

VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND N.V.

JAARVERSLAG 2019

INHOUDSOPGAVE

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

2. JAARREKENING

- Balans**
- Winst- en verliesrekening**
- Kasstroomoverzicht**
- Toelichting algemeen en waarderingsgrondslagen**
- Toelichting op de balans**
- Toelichting op de winst- en verliesrekening**

3. OVERIGE TOELICHTING

- Gebeurtenissen na balansdatum**
- Resultaat bestemming**

4. OVERIGE GEGEVENS

- Controleverklaring**
- Statutaire winstbepaling**

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

Ontwikkelingen 2019

Gedurende 2019 zijn de fondsen Woningmaatschap Veghel en Woningmaatschap Nieuwerkerk succesvol in de markt geplaatst.

Voor de fondsen RFM Woningfonds VI CV (2007), Woningmaatschap Maarssen (2001), Amstelveen (2001), Mierlo (2001), Middelburg (2004), Leiden (2004), Apeldoorn (2004), Sassenheim (2007), Vlissingen-Boulevard (2007), Warnsveld (2010) en XLI (2011) hebben bijzondere vergaderingen plaatsgevonden met betrekking tot verlenging dan wel liquidatie. Voor Woningmaatschap XLI is besloten tot liquidatie in 2020. Voor de overige genoemde fondsen is besloten dat zij (deels wederom) met 3 jaar of 4 jaar zullen worden verlengd.

Per 30 september 2019 is Woningmaatschap XXXIX (2007) beëindigd. Woningmaatschap XXX (2002), is vooralsnog met 1 jaar voortgezet tot 30 juni 2020. Over de verlenging/liquidatie hiervan vindt nog overleg plaats met de betreffende participanten.

Per 31 december 2019 wordt het beheer gevoerd over 43 maatschappen en 8 commanditaire vennootschappen met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 1.543 miljoen (2018: € 1.564 miljoen). De 43 maatschappen betreffen 40 door VSN opgerichte maatschappen en 3 maatschappen waarvan het beheer per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 is overgenomen van Staal Bankiers. De 8 commanditaire vennootschappen betreffen 6 RFM fondsen waarvan het beheer per 9 juli 2013 is overgenomen van Regulated Fund Management BV (voorheen ING) en 2 Solid Funds waarvan het beheer per 31 december 2013 is overgenomen van Bouwfonds IM.

Het aantal woningen dat door VSN in 2019 ten behoeve van alle fondsen is verkocht bedroeg totaal 686 (2018: 449). Dit is inclusief verkoop restbezit van 302 woningen van het per 30 september 2019 beëindigde fonds Woningmaatschap XXXIX.

In 2019 zijn vier nieuwe medewerkers in dienst gekomen en drie medewerkers uit dienst gegaan. Per 31 december 2019 zijn 19 medewerkers (16,2 fte) in dienst (2018: 18 (15,8 fte)).

Ingevolge artikel 22 lid e AIFMD bedraagt de totale beloning over 2019 € 1.178.538, onderscheiden naar € 1.068.245 vast en € 110.293 variabel. Het aantal begunstigden is 23 waarvan 5 Identified Staff. Ingevolge artikel 22 lid f AIFMD bedraagt de beloning van de Identified Staff € 530.641 vast en € 14.961 variabel. Voor een toelichting op het beloningsbeleid verwijzen wij u naar de website www.vsnv.nl.

De statutaire directie van VSN wordt gevormd door de heer ing. D. van Seventer (directeur), de heer mr. R. Overbeek (directeur), de heer E. Verkaik (adjunct-directeur) en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree (adjunct-directeur).

Uitgangspunten bij het dividendbeleid zijn een eigen vermogen van minimaal € 226.890, ten minste 30% van het balanstotaal of 25% van de vaste kosteneis en een liquiditeitspositie die de kortlopende verplichtingen dekt en ruimte biedt voor acquisitie. Over het boekjaar 2019 wordt voorgesteld totaal € 3.300.000 dividend uit te keren, hiervan is op 19 september 2019 en op 12 november 2019 totaal € 2.700.000 als interim-dividend uitgekeerd.

