

**VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND N.V.**

**JAARVERSLAG 2020**

## **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**

## VERSLAG VAN DE DIRECTIE

### Ontwikkelingen 2020

Gedurende 2020 zijn de fondsen Woningmaatschap Goes en Woningmaatschap Zoetermeer succesvol in de markt geplaatst.

Voor de fondsen RFM Woningfonds I CV (2004), Woningmaatschap Monnickendam (1999), Vlissingen (1999), 's-Hertogenbosch (2002), Eindhoven (2002), Zutphen (2005), Vlissingen-Centrum (2005), Velp (2008), Schagen (2011), Uden (2011), Waddinxveen (2014) en Woningmaatschap XXX (2002) hebben bijzondere vergaderingen plaatsgevonden met betrekking tot verlenging dan wel liquidatie. Voor de genoemde fondsen is besloten dat zij (deels wederom) met 3 jaar of 4 jaar zullen worden verlengd.

Per 31 maart 2020 is Woningmaatschap XLI (2011) beëindigd.

Per 31 december 2020 wordt het beheer gevoerd over 44 maatschappen en 8 commanditaire vennootschappen met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 1.534 miljoen (2019: € 1.543 miljoen). De 44 maatschappen betreffen 42 door VSN opgerichte maatschappen en 2 maatschappen waarvan het beheer per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 is overgenomen van Staalbankiers. 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 2020 ten behoeve van alle fondsen is verkocht bedroeg totaal 601 (2019: 686). Dit is inclusief verkoop restbezit van 219 woningen van het per 31 maart 2020 beëindigde fonds Woningmaatschap XLI.

In 2020 zijn vier nieuwe medewerkers in dienst gekomen en drie medewerker uit dienst gegaan. Per 31 december 2020 zijn 20 medewerkers (14,8 fte) in dienst (2019: 19 (16,2 fte)).

Ingevolge artikel 22 lid e AIFMD bedraagt de totale beloning over 2020 € 1.265.150 (2019: € 1.178.538), onderscheiden naar € 1.177.831 (2019: € 1.068.245) vast en € 87.319 (2019: € 110.293) variabel. Het aantal begunstigden is 25 (2019: 23) waarvan 5 Identified Staff. Ingevolge artikel 22 lid f AIFMD bedraagt de beloning van de Identified Staff € 502.579 (2019: € 530.641) vast en € 10.569 (2019: € 14.961) variabel. Voor een toelichting op het beloningsbeleid verwijzen wij u naar de website [www.vsnnv.nl](http://www.vsnnv.nl).

De statutaire directie van VSN wordt gevormd door de heer ing. D. van Seventer (directeur), de heer mr. R. Overbeek (directeur) en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree (adjunct-directeur). Per 30 juni 2020 maakt de heer E. Verkaik (adjunct-directeur) geen deel meer uit van de directie en is uitdienst getreden. Per 15 maart 2021 maakt de heer drs. B.J. Klein Entink RA (adjunct-directeur zonder statutaire bevoegdheden) deel uit van de directie.

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. Over het boekjaar 2020 wordt voorgesteld totaal

€ 4.100.000 dividend uit te keren, hiervan is op 3 augustus 2020 € 2.200.000 als interim-dividend uitgekeerd.

### **Ontwikkelingen economie en de vastgoedmarkt**

Dit jaar heeft in het teken van Corona gestaan. Corona is iedereen overkomen. De woningmarkt heeft zich vooralsnog Coronaproof getoond. Beleggers en particulieren blijven vertrouwen houden in de woningmarkt.

