

JAARVERSLAG 2022

WINKELFONDS
DUITSLAND 7 NV



WINKELFONDS DUITSLAND 7 N.V.
EINDHOVEN

Jaarverslag 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

1. Bestuursverslag

1.1	Profiel	3
1.2	Verslag van de Beheerder	5

2. Jaarrekening

2.1	Geconsolideerde balans per 31 december 2022	9
2.2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022	11
2.3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022	12
2.4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	13
2.5	Toelichting op de geconsolideerde balans	20
2.6	Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	24
2.7	Enkelvoudige balans per 31 december 2022	27
2.8	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022	29
2.9	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	30
2.10	Toelichting op de enkelvoudige balans	32
2.11	Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	35

3. Overige gegevens

3.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	36
3.2	Zeggenschapsrechten	36
3.3	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	37

1. BESTUURSVERSLAG

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

1.1 Profiel

Het Fonds

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

De Beheerder

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

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

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

Bestuur

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

Boekjaar en jaarcijfers

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

Fiscale positie

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

Kenmerken van het Fonds

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

1.2 Verslag van de Beheerder

Algemeen

Kenmerken van de portefeuille

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

De winkelportefeuille was enerzijds gefinancierd met een hypothecaire lening bij DZ Bank AG. De hypothecaire lening kende een variabele rente (3-maands Euribor), waarbij het renterisico was afgedekt middels een rente SWAP. Het te betalen rentetarief op de hypothecaire lening en de SWAP samen bedroeg in totaal 2,23% per jaar. Anderzijds was de winkelportefeuille gefinancierd met een door het Fonds verstrekte winstdelende lening die was gefinancierd met het door de participanten bij oprichting ingebrachte kapitaal. Beide leningen zijn per eind mei 2021 volledig afgelost.

Verkoop portefeuille

Begin 2021 is het vastgoed van het Fonds verkocht aan GPEP GmbH, namens een door Universal-Investment GmbH beheerd institutioneel fonds. De eigendomsoverdrachten hebben plaatsgevonden op 1 april 2021 (Hamm) en 1 juni 2021 (Berlijn). Daarbij is 6% van de koopsom door de Duitse notaris ingehouden ten behoeve van het garantiedepot (€1.477.800). De eerste uitbetalingen aan Participanten hebben plaatsgevonden in april en juni 2021. Na vrijval van een groot gedeelte van het garantiedepot in het tweede kwartaal 2022, heeft een derde uitkering plaatsgevonden. Na ontbinding en vereffening van het Fonds naar verwachting in 2023, volgt nog een slotuitkering.

Kerngegevens 2022

De kerngegevens zijn gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

Liquiditeit

De liquiditeit geeft de mate aan waarin het Fonds in staat is op korte termijn aan haar verplichtingen te voldoen. De liquiditeitspositie geeft de toestand op 31 december weer, er is dus sprake van een momentopname. Door de verkoop van het vastgoed in 2021 geeft het kengetal van 2021 een vertekend beeld.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

Current ratio

	2022	2021
Flottende activa / Kortlopende schulden	3,29	16,30

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. Door de verkoop van het vastgoed in 2021 geeft het kengetal van 2021 een vertekend beeld.

	2022	2021
Fondsvermogen / Schulden	2,29	15,30

Financieringsbehoeften

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

Meerjarenoverzicht geconsolideerd resultaat na belasting

	2022	2021	2020
	€	€	€
Direct resultaat uit beleggingen	-	429.313	1.377.954
Indirect resultaat uit beleggingen	-	-394.006	3.322.500
Totaal resultaat uit beleggingen	-	35.307	4.700.454
Som der kosten en belastingen	22.985	195.832	1.235.599
Geconsolideerd resultaat na belastingen	-22.985	-160.525	3.464.855

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.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

Liquiditeitsrisico

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

Eindhoven, 24 april 2023

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

2. JAARREKENING

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(Na resultaatbestemming)

ACTIVA	31 december 2022		31 december 2021	
	€	€	€	€
Vlottende activa				
Vorderingen	[1]			
Handelsdebiteuren		-	3.742	
Belastingen		6	332	
Overige vorderingen		12.582	1.478.181	
Overlopende activa		-	68	
		12.588		1.482.323
Overige activa	[2]			
Liquide middelen		288.349		161.780
		<u>300.937</u>		<u>1.644.103</u>