ECONOMIE EN VASTGOEDMARKT

De Nederlandse woningmarkt is in 2019 verder verkraapt. Er staan minder woningen te koop en minder woningen worden te koop gezet. De prijzen stijgen wel, mede door de grote vraag. Over heel 2019 zijn er een met 2018 vergelijkbaar aantal woningen verkocht. Er lijkt daarmee sprake van een evenwicht. Of dat niveau in het aantal transacties in 2020 volgehouden kan worden valt te betwijfelen. De bestaande koopwoningmarkt is afhankelijk van (doorstromende) huishoudens die hun woning te koop zetten. De doorstroming stopt mede doordat er onvoldoende nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. Door de stikstof- en pfas-problematiek wordt het moeilijk om daar de beoogde doelen te behalen. De NVM verwacht voor 2020 dat door het lage aanbod de prijzen verder zullen stijgen en dat maakt ook dat steeds meer mensen boven de vraagprijs bieden van woningen die wél beschikbaar zijn. De koopwoningmarkt zal in het komende jaar door deze vicieuze cirkel voor steeds minder mensen toegankelijk zijn. Koopstarters komen steeds verder in de knel. Niet alleen is het aanbod voor de groep kopers met ongeveer anderhalf keer een modaal inkomen heel beperkt, maar voor hen is de drempel voor een financiering ook heel hoog.”

In het vierde kwartaal 2019 zijn er ruim 4% minder woningen te koop gezet dan een jaar eerder en daarmee neemt het totale te koop staande aanbod verder af. De prijzen zijn landelijk gestegen naar gemiddeld € 326.000, dit is een plus van ruim 8% ten opzichte van een jaar eerder. In het vierde kwartaal van 2019 is de woningmarkt verder verkraapt. De grootste krapte bevindt zich in de prijsklasse tussen de € 160.000 en € 260.000. Dit is een prijsklasse waarin huishoudens met een net boven modaal besteedbaar inkomen en ook veel starters zoeken. *Wanneer je starter bent, is het lastig om de kosten die horen bij de aanschaf en aankleding van het huis op te brengen. Ook is het aanbod lang niet toereikend en de schaarste drijft de prijzen verder omhoog.*” (bron NVM d.d. 9 januari 2020).

Kijkend naar de huidige woningvoorraad en het aantal huishoudens bestaan er diverse voorspellingen over het woningtekort in Nederland. Strategisch adviesbureau Capital Value voorspelt dat het tekort zal oplopen tot 263.000 woningen in 2021. De Primos Prognose 2019 van ABF Research verwacht dat er in 2030 een woningtekort van ongeveer 200.000 woningen zal zijn in Nederland. Uit diezelfde prognose blijkt dat er grote regionale verschillen zijn. In tegenstelling tot de bevolkingsaantallen is de verwachting dat het aantal huishoudens tot 2029 nog in alle provincies zal blijven toenemen.

De beheerder verwacht voor 2020 door de positieve ontwikkelingen, dat de prijsstijgingen en het dalend aantal transacties zich in lijn met de NVM visie blijven voortzetten. De vraag naar huur- en koopwoningen blijft toenemen. Door het grote gebrek aan aanbod in de steden en in de Randstad wijken de kopers steeds vaker uit naar gebieden buiten de steden en de Randstad. De basis van deze verwachtingen zit in de achterblijvende nieuwbouw, de aanhoudende lage rente, stijgende huurprijzen, consumentenvertrouwen, huishoudens- en bevolkingsgroei en positieve ontwikkelingen en berichten over de woningmarkt door diverse professionele marktpartijen zoals o.a. NVM en banken.

Gemeenten, provincies, waterschappen en netbeheerders stellen regionale plannen op met een doelmatige aanpak op het gebied van energiebesparing, duurzame warmte en energieopwekking. Indien de lokale overheid besluit dat woning(wijken) van het gas af moeten, is nu de verwachting dat er een minimale transitieperiode van 8 jaar van kracht zal zijn. Dit zal afhankelijk van de gemaakte keuzes, de ontwikkelingen in de techniek, de hoogte van de energielabeling en de mogelijke ruimte in de maximaal toegestane huur op termijn om verduurzamingsinvesteringen kunnen vragen. Vanaf 2021 is de verwachting dat een nieuw stelsel voor energieprestaties van gebouwen wordt ingevoerd. Dit kan gevolgen hebben voor de hoogte van nieuw aan te vragen energielabels welke een element zijn in de bepaling van de hoogte van de huur.