De Nederlandse woningmarkt is in 2020 verder verkraapt. In het vierde kwartaal van 2020 kende Nederland de krapste bestaande woningmarkt van deze eeuw met een keuze voor de consument uit gemiddeld iets minder dan twee woningen. De prijzen stegen, mede door het lage aanbod en de aanhoudende vraag. Over heel 2020 zijn er ten opzichte van 2019 3,7% meer woningen verkocht. Daarmee was 2020 qua verkoop beter dan de twee voorgaande jaren. De prijzen zijn landelijk gestegen naar gemiddeld € 365.000, dit is een plus van ruim 11% ten opzichte van een jaar eerder. De NVM verwacht voor 2021 dat door het lage aanbod en de gestegen prijzen voor zowel bestaande als nieuwe woningen een deel van de woningbezitters blijft zitten in een goedkope en wellicht niet-duurzame woning en dat starters noodgedwongen moeten kiezen voor huren. Naar verwachting zullen in 2021 minder nieuwbouwwoningen te koop worden gezet dan in 2020. Dit betekent dus ook dat er weinig doorstroming plaats kan vinden. Politieke partijen hebben nu aandacht voor dit maatschappelijke vraagstuk en het probleem erkend in hun verkiezingsprogramma's. Goede voornemens zijn het begin, maar de woningmarkt schreeuwt om actie, zoals de NVM het in hun persbericht aangeeft. Er is een substantiële toename van het aantal woningen nodig, zodat ze betaalbaar blijven en mensen een passende woning kunnen betrekken. Naast het bestrijden van de coronacrisis en het aanjagen van de economie moet volgens de NVM het volgende kabinet de woningmarkt als de derde prioriteit integraal aanpakken. (bron NVM d.d. 14 januari 2021)

Kijkend naar de huidige woningvoorraad en het aantal huishoudens bestaan er diverse voorspellingen over het woningtekort in Nederland. Speerpunt van het overheidsbeleid is het verhogen van de bouwproductie naar minimaal 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar in de periode tot 2025. In de ramingen in het rapport van ABF Research loopt hiermee het woningtekort pas in 2035 terug tot een aanvaardbare 2,1%. Veel deskundigen zijn het er over eens dat 100.000 nieuwbouwwoningen per jaar de maat moet zijn. De vooruitzichten voor 2021 op het gebied van nieuwbouw zijn echter niet zo optimistisch. De bouwsector is laatcyclisch, naar verwachting zullen de negatieve effecten van de coronacrisis pas later voelbaar zijn.

VSN verwacht voor 2021 dat de prijsstijgingen en het dalend aantal transacties zich in lijn met de NVM visie blijven voortzetten. De vraag naar huur- en koopwoningen blijft hoog. De basis van deze verwachtingen zit in de achterblijvende nieuwbouw, de aanhoudende lage rente, stijgende huurprijzen, consumentenvertrouwen, huishoudensgroei en positieve ontwikkelingen en berichten over de woningmarkt door diverse professionele marktpartijen zoals o.a. NVM en banken. Door het grote gebrek aan aanbod in de steden en in de Randstad en door de trend van toegenomen behoefte aan meer woonoppervlakte vanwege (de noodzaak tot) thuiswerken wijken de kopers steeds vaker uit naar gebieden buiten de steden en de Randstad.

VSN 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 blijven profiteren van deze woningmarkt. Dit geldt voor zowel de koopmarkt als de huurmarkt.

Verduurzaming van woningen wordt ook steeds belangrijker. Gemeenten, provincies, waterschappen en netbeheerders stellen regionale plannen op met een doelmatige aanpak op het gebied van energiebesparing, duurzame warmte en energieopwekking. De uitwerkingen van de warmtetransitievisies kosten tijd. Het is binnen gemeenten veelal nog niet duidelijk hoe wijken van het gas af gaan. Met het uitvoeren van verduurzamingsinvesteringen is in de fondsen nog geen rekening gehouden. Dit zal komende periode een nadere visie van VSN en zal afhankelijk zijn van de gemaakte keuzes, de ontwikkelingen in de techniek, de energie labelling, de wet- en regelgeving en de mogelijke ruimte in de maximaal toegestane huur op termijn.

