wordt een voorziening gevormd.

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

Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

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

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

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

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

Eigen vermogen

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

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

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

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

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

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Beleggingen [25]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2022	2021
	€	€
<i>Deelneming in WFD 15 Duitse Deelnemingen B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	-142.886	-161.610
Aandeel in het resultaat	661.811	18.724
Intrinsieke waarde per 31 december	518.925	-142.886
Voorziening deelneming	-	142.886
Boekwaarde per 31 december	<u>518.925</u>	<u>-</u>

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) heeft een 100% deelneming in WFD 15 Duitse Deelnemingen B.V.

Beleggingen in groepsmaatschappijen

	2022	2021
	€	€
<i>Vorderingen op groepsmaatschappijen</i>		
Winstdelende geldlening	12.600.000	12.600.000
Aflossing	-12.600.000	-
Transactiekosten winstdelende geldlening	-19.000	-19.000
Ten gunste gebracht van het resultaat (cumulatief)	19.000	7.767
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>12.588.767</u>

Winstdelende geldlening

De lening is in 2022 volledig afgelost na verkoop van de vastgoedportefeuille.

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen [26]

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Overige vorderingen		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 15 B.V.	1.098.826	242.845
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 15	20	-
Overige vorderingen gelieerde ondernemingen	-	2.000
	<u>1.098.846</u>	<u>244.845</u>

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Liquide middelen [27]		
ING Bank	9.230	97.983
	<u>9.230</u>	<u>97.983</u>

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [28]

	2022	2021
	€	€
Participatiekapitaal		
Stand per 1 januari	12.600.000	12.600.000
Mutatie af	-12.348.000	-
Stand per 31 december	<u>252.000</u>	<u>12.600.000</u>

Het participatiekapitaal van de Participanten bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 2.520 Participaties van €5.000 elk. In 2022 is een totaalbedrag van €12.348.000 aan de Participanten terugbetaald. De intrinsieke waarde per 31 december 2022 bedraagt €646 (2021: €5.012) per Participatie. De intrinsieke waarde is gebaseerd op het Fondsvermogen.

	2022	2021
	€	€
Overige reserves		
Boekwaarde per 1 januari	-707.085	-783.673
Bestemming resultaat vorig boekjaar	736.333	659.338
Uitkeringen aan participanten	-1.332.450	-582.750
Stand per 31 december	<u>-1.303.202</u>	<u>-707.085</u>

	2022	2021
	€	€
Onverdeeld resultaat		
Boekwaarde per 1 januari	736.333	659.338
Uit voorstel resultaatbestemming	2.678.203	736.333
Bestemming resultaat vorig boekjaar	-736.333	-659.338
Stand per 31 december	<u>2.678.203</u>	<u>736.333</u>

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

Het verschil tussen het enkelvoudig en geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, waar Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) wel beleidsbepalende invloed op uitoefent, maar geen 100% kapitaalbelang in heeft.

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

In 2022 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 15 (FGR) en Holland Immo Group Holding 15 B.V. De bonusrente ad €1.469.578 is als opbrengst verantwoord in het enkelvoudige resultaat als gevolg van de aflossing van de winstdelende lening door verkoop van de vastgoedportefeuille in 2022. Daarnaast bevat het enkelvoudig resultaat een bedrag ad €529.200 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 15 (FGR) slechts een (indirect) kapitaalbelang van 16,0% heeft.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

In 2022 is een resultaat behaald van €2.678.203. De Beheerder stelt voor het resultaat toe te voegen aan de overige reserves. Over 2022 is een uitkering aan de participanten van €1.332.450 beschikbaar gesteld ten laste van de overige reserves. Dit bedrag is in 4 termijnen uitgekeerd.

KORTLOPENDE SCHULDEN [30]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Stichting Winkelfonds Duitsland 15	-	1.961
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	€	€
Overige schulden		
Uitkeringen aan participanten	-	157.500
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	€	€

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

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Overige resultaat na belastingen [31]

In het overige resultaat na belastingen is de bonusrente over de winstdelende geldlening ad €1.469.578 opgenomen. De bonusrente is verantwoord als gevolg van de aflossing van de winstdelende lening door verkoop van de vastgoedportefeuille in 2022. Daarnaast bevat het overige resultaat na belastingen een bedrag ad €529.200 aan reguliere renteopbrengsten uit de winstdelende lening tot en met de periode van aflossing door verkoop van de vastgoedportefeuille. Het restant betreft reguliere opbrengsten en kosten.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [32]

Dit betreft het aandeel van het Fonds in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht zoals onder de toelichting op de beleggingen in de enkelvoudige balans is opgenomen.