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.1 Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(Na resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
Groepsvermogen	[3]				
Geplaatst kapitaal		167.200		167.200	
Herwaarderingsreserve		-		-	
Overige reserves		<u>42.224</u>		<u>1.376.057</u>	
			209.424		1.543.257
Kortlopende schulden	[4]				
Handelscrediteuren		50		6.814	
Belastingen		71.912		71.528	
Overige schulden		<u>19.551</u>		<u>22.504</u>	
			91.513		100.846
			<u>300.937</u>		<u>1.644.103</u>

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.2 Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Opbrengsten uit beleggingen	[5]				
In terreinen en gebouwen		-	-	429.313	429.313
Gerealiseerde waardeveranderingen	[6]				
In terreinen en gebouwen			-	-394.006	394.006-
Som der bedrijfsopbrengsten			-		35.307
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	[7]	23.983		110.299	
Beheerkosten, rentebaten en -lasten	[8]	1.123		100.654	
Som der bedrijfslasten			25.106		210.953
Resultaat voor belastingen			-25.106		-175.646
Belastingen	[9]		2.121		15.121
Geconsolideerd resultaat na belastingen			-22.985		-160.525

2.3 Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022

	2022		2021	
	€	€	€	€
Geconsolideerd resultaat na belastingen		-22.985		-160.525
<i>Aanpassingen voor:</i>				
Rentelasten	212		81.742	
Rentebaten	-		-	
Mutatie belastinglatentie	-		-1.715.838	
Transactiekosten financiering	-		10.177	
		212		-1.623.919
<i>Veranderingen in werkkapitaal:</i>				
Mutatie kortlopende vorderingen	1.469.735		-1.444.591	
Mutatie kortlopende schulden	-9.333		22.377	
		1.460.402		-1.422.214
<i>Overige aanpassingen:</i>				
Verkoop beleggingen	-		24.630.000	
Betaalde rente	-212		-223.312	
		-212		24.406.688
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten		1.437.417		21.200.030
Interim-dividenduitkeringen	-1.310.848		-3.072.067	
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-		-629.394	
Terugbetaling kapitaal	-		-8.195.541	
Aflossingen hypothecaire lening	-		-9.974.081	
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-1.310.848		-21.871.083
Mutatie geldmiddelen		126.569		-671.053
Liquide middelen per 1 januari		161.780		832.833
Mutatie geldmiddelen		126.569		-671.053
Liquide middelen per 31 december [2]		288.349		161.780

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

ALGEMEEN

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

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

Toepassing van artikel 402 Boek 2 BW

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

Doel van de naamloze vennootschap

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

Datum oprichting en boekjaar

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

Vastgoedportefeuille

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

Beheer

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

Rechtsvorm

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Inschrijving Kamer van Koophandel

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

Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7

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

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

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

Fiscale aspecten

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

Toegepaste standaarden

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

Continuïteit

Het Fonds is opgericht voor onbepaalde tijd, zoals toegelicht in de jaarrekening is het vastgoed in de entiteiten waar het Fonds middels een winstdelende lening in participeert verkocht in 2021 en heeft de levering in 2021 plaatsgevonden. De directie verwacht dat de vennootschap aan al haar lopende verplichtingen (en toekomstige verplichtingen in het kader van de afwikkeling van het Fonds) op basis van de beschikbare liquiditeiten kan voldoen, derhalve is deze jaarrekening opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling. De directie verwacht dat de financiële afwikkeling en de beëindiging van het Fonds zal plaatsvinden in 2023.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

ALGEMEEN

Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen historische kosten.

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

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

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

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

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

GRONDSLAGEN VOOR CONSOLIDATIE

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

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

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

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

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

Deelnemingen:

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

Overige groepsmaatschappijen:

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. oefent beleidsbepalende invloed uit op deze groepsmaatschappijen, maar heeft geen kapitaalbelang in deze vennootschappen, met uitzondering van HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V. (100% kapitaalbelang).

Gebruik van schattingen

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

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

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 het Fonds. Het betreffen de direct opeisbare vorderingen op kredietinstellingen.

Eigen vermogen

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

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

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

Kortlopende schulden

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

Saldering

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

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Opbrengstverantwoording

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 omzetbelasting, uit vastgoedbeleggingen, alsmede de rentebaten uit tegoeden bij bankiers.

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

Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen

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

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.

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.

2.4 Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de indirecte methode.

In het kasstroomoverzicht volgens de indirecte methode wordt het geconsolideerd resultaat na belastingen door middel van aanpassingen hierop tot kasstromen herleid. Onderscheid wordt gemaakt tussen kasstromen uit beleggingsactiviteiten en kasstromen uit financieringsactiviteiten.