Ter stimulering van de koopwoningmarkt voor starters is per 1 januari 2021 de overdrachtsbelasting voor beleggers verhoogd van 2% naar 8% en is de overdrachtsbelasting voor starters (in de leeftijd van 18 tot 35 jaar bij aankoop van een eerste woning) afgeschaft. De stijging van de overdrachtsbelasting zorgde voor grote vraag naar vastgoedbeleggingen aan het einde van het jaar. Als gevolg van het coronavirus heeft de overheid besloten de huurverhogingen 2021 van de sociaal verhuurde woningen te bevroren en van de geliberaliseerde woningen te matigen. Het effect van de aanpassing in de overdrachtsbelasting vanaf 2021 is naar verwachting dat de verkoopopbrengst van restbezit minder zal gaan opbrengen bij een exit. De verkoopprijzen bij uitponding (aan starters) zullen door het wegvallen van de overdrachtsbelasting en blijvende schaarste waarschijnlijk toenemen, omdat daarmee meer financiële ruimte ontstaat bij de starter. De aanpassing van de huurverhogingen heeft naar verwachting een dempend effect op de huurinkomsten en waarde van de verhuurde portefeuilles binnen de fondsen. Door de positieve waardeontwikkelingen in de woningmarkt wordt dit laatste verschil al deels gecompenseerd.

### **Vooruitblik 2021**

Naast politieke ontwikkelingen zijn economische factoren, rente-ontwikkelingen en overige macro-economische factoren van invloed op de ontwikkeling van de fondsen en VSN. De huidige verkoop- en verhuurmarkt voor woningen en verhuurde portefeuilles is goed en daarmee ook schaarste. 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 van woningportefeuilles zien wij ook dat de laatste groep ook de kleinere woningportefeuilles buiten de randstad oppakt. Door ons nadrukkelijk als professionele woningbelegger 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 (nieuwbouw en bestaande bouw) voor nieuwe fondsen.

VSN zal zich in 2021 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 2 fondsen vindt in het tweede kwartaal 2021 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging in 2021.

Voor 10 fondsen vindt eind 2021 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging in 2022.

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 het afronden van de jaarrekening heeft het Coronavirus Nederland en de rest van de wereld nog steeds in zijn greep. De Nederlandse economie staat er relatief nog goed voor maar de impact van Corona is nog niet duidelijk. De overheid grijpt in om faillissementen te voorkomen en de werkgelegenheid op peil te houden. Er heerst wel onzekerheid over de toekomst, o.a. is dit zichtbaar in een lager consumentenvertrouwen en de onzekerheid over het effect van de steunmaatregelen van de overheid voor de lange termijn economie. In de tweede helft van het jaar 2021 wordt een gestaag herstel verwacht. Hoe dit verloopt is echter onzeker en afhankelijk van de verspreiding en werking van de vaccins en de voortdurende steunmaatregelen. De verwachting is dat de rente laag blijft door ingrijpen van centrale banken.

De impact en de gevolgen hiervan voor VSN zijn vooralsnog te overzien, echter het coronavirus zal ook de toekomst van VSN kunnen gaan beïnvloeden. Door de goede financiële reserves zien wij de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Driebergen, 30 april 2021

ing. D. van Seventer  
directeur

mr. R. Overbeek  
directeur

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

## **2. JAARREKENING VSN**

### **BALANS**

(in euro's)

<b>Activa</b>	<b>31 december 2020</b>	<b>31 december 2019</b>
<u>Vaste activa</u>		
Materiële vaste activa	186.021	244.843
Financiële vaste activa	481.500	481.500
	667.521	726.343
<u>Vlottende activa</u>		
Debiteuren	648.624	675.617
Overlopende activa	76.166	26.645
	724.790	702.262
Liquide middelen	2.240.139	651.276
	<b>3.632.450</b>	<b>2.079.881</b>
 <b>Passiva</b>		
<u>Eigen vermogen</u>		
Aandelenkapitaal	226.890	226.890
Overige reserves	2.696.658	1.383.123
	2.923.548	1.610.013
<u>Kortlopende schulden</u>		
Belastingen en premies sociale verzekeringen	391.517	185.300
Rekeningen-courant deelnemingen	144.000	144.000
Crediteuren	107.039	50.887
Overlopende passiva	66.346	89.681
	708.902	469.868
	<b>3.632.450</b>	<b>2.079.881</b>