De extreem lage rente, de schaarste en de dynamiek op de woningmarkt, met sterk stijgende prijzen, maakt dat de maatregelen nu relatief weinig pijn doen en hoogstens een licht dempend effect hebben op de verkoopprijs van woningen. De Beheerder volgt de ontwikkelingen op technisch gebied en de gemeentelijke- en landelijke wet- en regelgeving. Met het uitvoeren van verduurzamingsinvesteringen is nog geen rekening gehouden. De beheerder verwacht dat wanneer vanuit wetgeving investeringen verplicht worden de tijd voldoende is om hier financieel en beleidsmatig aan te kunnen voldoen.

De Beheerder is ervan overtuigd dat een reële prijsstelling, een goede en actieve presentatie (de woning zelf en alle marketing uitingen), een goede innovatieve actieve en adviserende makelaar en verkoop- en verhuurbetrukkende en waardevermeerderende investeringen (ook in verband met financieringsmogelijkheden) de basis zijn om te profiteren van deze woningmarkt. Dit geldt voor zowel de koop als de huurmarkt.

De huidige markt voor woningen en verhuurde portefeuilles is goed. Dit leidt tot stijgende prijzen. VSN ervaart vooral bij het acquireren van woningportefeuilles veel concurrentie van zowel binnenlandse particuliere beleggers als buitenlandse investeerders, waarbij die laatste in basis vooral geïnteresseerd zijn in (exploitatie) woningportefeuilles in de randstad van een behoorlijke omvang. Door het beperkte aanbod in de markt van woningportefeuilles zien wij echter dat een deel van de laatste groep ook de kleinere (uitgeponde) woningportefeuilles buiten de randstad oppakt. Door ons nadrukkelijk als professionele woningbelegger en verkoopbegeleider te presenteren en ons rendement voor beleggers bij te stellen, actief te zijn op de aankoopmarkt, verwachten wij aankopen te kunnen blijven doen van woningportefeuilles voor nieuwe fondsen.

VSN zal zich in 2020 maximaal inspannen om de operationele fondsen optimaal te beheren en verkopen en verhuringen te realiseren. VSN is ervan overtuigd dat in de huidige woningmarkt gunstige rendementen zijn te realiseren.

Voor 4 fondsen vindt in het tweede kwartaal 2020 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging in 2020.

Voor 10 fondsen vindt eind 2020 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging in 2021.

VSN blijft zich richten op het verwerven van woningen voor fondsen voor particulieren. VSN stelt hoge kwaliteitseisen aan portefeuilles en gaat alleen tot aankoop over indien aan deze eisen wordt voldaan.

Ten tijde van de afronding van de jaarrekening had ook VSN te maken met het coronavirus. De impact en de gevolgen hiervan zijn nu nog niet volledig te overzien, echter het coronavirus zal ook de toekomst van VSN gaan beïnvloeden. Door de goede financiële reserves zien wij de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Driebergen, 7 april 2020

ing. D. van Seventer
directeur

E. Verkaik
adjunct-directeur

mr. R. Overbeek
directeur

drs. ing. C.A. de Bree
adjunct-directeur

2. JAARREKENING 2019

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2019
(in euro's)

	1 januari 2019 tot en met 31 december 2019	1 januari 2018 tot en met 31 december 2018
<u>Omzet</u>	6.367.403	6.871.133
<u>Bedrijfslasten</u>	(2.147.928)	(2.153.187)
<u>Financiële baten en lasten</u>	10.020	(1.738)
<u>Resultaat voor belastingen</u>	<u>4.229.495</u>	<u>4.716.208</u>
Vennootschapsbelasting	<u>(1.042.286)</u>	<u>(1.169.977)</u>
<u>Resultaat na belastingen</u>	<u>3.187.209</u>	<u>3.546.231</u>

KASSTROOMOVERZICHT
(in euro's)