Onder geldmiddelen wordt verstaan liquide middelen.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

ACTIVA

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [1]

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Handelsdebiteuren		
Debiteuren	-	3.742
Belastingen		
Nederlandse omzetbelasting	6	332

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

Overige vorderingen

Nog te ontvangen bedragen	499	283
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7	83	98
Depot notaris	12.000	1.477.800
	12.582	1.478.181

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

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

Overlopende activa

Vooruitbetaalde assuranties	-	68
-----------------------------	---	----

OVERIGE ACTIVA [2]

Liquide middelen

ING Bank	288.349	161.780
----------	---------	---------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

PASSIVA

GROEPSVERMOGEN [3]

	Geplaatst kapitaal en agioreserve	Herwaarde- ringsreserve	Overige reserves	Totaal
	€	€	€	€
Stand per 1 januari 2022	167.200	-	1.376.057	1.543.257
Resultaat boekjaar	-	-	-22.985	-22.985
Dividenduitkering	-	-	-1.310.848	-1.310.848
Stand per 31 december 2022	<u>167.200</u>	<u>-</u>	<u>42.224</u>	<u>209.424</u>

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

	2022	2021
	€	€
<i>Herwaarderingsreserve</i>		
Stand per 1 januari	-	5.722.160
Mutatie boekjaar	-	-5.722.160
Stand per 31 december	<u>-</u>	<u>-</u>

<i>Overige reserves</i>		
Stand per 1 januari	1.376.057	-484.117
Resultaat boekjaar	-22.985	-160.525
Uitkering overwinsttaandeel initiatiefnemer	-	-629.394
Dividenduitkering	-1.310.848	-3.072.067
Mutatie herwaarderingsreserve	-	5.722.160
Stand per 31 december	<u>42.224</u>	<u>1.376.057</u>

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

<i>Meerjarenoverzicht</i>	2022	2021	2020
	€	€	€
Intrinsieke waarde van het beleggingsfonds einde boekjaar	209.424	1.543.257	13.600.784
Aantal participaties einde boekjaar	1.672	1.672	1.672
Intrinsieke waarde per participatie einde boekjaar	125	923	8.134

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

KORTLOPENDE SCHULDEN [4]

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Handelscrediteuren		
Crediteuren	50	6.814

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

Belastingen

Duitse winstbelasting	71.912	71.031
Duitse omzetbelasting	-	497
	<u>71.912</u>	<u>71.528</u>

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

Overige schulden

Rekening-courant Holland Immo Group B.V.	100	100
Accountants- / advieskosten	<u>19.451</u>	<u>22.404</u>
	<u>19.551</u>	<u>22.504</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.

2.5 Toelichting op de geconsolideerde balans

Risicobeheer

Liquiditeitsrisico

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

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2022 €	2021 €
Opbrengsten uit beleggingen [5]		
- in terreinen en gebouwen		
Huuropbrengsten	-	406.783
Mutatie geactiveerde huurkortingen	-	-19.941
Service- /stookkosten	-	42.471
	-	429.313
De opbrengsten zijn geheel gerealiseerd in Duitsland.		
Gerealiseerde waardeveranderingen [6]		
- in terreinen en gebouwen		
Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille	-	24.630.000
Boekwaarde vastgoedportefeuille	-	24.630.000-
Verkoopkosten	-	394.006-
	-	394.006-
Lasten in verband met het beheer van beleggingen [7]		
Beheerprovisie externe beheerders	-	5.684
Gemeentelijke heffingen (o.a. ozb)	-	14.033
Verzekeringen	68	4.810
Instandhoudingskosten	6.717	28.259
Taxatiekosten voorgaande jaren	-	-7.160
Kosten beheer collectief Fonds Beheerder	2.378	2.235
Kosten Stichting Administratiekantoor Winkelvastgoedfonds Duitsland 7	1.014	962
Accountantskosten	7.355	10.496
Advieskosten	6.310	7.848
Overige lasten	567	661
Service- /stookkosten	-	42.471
Verkoopkosten vastgoedportefeuille	-426	-
	23.983	110.299

In gevolge de vereiste toelichting ex artikel 382a BW2 bedraagt het in het boekjaar ten laste van de vennootschap gebrachte honorarium van Deloitte Accountants B.V. voor het onderzoek van de jaarrekening €7.355 (2021: €10.496). De accountantskosten hebben uitsluitend betrekking op de controle van de jaarrekening. De advieskosten ad €6.310 (2021: €7.848) hebben betrekking op het opstellen van de Duitse jaarrekening en de Duitse belastingaangiftes verricht door ETL Heuvelmann & van Eyckels GmbH en op renterisicomanagement verricht door EY Montesquieu Finance B.V.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