**WINST- EN VERLIESREKENING**  
(in euro's)

	<b>1 januari 2020 tot en met 31 december 2020</b>	<b>1 januari 2019 tot en met 31 december 2019</b>
Netto-omzet	7.384.844	6.216.470
Overige bedrijfsopbrengsten	56.446	150.933
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>7.441.290</b>	<b>6.367.403</b>
Lonen en salarissen	(1.263.202)	(1.223.398)
Sociale lasten	(204.620)	(218.996)
Afschrijving materiële vaste activa	(58.822)	(40.963)
Overige bedrijfskosten	(462.293)	(664.571)
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>(1.988.937)</b>	<b>(2.147.928)</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>5.452.353</b>	<b>4.219.475</b>
Financiële baten en lasten	13.008	10.020
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>5.465.361</b>	<b>4.229.495</b>
Vennootschapsbelasting	(1.351.826)	(1.042.286)
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>4.113.535</b>	<b>3.187.209</b>

**KASSTROOMOVERZICHT**  
(in euro's)

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Resultaat boekjaar	4.113.535	3.187.209
Afschrijvingen	58.822	40.963
Toename vorderingen	(22.528)	(300.320)
Toename / (afname) schulden op korte termijn	239.034	(106.977)
	4.388.863	2.820.875
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Aanschafwaarde (in)materiële vaste activa	0	(176.919)
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Dividenduitkeringen	(2.800.000)	(4.100.000)
<b>Netto kasstroom c.q. afname liquide middelen</b>	<b>1.588.863</b>	<b>(1.456.044)</b>
Beginstand liquide middelen	651.276	2.107.320
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>2.240.139</b>	<b>651.276</b>

## 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 Stichting STAK Van Seventer Holding, 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 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.

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het bestuur 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.

### 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.

### Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

### 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 opgesteld op basis van de indirecte methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

## TOELICHTING OP DE BALANS

### ACTIVA

#### Vaste activa

##### 1. Materiële vaste activa

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Aanschafwaarde 1 januari	454.215	277.295
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	<u>(209.372)</u>	<u>(168.409)</u>
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>244.843</b>	<b>108.887</b>
Aanschafwaarde 1 januari	454.215	277.295
Investerings	-	177.289
Desinvesteringen	<u>(44.474)</u>	<u>(369)</u>
Aanschafwaarde 31 december	409.741	454.215
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	(209.372)	(168.409)
Desinvesteringen	44.474	-
Afschrijvingen	<u>(58.822)</u>	<u>(40.963)</u>
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	(223.720)	(209.372)
Aanschafwaarde 31 december	409.741	454.215
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	<u>(223.720)</u>	<u>(209.372)</u>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>186.021</b>	<b>244.843</b>
	=====	=====

2. Financiële vaste activa

In juni 2006 is de Stichting Woningmaatschappen VSN 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 Woningmaatschap 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 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>2020</u>	<u>2019</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	<u>481.500</u>	<u>481.500</u>

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 2020. Een voorziening voor mogelijk oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

4. Overlopende activa en overige vorderingen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Waarborgsom huur kantoorpand	12.000	12.000
Waarborgsom incassobureau	10.000	-
Vooruitbetaalde kosten	41.660	10.408
Overige vorderingen	<u>12.506</u>	<u>4.237</u>
Saldo per 31 december	<u>76.166</u>	<u>26.645</u>

5. Liquide middelen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Betaalrekeningen ABN AMRO Bank	2.240.133	651.116
Betaalrekening ING Bank	<u>6</u>	<u>160</u>
Saldo per 31 december	<u>2.240.139</u>	<u>651.276</u>