	2019	2018
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Resultaat boekjaar	3.187.209	3.546.231
Afschrijvingen	40.963	29.427
Toename / (afname) vorderingen	(300.320)	1.823.176
Afname schulden op korte termijn	(106.977)	(205.534)
	2.820.875	5.193.300
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Aanschafwaarde (im)materiële vaste activa	(176.919)	(60.918)
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Dividenduitkeringen	(4.100.000)	(3.550.000)
Netto kasstroom c.q. afname liquide middelen	(1.456.044)	1.582.382
Beginstand liquide middelen	2.107.320	524.938
Eindstand liquide middelen	651.276	2.107.320

TOELICHTING ALGEMEEN EN WAARDERINGSGRONDSLAGEN

Algemene informatie

VSN is opgericht per 4 november 1998, statutair gevestigd te Driebergen, en heeft ten doel het geven van vermogensadvies en al datgene wat hiermede in de ruimste zin verband houdt of hiertoe bevorderlijk kan zijn. De aandelen van de vennootschap worden per balansdatum gehouden door Van Seventer Holding B.V., ErfGoed Reeuwijk B.V., Ouderein Beheer B.V. en Endor Erfgoed B.V. Alle voorkomende bedragen luiden in euro's.

Op de rechtspersoon is van toepassing het kleine jaarrekeningregime als bedoeld in artikel 2:396 BW.

Vestigingsadres

Vastgoed Syndicering Nederland N.V. (geregistreerd onder KvK-nummer 30151881) is feitelijk gevestigd op Hoofdstraat 87, 3971 KE te Driebergen-Rijsenburg.

Groepsverhoudingen

Voor een overzicht van de groepsverhoudingen wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa. Het betreft alle niet-geconsolideerde vennootschappen. De vennootschap heeft gebruik gemaakt van de vrijstelling betreffende de consolidatieverplichting ingevolge artikel 2:407 lid 2a BW. Vastgoed Syndicering Nederland N.V. staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:2414 BW is onderstaand opgenomen.

<u>Naam, statutaire zetel:</u>	<u>Aandeel in het geplaatst kapitaal</u>
RFM Woningfonds I B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woningfonds II B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woning-Winkelfonds III B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woningfonds IV B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woning-Winkelfonds V B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
RFM Woningfonds VI B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
Solid Fund Management B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%
Solid Fund II Management B.V., Driebergen-Rijsenburg	100%

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING EN WAARDERING

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde. Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

Materiële vaste activa en afschrijvingen

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten. Afschrijving vaste bedrijfsmiddelen: 20%.

Financiële vaste activa

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil.

Vorderingen en overlopende activa

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Daar waar geen sprake is van (dis)agio en transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de omzet gerelateerd aan operationele fondsen wordt verstaan de gefactureerde bedragen aan de woningfondsen.

Bedrijfslasten

De aan de omzet bestede kosten en de overige met de gewone bedrijfsuitvoering verband houdende kosten worden als bedrijfslasten verantwoord. VSN heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

Belastingen

De vennootschapsbelasting wordt berekend tegen het geldende tarief over het resultaat van het boekjaar, waarbij rekening wordt gehouden met permanente verschillen tussen de winstberekening volgens de jaarrekening en de fiscale berekening en waarbij actieve belastinglatenties (indien van toepassing) slechts worden gewaardeerd voor zover de realisatie daarvan waarschijnlijk is.

Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is conform de directe methode afgeleid uit de winst- en verliesrekening en overige mutaties tussen de begin- en eindbalans. Mutaties in de voorzieningen voor specifieke activa worden opgenomen onder de mutatie van de post waarvoor de voorziening is getroffen.

TOELICHTING OP DE BALANS

ACTIVA

Vaste activa

1. Materiële vaste activa

Het verloop van de vaste bedrijfsmiddelen over het boekjaar is als volgt:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aanschafwaarde 1 januari	277.295	276.207
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	<u>(168.409)</u>	<u>(198.811)</u>
Saldo per 1 januari	108.887	77.396
Aanschafwaarde 1 januari	277.295	276.207
Investeringsen	177.289	88.642
Desinvesteringen	<u>(369)</u>	<u>(87.554)</u>
Aanschafwaarde 31 december	454.215	277.295
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	(168.409)	(198.811)
Desinvesteringen	-	59.829
Afschrijvingen	<u>(40.963)</u>	<u>(29.427)</u>
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	(209.372)	(168.409)
Aanschafwaarde 31 december	454.215	277.295
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	<u>(209.372)</u>	<u>(168.409)</u>
Saldo per 31 december	244.843	108.887
	=====	=====