	2022	2021
	€	€
Beheerkosten, rentebaten en -lasten [8]		
Beheervergoeding Beheerder inzake vastgoedbeheer	-	8.081
Rente hypothecaire lening inclusief rente aandeel rentederivaat	-	62.511
Amortisatie transactiekosten financiering	-	10.177
Bankkosten	911	654
Ineffectiviteit rente SWAP	-	16.918
Rentelasten rekening-courant bank	212	2.313
	<u>1.123</u>	<u>100.654</u>
Belastingen [9]		
Duitse winstbelasting	-2.121	1.700.717
Mutatie voorziening latente Duitse winstbelasting	-	-1.715.838
	<u>-2.121</u>	<u>-15.121</u>

Het gewogen gemiddelde Duitse toepasselijk winstbelastingtarief bedraagt 15,83% (2021: 15,83%). De belastingbete in de winst-en-verliesrekening over 2022 bedraagt 8,4% van het resultaat vóór belastingen (2021: 8,6%).

OVERIGE TOELICHTINGEN

Personeel

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. heeft geen medewerkers in dienst (2021: geen).

Lopende kosten factor

De 'lopende kosten factor' heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. De lopende kosten factor bedraagt 11,66% (2021: 7,67%).

In de kosten zijn begrepen alle kosten, die in 2022 ten laste van het resultaat zijn gebracht, exclusief de kosten van de beleggingstransactie en de interestkosten. De berekening van de 'lopende kosten factor' is gebaseerd op de geconsolideerde jaarrekening.

Kosten	24.409	=	11,66%
	<u> </u>		
Intrinsieke waarde	209.424		

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.

2.6 Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

Bezoldiging Directie van de Beheerder

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

Transacties met gelieerde partijen

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

Bezoldiging Beheerder: gedurende het boekjaar 2022 heeft de Beheerder van het Fonds een beheervergoeding ontvangen ad €0 (2021: €8.081) en van de N.V. een bedrag ad €2.378 (2021: €2.235) voor het collectief beheer van het Fonds.

Begeleiding verkoop: in de verkoopkosten vastgoedportefeuille, zoals opgenomen onder de lasten in verband met het beheer van beleggingen, is in 2021 een bedrag ad €369.450 (2022: €0) opgenomen als vergoeding in verband met kosten gemaakt ten behoeve van de verkoop. Holland Immo Group B.V. heeft de begeleiding van de verkoop in opdracht van de Beheerder van het Fonds uitgevoerd.

Aandeel overwinst initiatiefnemer: de initiatiefnemer van het Fonds, Holland Immo Group B.V., is gerechtigd in 20% van de overwinst bij de verkoop van de vastgoedportefeuille. In 2021 is €629.394 (2022: €0) aan Holland Immo Group B.V. uitbetaald ten laste van de overige reserves van het Fonds.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

		31 december 2022		31 december 2021	
ACTIVA		€	€	€	€
Vaste activa					
Beleggingen	[10]				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		<u>175.208</u>	175.208	<u>175.924</u>	175.924
Vlottende activa					
Vorderingen	[11]				
Vorderingen op groepsmaatschappijen		83		1.300.575	
Overige vorderingen		<u>499</u>	582	<u>-</u>	1.300.575
Overige activa	[12]				
Liquide middelen			78		1.549
Totaal activazijde		<u>175.868</u>		<u>1.478.048</u>	

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.7 Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming)

PASSIVA		31 december 2022		31 december 2021	
		€	€	€	€
Eigen vermogen	[13]				
Geplaatst aandelenkapitaal		167.200		167.200	
Overige reserves		-		-2.676.430	
Onverdeeld resultaat		-		3.987.278	
			167.200		1.478.048
Kortlopende schulden	[14]				
Schulden aan groepsmaatschappijen		8.668		-	
			8.668		-
Totaal passivazijde			<u>175.868</u>		<u>1.478.048</u>

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.8 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

		2022		2021	
		€	€	€	€
Overige resultaat na belastingen	[15]		716		4.005.889
Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen	[16]		-716		-18.611
Nettoresultaat			<u>-</u>		<u>3.987.278</u>

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

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA EN DE RESULTAATBEPALING

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

Beleggingen

Deelnemingen

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

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

Eigen vermogen

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

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

2.9 Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

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

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

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen

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

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

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

ACTIVA

VASTE ACTIVA

BELEGGINGEN [10]

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2022	2021
	€	€
<i>HIG Duitse Deelnemingen 7 B.V.</i>		
Boekwaarde per 1 januari	175.924	194.535
Aandeel in het resultaat	-716	-18.611
Boekwaarde per 31 december	<u>175.208</u>	<u>175.924</u>

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

VLOTTENDE ACTIVA

VORDERINGEN [11]

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Vorderingen op groepsmaatschappijen		
Rekening-courant Holland Immo Group Holding 7 B.V.	-	1.300.479
Rekening-courant Stichting Administratiekantoor Winkelfonds Duitsland 7	83	96
	<u>83</u>	<u>1.300.575</u>

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

Overige vorderingen

Nog te ontvangen bedragen	<u>499</u>	<u>-</u>
---------------------------	------------	----------

De overige vorderingen hebben een verwachte resterende looptijd van korter dan 1 jaar.