## PASSIVA

### Eigen vermogen

#### 6. Aandelenkapitaal

Het aandelenkapitaal bestaat uit € 226.890 (5.000 geplaatste en volgestorte gewone aandelen van € 45,38 nominaal). Op 30 juni 2020 is 15% van het aandelenkapitaal, zijnde 750 geplaatste en volgestorte gewone aandelen van € 45,38 nominaal, overgedragen van ErfGoed Reeuwijk B.V. aan Van Seventer Holding B.V. (10%), Ouderein Beheer B.V. (2,5%) en Endor Erfgoed B.V. (2,5%). Op 2 december 2020 is 65% van het aandelenkapitaal, zijnde 3.250 geplaatste en volgestorte gewone aandelen van € 45,38 nominaal, overgedragen van Van Seventer Holding B.V. aan Stichting STAK Van Seventer Holding. Per balansdatum is de aandelenverhouding als volgt:

Stichting STAK Van Seventer Holding	65%
Ouderein Beheer B.V.	17,5%
Endor Erfgoed B.V.	17,5%

#### 7. Overige reserves

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo per 1 januari	1.383.123	2.295.914
Dividenduitkering voorgaand boekjaar	(600.000)	(1.400.000)
Netto resultaat boekjaar	4.113.535	3.187.209
Interim-dividenduitkering huidig boekjaar	<u>(2.200.000)</u>	<u>(2.700.000)</u>
Saldo per 31 december	<u>2.696.658</u>	<u>1.383.123</u>

### Kortlopende schulden

#### 8. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Te betalen loonheffing	86.127	100.194
Te betalen omzetbelasting	18.415	5.620
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>286.975</u>	<u>79.486</u>
Saldo per 31 december	<u>391.517</u>	<u>185.300</u>

9. Overlopende passiva

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Reservering vakantiegeld	51.122	52.768
Te betalen accountants- en advieskosten	8.712	8.712
Overige overlopende passiva	<u>6.512</u>	<u>28.201</u>
Saldo per 31 december	<u>66.346</u>	<u>89.681</u>

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Per jaar is een huur verschuldigd van circa € 60.000 welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Het huurcontract loopt tot en met 31 oktober 2022 (met 1 jaar opzegtermijn).

**TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>10. <u>Omzet gerelateerd aan operationele vastgoedfondsen</u></b>		
Plaatsingsfee	1.662.450	1.374.667
Beheerfee	1.710.268	1.975.337
Winstdeling verkopen	3.033.099	2.481.333
Winstdeling dispositie	965.242	358.575
Verhuurvergoeding wederverhuur	<u>13.785</u>	<u>26.558</u>
	<u>7.384.844</u>	<u>6.216.470</u>
	=====	=====
<b>11. <u>Overige bedrijfsopbrengsten</u></b>		
Resultaat verkoop woningen derden	-	21.129
Vrijval vergoeding Staal	-	72.400
Beheerfee woningen derden	20.528	20.594
Beheervergoeding bewaar stichtingen Solids	19.666	19.645
Managementvergoeding RFM Bewaar B.V.'s	8.900	8.900
Winstdeling RFM Beheer B.V.'s	600	600
Vergoeding overdrachten participaties	2.900	12.300
Overige	<u>3.852</u>	<u>(4.635)</u>
	<u>56.446</u>	<u>150.933</u>
	=====	=====
<b>12. <u>Personeelskosten</u></b>		
Brutolonen	1.125.694	1.024.466
Tantièmes	81.792	101.973
Doorbelaste personeelskosten	(30.114)	(29.469)
Inhuur personeel	37.442	60.731
Overige personeelskosten	<u>48.389</u>	<u>65.697</u>
	<u>1.263.202</u>	<u>1.223.398</u>
	=====	=====
Per balansdatum zijn 20 medewerkers (14,8 fte) in dienst (2019: 19 (16,2 fte)).		
<b>13. <u>Sociale lasten</u></b>		
Sociale lasten	147.644	162.179
Pensioenlasten	<u>56.975</u>	<u>56.817</u>
	<u>204.620</u>	<u>218.996</u>
	=====	=====