2. Financiële vaste activa

In juni 2006 is de Stichting Woningmaatschappen VSN ('SWVSN') opgericht. Deze stichting treedt op als bewaarder van Woningmaatschap Velp, Woningmaatschap Berkel-Enschot, Woningmaatschap Warnsveld en Woningmaatschap Schagen. Het Eigen Vermogen van de Stichting bedraagt € 112.500. Dit bedrag zal worden terugbetaald door de Stichting bij beëindiging van de Stichting. In november 2007 is, als gevolg van het specifieke risicoprofiel van Woningmaatschap Vlissingen-Boulevard, de Stichting Vlissingen-Boulevard opgericht. Deze stichting treedt op als bewaarder van Woningmaatschap Vlissingen-Boulevard. Ook van deze Stichting bedraagt het Eigen Vermogen € 112.500. Per 27 oktober 2005 is Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen opgericht. Deze stichting treedt op als bewaarder van Woningmaatschap XXXVIII, Woningmaatschap XXXIX en Woningmaatschap XLI. Ook van deze Stichting bedraagt het Eigen Vermogen € 112.500. Bij de overname van het beheer van deze woningmaatschappen per 1 juli 2016 is door VSN de financiering van dit garantiekapitaal van de voormalige beheerder Staal Bankiers overgenomen. Dit bedrag zal worden terugbetaald door de Stichting bij beëindiging van de Stichting. In 2013 heeft VSN een 100% belang genomen van € 18.000 in elk van de hieronder vermelde acht Beheer B.V.'s, welke statutair zijn gevestigd te 's-Gravenhage en Driebergen-Rijsenburg:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Stichting Woningmaatschappen VSN	112.500	112.500
Stichting Woningmaatschap Vlissingen-Boulevard	112.500	112.500
Stichting Bewaarder Vastgoedfondsen	112.500	112.500
RFM Woningfonds I B.V.	18.000	18.000
RFM Woningfonds II B.V.	18.000	18.000
RFM Woning-Winkelfonds III B.V.	18.000	18.000
RFM Woningfonds IV B.V.	18.000	18.000
RFM Woning-Winkelfonds V B.V.	18.000	18.000
RFM Woningfonds VI B.V.	18.000	18.000
Solid Fund Management B.V.	18.000	18.000
Solid Fund II Management B.V.	<u>18.000</u>	<u>18.000</u>
Saldo per 31 december	481.500	481.500
	=====	=====

Vlottende activa

3. Debiteuren

De post debiteuren betreft de reeds in rekening gebrachte, maar per balansdatum nog te ontvangen vergoedingen voor beheer en winstdeling over 2019.

4. Overlopende activa en overige vorderingen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Waarborgsom huur kantoorpand	12.000	12.000
Vooruitbetaalde kosten	10.408	9.433
Vooruitbetaalde verkoopkosten voor derden	-	290
Door te belasten kosten derden	-	4.665
Overige vorderingen	<u>4.237</u>	<u>11.017</u>
Saldo per 31 december	26.645	37.405
	=====	=====

5. Liquide middelen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Betaalrekeningen ABN AMRO Bank	651.116	2.107.305
Betaalrekening ING Bank	160	14
Spaarrekening ABN AMRO Bank	<u>-</u>	<u>1</u>
Saldo per 31 december	651.276	2.107.320
	=====	=====

PASSIVA

Eigen vermogen

6. Aandelenkapitaal

Het aandelenkapitaal bestaat uit € 226.890 (5.000 geplaatste en volgestorte gewone aandelen van € 45,38 nominaal). De aandelen werden tot en met 7 januari 2010 voor 100% gehouden door Van Seventer Holding B.V. Op 8 januari 2010 is 10% van het aandelenkapitaal, zijnde 500 geplaatste en volgestorte gewone aandelen van € 45,38 nominaal, overgedragen aan ErfGoed Reeuwijk B.V. Op 1 december 2017 is 35% van het aandelenkapitaal, zijnde 1.750 geplaatste en volgestorte gewone aandelen van € 45,38 nominaal, overgedragen aan ErfGoed Reeuwijk B.V, Ouderein Beheer B.V. en Endor Erfgoed B.V. Per balansdatum is de aandelenverhouding als volgt:

Van Seventer Holding B.V.	55%
ErfGoed Reeuwijk B.V	15%
Ouderein Beheer B.V.	15%
Endor Erfgoed B.V.	15%

7. Overige reserves

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo per 1 januari	2.295.914	2.299.683
Dividenduitkering voorgaand boekjaar	(1.400.000)	(1.300.000)
Netto resultaat boekjaar	3.187.209	3.546.231
Interim-dividenduitkering huidig boekjaar	<u>(2.700.000)</u>	<u>(2.250.000)</u>
Saldo per 31 december	1.383.123	2.295.914
	=====	=====

Kortlopende schulden

8. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Te betalen loonheffing	100.194	112.775
Te betalen omzetbelasting	5.620	4.137
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>79.486</u>	<u>58.436</u>
Saldo per 31 december	185.300	175.348
	=====	=====

9. Overlopende passiva

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Overnamevergoeding toekomstige omzetbelasting	-	72.400
Reservering vakantiegeld	52.768	54.499
Te betalen accountants- en advieskosten	8.712	8.349
Overige overlopende passiva	<u>28.201</u>	<u>42.102</u>
Saldo per 31 december	89.681	177.350
	=====	=====

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Per jaar is een huur verschuldigd van circa € 59.000 welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Het huurcontract loopt tot en met 31 oktober 2021 (met 1 jaar opzegtermijn).

TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
10. <u>Omzet gerelateerd aan operationele vastgoedfondsen</u>		
Plaatsingsfee	1.374.667	2.112.382
Beheerfee	1.975.337	1.943.653
Winstdeling verkopen	2.481.333	2.171.342
Winstdeling dispositie	358.575	-
Verhuurvergoeding wederverhuur	<u>26.558</u>	<u>19.949</u>
	6.216.470	6.247.326
	=====	=====
11. <u>Overige bedrijfsopbrengsten</u>		
Resultaat verkoop woningen derden	21.129	559.177
Vrijval vergoeding Staal	72.400	-
Beheerfee woningen derden	20.594	18.319
Beheervergoeding bewaar stichtingen Solids	19.645	19.585
Managementvergoeding RFM Bewaar B.V.'s	8.900	10.500
Winstdeling RFM Beheer B.V.'s	600	600
Vergoeding overdrachten participaties	12.300	13.198
Overige	<u>(4.635)</u>	<u>2.428</u>
	150.933	623.807
	=====	=====
12. <u>Personeelskosten</u>		
Brutolonen	1.024.466	1.042.091
Pensioenen	56.817	54.398
Tantièmes	101.973	96.588
Sociale lasten	162.179	155.371
Doorbelaste personeelskosten	(29.469)	(29.025)
Overige personeelskosten	<u>65.697</u>	<u>93.709</u>
	1.381.663	1.413.132
	=====	=====
Per balansdatum zijn 19 medewerkers in dienst (16,2 fte).		
13. <u>Inhuur personeel</u>		
Inhuur personeel	60.731	8.948
	=====	=====

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
14. <u>Huisvestingskosten</u>		
Huur	58.273	57.169
Huur externe locatie	20.249	8.227
Kosten kantoorrenovatie	142.786	11.241
Huisvestingskosten	<u>33.409</u>	<u>24.247</u>
	254.717	100.884
	=====	=====
15. <u>Kantoorkosten</u>		
Kantoorbenodigdheden	15.374	23.101
Porti- en verzendkosten	23.923	27.674
Drukkosten	6.072	2.586
Telefoonkosten	<u>16.725</u>	<u>15.059</u>
	62.094	68.420
	=====	=====
16. <u>Automatiseringskosten</u>		
Reguliere automatiseringskosten	32.826	28.608
Incidentele automatiseringskosten	<u>27.060</u>	<u>44.562</u>
	59.886	73.170
	=====	=====
17. <u>Afschrijving materiële vaste activa</u>		
Auto	17.770	17.597
Hardware	10.177	9.524
Verbouwing kantoor	9.971	-
Kantoorinventaris	<u>3.045</u>	<u>2.306</u>
	40.963	29.427
	=====	=====