OVERIGE ACTIVA [12]

Liquide middelen

ING Bank	<u>78</u>	<u>1.549</u>
----------	-----------	--------------

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van het Fonds.

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN [13]

	2022	2021
	€	€
Geplaatst aandelenkapitaal		
Stand per 31 december	167.200	167.200

Het gestort en opgevraagd kapitaal bestaat sinds de oprichting van het Fonds uit 1.672 Certificaten van €100. De intrinsieke waarde per 31 december 2022 bedraagt €100 (2021: €884, 2020: €5.241) per Certificaat.

Agioreserve

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

Overige reserves

Stand per 1 januari	-2.676.430	-427.384
Bestemming resultaat vorig boekjaar	3.987.278	823.021
Uitkering interim-dividend	-1.310.848	-3.072.067
Stand per 31 december	-	-2.676.430

Onverdeeld resultaat

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

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

Het verschil tussen het enkelvoudig en geconsolideerd eigen vermogen wordt veroorzaakt door de in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen, waar Winkelfonds Duitsland 7 N.V. wel beleidsbepalende invloed op uitoefent, maar geen 100% kapitaalbelang in heeft.

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.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

In 2022 is een resultaat behaald van €0.

Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven

2.10 Toelichting op de enkelvoudige balans

Gestort en opgevraagd kapitaal

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

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

Agioreserve

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

Overige reserves

Tussentijds is een bedrag van €1.310.848 als interim-dividend uitgekeerd. Dit interim-dividend is ten laste van de overige reserves gebracht.

Onverdeeld resultaat

In 2022 is een resultaat behaald van €0.

KORTLOPENDE SCHULDEN [14]

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	€	€
Schulden aan groepsmaatschappijen		
Holland Immo Group Holding 7 B.V.	<u>8.668</u>	<u>-</u>

Over de rekening-courant met Holland Immo Group Holding 7 B.V. wordt geen rente berekend. De schulden aan groepsmaatschappijen hebben een resterende looptijd van ten hoogste 1 jaar.

2.11 Toelichting op de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

Overige resultaat na belastingen [15]

In het overige resultaat na belastingen is de bonusrente over de winstdelende geldlening ad € 4.630 opgenomen. Het restant betreffen reguliere opbrengsten en kosten.

Aandeel in het resultaat van ondernemingen waarin wordt deelgenomen [16]

Dit betreft het aandeel van de vennootschap in het resultaat van haar deelneming. Voor de hoogte van het aandeel in het resultaat wordt verwezen naar het verloopoverzicht “Deelnemingen in groepsmaatschappijen” op bladzijde 32.

Bezoldiging Directie van de Beheerder

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

Eindhoven, 24 april 2023

De Beheerder:

Holland Immo Group Beheer II B.V.

drs. P.E.J. Helfrich MSRE

mr. G.H.P. Hupkens

OVERIGE GEGEVENS

3.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

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

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

3.2 Zeggenschapsrechten

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

3.3 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de aandeelhouder van Winkelfonds Duitsland 7 N.V.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Winkelfonds Duitsland 7 N.V. te Eindhoven gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Winkelfonds Duitsland 7 N.V. op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

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

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

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 het bestuur 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 het bestuur en management) 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 het bestuur bij het maken van de in de financiële overzichten opgenomen schattingen;
- het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Winkelfonds Duitsland 7 N.V.

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 het bestuur.

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 het bestuur en besprekingen met het bestuur van de Stichting 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 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 7 N.V. 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) het bestuur 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

Het bestuur 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 het bestuur 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 het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben verkregen en het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten. Het bestuur 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 het bestuur 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 het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Wij vestigen de aandacht op het onderdeel "Continuïteit" in de toelichting op paginanummer 14 van de jaarrekening, waarin is uiteengezet dat het bestuur voorziet in een ordentelijke afwikkeling van alle verplichtingen van Winkelfonds Duitsland 7 N.V. 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 het bestuur 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 bestuursverslag.
- De overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige

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

Het bestuur 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 het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur 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 inadequaet 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 het bestuur 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, 24 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