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>14. <u>Afschrijving materiële vaste activa</u></b>		
Auto	17.770	17.770
Hardware	13.419	10.177
Verbouwing kantoor	19.942	9.971
Kantoorinventaris	<u>7.691</u>	<u>3.045</u>
	58.822	40.963
	=====	=====
<b>15. <u>Huisvestingskosten</u></b>		
Huur	59.719	58.273
Huur externe locatie	(2.770)	20.249
Kosten kantoorrenovatie	-	142.786
Huisvestingskosten	<u>31.006</u>	<u>33.409</u>
	87.955	254.717
	=====	=====
<b>16. <u>Kantoorkosten</u></b>		
Kantoorbenodigdheden	16.417	15.374
Porti- en verzendkosten	19.509	23.923
Drukkosten	7.923	6.072
Telefoonkosten	<u>16.334</u>	<u>16.725</u>
	60.183	62.094
	=====	=====
<b>17. <u>Automatiseringskosten</u></b>		
Reguliere automatiseringskosten	29.188	32.826
Incidentele automatiseringskosten	<u>25.496</u>	<u>27.060</u>
	54.684	59.886
	=====	=====

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>18. <u>Begeleidingskosten fondsen en acquisitie</u></b>		
Compensatie aankoop onroerend goed	-	50.281
Externe toezichthouders	26.900	15.000
Accountantskosten	7.732	13.583
Fiscaal advies	14.801	12.596
Taxatiekosten acquisitie	-	22.385
Overig	<u>(4.002)</u>	<u>8.890</u>
	45.431	122.735
	=====	=====
<b>19. <u>Compliance kosten</u></b>		
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering	18.000	18.000
Leges AFM-DNB	29.921	28.729
Kosten AIFMD en AO	<u>18.879</u>	<u>33.003</u>
	66.800	79.732
	=====	=====
<b>20. <u>Accountants- en overige advieskosten</u></b>		
Accountantskosten	23.382	25.112
Juridische advieskosten	732	4.250
Overige advieskosten	<u>92.270</u>	<u>13.564</u>
	116.385	42.926
	=====	=====
<b>21. <u>Representatiekosten</u></b>		
Representatiekosten en giften	<u>19.583</u>	<u>29.698</u>
	=====	=====
<b>22. <u>Autokosten</u></b>		
Brandstofkosten	1.646	2.264
Verzekering en belasting	2.831	2.960
Onderhoud	<u>1.512</u>	<u>876</u>
	5.989	6.100
	=====	=====

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
23. <u>Algemene kosten</u>		
Contributies en overig	5.283	6.683
	=====	=====
24. <u>Financiële baten en lasten</u>		
Rentebaten / betalingskorting belastingdienst	15.800	15.682
Rentelasten en kosten rekeningen-courant	<u>(2.792)</u>	<u>(5.662)</u>
	13.008	10.020
	=====	=====

### **3. OVERIGE TOELICHTING**

## **GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Per 15 maart 2021 maakt de heer drs. B.J. Klein Entink RA (adjunct-directeur zonder statutaire bevoegdheden) deel uit van de directie.

## **VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING**

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2020 bedraagt € 4.113.535.

Over 2020 wordt voorgesteld totaal € 4.100.000 dividend uit te keren, hiervan is in 2020 reeds € 2.200.000 als interim dividend uitgekeerd. 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 2020.

Driebergen, 30 april 2021

ing. D. van Seventer  
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.



registeraccountants

Adres • Mr. E.N. van Kleffensstraat 4  
6842 CV Arnhem  
Postadres • Postbus 1210  
6801 BE Arnhem

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

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

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2020 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 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2020;
2. de winst-en-verliesrekening over 2020
3. het kasstroomoverzicht 2020; 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 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 verslag van de directie;
- 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 verslag van de directie 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, 4 mei 2021

CROP registeraccountants

P. van Roemburg MSc RA