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
18. <u>Begeleidingskosten fondsen en acquisitie</u>		
Compensatie aankoop onroerend goed	50.281	153.000
Externe toezichthouders	15.000	22.500
Accountantskosten	13.583	7.260
Fiscaal advies	12.596	14.520
Juridisch advies	-	4.278
Milieu onderzoek	-	4.235
Taxatiekosten acquisitie	22.385	16.019
Overig	<u>8.890</u>	<u>4.444</u>
	122.735	226.256
	=====	=====
19. <u>Compliance kosten</u>		
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering	18.000	18.000
Leges AFM-DNB	28.729	12.231
Kosten AIFMD en AO	<u>33.003</u>	<u>55.808</u>
	79.732	86.039
	=====	=====
20. <u>Accountants- en overige advieskosten</u>		
Accountantskosten	25.112	28.159
Juridisch advieskosten	4.250	33.022
Overige advieskosten	<u>13.564</u>	<u>30.385</u>
	42.926	91.566
	=====	=====
21. <u>Representatiekosten</u>		
Representatiekosten en giften	29.698	43.947
	=====	=====
22. <u>Autokosten</u>		
Brandstofkosten	2.264	3.082
Verzekering en belasting	2.960	4.515
Onderhoud	<u>876</u>	<u>878</u>
	6.100	8.475
	=====	=====

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
23. <u>Algemene kosten</u>		
Contributies en overig	6.683	2.923
	=====	=====
24. <u>Rentebaten</u>		
Rente spaarrekeningen garantiekapitaal	-	664
Rente / betalingskorting belastingdienst	<u>15.682</u>	<u>-</u>
	15.682	664
	=====	=====
25. <u>Rentekosten</u>		
Rentelasten en kosten rekeningen-courant	<u>5.662</u>	<u>2.402</u>
	5.662	2.402
	=====	=====

3. OVERIGE TOELICHTING

GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Ten tijde van de afronding van de jaarrekening had ook Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te maken met het coronavirus. De ‘beperkende’ maatregelen met betrekking tot het coronavirus hebben een grote invloed op het dagelijks leven en daarmee ook op onze bedrijfsactiviteiten. De impact en de gevolgen hiervan zijn op dit moment nog niet te overzien. Uiteraard zal het coronavirus de toekomst van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. gaan beïnvloeden, echter de financiële reserves en de getroffen c.q. te treffen maatregelen zijn dusdanig dat Vastgoed Syndicering Nederland n.v. haar toekomst met vertrouwen tegemoet gaat.

VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2019 bedraagt € 3.187.209.

Over 2019 wordt voorgesteld totaal € 3.300.000 dividend uit te keren, hiervan is in 2019 reeds € 2.700.000 als interim dividend uitgekeerd. Het tekort van € 100.931 wordt voorgesteld om in mindering te brengen op de overige reserves. In afwachting van de goedkeuring van dit voorstel door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders is dit voorstel nog niet verwerkt in de balans per 31 december 2019.

Driebergen, 7 april 2020

ing. D. van Seventer
directeur

E. Verkaik
adjunct-directeur

mr. R. Overbeek
directeur

drs. ing. C.A. de Bree
adjunct-directeur

4. OVERIGE GEGEVENS

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna bijgevoegde controleverklaring verstrekt door Crop registeraccountants te Arnhem.

STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN DE WINST

Op grond van artikel 32 uit de statuten van de vennootschap staat de winst ter beschikking van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.



CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de Algemene vergadering van Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. te Driebergen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Vastgoed Syndicering Nederland n.v. per 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2019;
2. de winst-en-verliesrekening over 2019
3. het kasstroomoverzicht 2019; en
4. 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 Vastgoed Syndicering Nederland n.v. zoals vereist in de Wet toezicht Accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- het bestuursverslag;
- de overige gegevens.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

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

C. 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 de onderneming 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 de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming 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 de entiteit;
- 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 de onderneming 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 inadequaaf zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de met governance belaste personen 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.

Arnhem, 7 april 2020

CROP registeraccountants

P. van Roenburg MSc RA