Eindhoven, 25 april 2023

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) te Eindhoven

3. OVERIGE GEGEVENS

3.1 Fondsvoorwaarden inzake de bestemming van het resultaat

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Zeggenschapsrechten

De vertegenwoordiging van het Fonds berust bij Holland Immo Group Beheer B.V. in zijn hoedanigheid van Beheerder en bij Stichting Winkelfonds Duitsland 15 in haar hoedanigheid van de juridisch eigenaar van de activa van het Fonds. Voor besluiten welke zijn genoemd in artikel 13 lid 2 van de Fondsvoorwaarden van het Fonds, heeft de Beheerder goedkeuring nodig van de Algemene Vergadering van Participanten.

3.3 Belangen van bestuurders

Gedurende 2022 hadden de bestuurders van het Fonds respectievelijk de beheerder geen persoonlijke belangen bij beleggingen in het Fonds.

3.4 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de participanten van Winkelfonds Duitsland 15 (FGR).

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) 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 15 (FGR) op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW en met de vereisten voor de jaarrekening gesteld krachtens de Wet op het financieel toezicht.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022.
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 15 (FGR) zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in het fonds en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de beheerder inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude..

De door ons geïdentificeerde frauderisico's (doorbreken van functiescheiding door de beheerder) en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

- het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de financiële overzichten zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn;
- het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van de beheerder bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen zoals de waardering van de beleggingen;
- het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Winkelfonds Duitsland 15 (FGR).

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de beheerder.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op het fonds door inlichtingen in te winnen bij de beheerder en besprekingen met de externe bewaarder. Voor zover materieel voor de gerelateerde financiële overzichten, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, de volgende wet- en regelgeving overwogen: naleving van het (vennootschaps)belastingrecht, de wet financieel toezicht, en regelgeving voor financiële verslaggeving, de vereisten in het kader van Titel 9 van Boek 2 BW aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de financiële overzichten.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de financiële overzichten.

Daarnaast is Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de financiële overzichten, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van het fonds, voor de mogelijkheid van het fonds om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang; niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de financiële overzichten. Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de financiële overzichten, zijn beperkt tot (i) de beheerder vragen of het fonds dergelijke wet- en regelgeving naleeft; (ii) de eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens van) niet-naleving van wet- en regelgeving.

Ten slotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Wij hebben geen vermoedens van niet-naleving van wet- en regelgeving geïdentificeerd.

Controle-aanpak continuïteit

De beheerder heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van het geheel van de werkzaamheden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds. De uitkomsten van deze evaluatie heeft de beheerder opgenomen in de evaluatie ter afwikkeling van lopende en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het fonds. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van de beheerder te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van de beheerder alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben verkregen en de beheerder bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. De beheerder heeft hierbij onder andere aandacht besteed aan de liquiditeit en liquiditeitsreserve van het fonds en de resterende verplichtingen tot afwikkeling van het fonds.
- nagaan of de beheerder gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van het fonds om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- evalueren van de verwachte kasstromen vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening tot en met afwikkeling van het fonds, rekening houdend met onze kennis uit de controle.

- analyseren of de huidige liquiditeiten voor de afwikkeling van het fonds is gewaarborgd.
- inwinnen van inlichtingen bij de beheerder over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door de beheerder verrichte continuïteitsbeoordeling.

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "Continuïteit" in de toelichting op paginanummer 21 van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat de beheerder voorziet in een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van Winkelfonds Duitsland 15 (FGR) en past zodoende de bepalingen van RJ 170 "Discontinuïteit en ernstige onzekerheid over de continuïteit" (in het bijzonder alinea 104) toe bij het opmaken van de jaarrekening.

Uit onze werkzaamheden blijkt dat de door de beheerder gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

De andere informatie bestaat uit:

- Het verslag van de beheerder.
- De overige gegevens.

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

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

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 verslag van de beheerder en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van de beheerder voor de jaarrekening

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

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

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

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 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 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.

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 2023

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

