

**VASTGOED SYNDICERING NEDERLAND n.v.**  
**(“VSN”)**

**JAARVERSLAG 2021**

Website: [www.vsnv.nl](http://www.vsnv.nl)

**INHOUDSOPGAVE**

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE.....	3
2. JAARREKENING.....	7
BALANS .....	8
WINST- EN VERLIESREKENING .....	9
KASSTROOMOVERZICHT.....	10
TOELICHTING OP DE BALANS .....	14
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING .....	19
3. OVERIGE TOELICHTING .....	23
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	24
VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING.....	24
4. OVERIGE GEGEVENS .....	25
CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT .....	26
STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN DE WINST.....	26

## 1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

### Ontwikkelingen 2021

Gedurende 2021 is het nieuwbouwfonds Woningmaatschap Rijswijk Buiten succesvol in de markt geplaatst.

Voor de fondsen RFM Woningfonds II CV (2005), RFM Woning-Winkelfonds III CV (2005), Woningmaatschap Vlissingen-Paauwenburg (2000), Zwolle (2003), Hellevoetsluis (2003), Rijswijk (2003), Helmond (2003), Uithoorn (2006), Veldhoven (2006), Terneuzen (2006), Berkel-Enschot (2009) en Schiedam (2015) 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.

Er zijn in 2021 geen fondsen beëindigd.

Per 31 december 2021 wordt het beheer gevoerd over 45 maatschappen en acht commanditaire vennootschappen met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 1.564 miljoen (2020: € 1.534 miljoen). De 45 maatschappen betreffen 43 door VSN opgerichte maatschappen en twee maatschappen, waarvan het beheer per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 is overgenomen van Staalbankiers. De acht commanditaire vennootschappen betreffen zes RFM fondsen, waarvan het beheer per 9 juli 2013 is overgenomen van Regulated Fund Management BV (voorheen ING) en twee Solid Funds waarvan het beheer per 31 december 2013 is overgenomen van Bouwfonds IM.

Het aantal woningen dat door VSN in 2021 ten behoeve van alle fondsen is verkocht bedroeg totaal 338 (2020: 601). Het aantal verkochte woningen in 2020 is inclusief verkoop restbezit van 219 woningen van het per 31 maart 2020 beëindigde fonds Woningmaatschap XLI.

In 2021 zijn zes nieuwe medewerkers in dienst gekomen en vier medewerkers uit dienst gegaan. Per 31 december 2021 zijn 22 medewerkers (17,05 fte) in dienst (2020: 20 (14,8 fte)).

Ingevolge artikel 22 lid e AIFMD bedraagt de totale beloning over 2021 € 1.187.071 (2020: € 1.265.150), onderscheiden naar € 1.103.973 (2020: € 1.177.831) vast en € 83.098 (2020: € 87.319) variabel. Het aantal begunstigden is 26 (2020: 25) waarvan 5 Identified Staff. Ingevolge artikel 22 lid f AIFMD bedraagt de beloning van de Identified Staff € 539.702 (2020: € 502.579) vast en € 10.727 (2020: € 10.569) variabel. Voor een toelichting op het beloningsbeleid verwijzen wij u naar de website [www.vsnv.nl](http://www.vsnv.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). Vanaf 15 maart 2021 maakt de heer drs. B.J. Klein Entink RA (adjunct-directeur zonder statutaire bevoegdheden) deel uit van de directie. Per 1 maart 2022 is mevrouw De Bree benoemd tot directeur en is de heer Klein Entink toegetreden tot de statutaire 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 2021 wordt voorgesteld totaal € 3.340.000 dividend uit te keren, hiervan is op 9 september 2021 € 1.240.000 als interim-dividend uitgekeerd.

## **Ontwikkelingen economie en de vastgoedmarkt**

### *Covid-19 pandemie*

Het jaar 2021 stond wederom volledig in het teken van de Covid-19 pandemie. De aanvankelijke verwachting dat mede door wereldwijde vaccinatiecampagnes het virus zou worden teruggedrongen is niet uitgekomen. Nieuwe varianten, zoals Delta en Omikron, dienden zich aan en leidden tot een blijvende hoge druk op de zorg. Specifieke sectoren in de economie, zoals horeca, retail en cultuur, ondervinden al twee jaren grote financiële schade door beperkingen en lockdowns. Ondanks dat, herstelde de totale economie in Nederland zich opmerkelijk snel. De laatste opinies en inzichten voorspellen dat het einde van de Covid-19 pandemie in de loop van 2022 in zicht komt.

### *Woningmarkt*

De woning(beleggings)markt is niet door de pandemie geraakt. De verwachtingen voor de woningmarkt voor 2021 zijn zelfs op vele fronten overtroffen. Ontwikkelingen die zich in de afgelopen jaren manifesteerden voor zowel koop- als huurwoningen, zijn in 2021 verder versneld. Het aantal woningzoekenden is onverminderd hoog en het aanbod is nog krappere geworden. Duidelijk is dat de woningmarkt in Nederland is vastgelopen: het huidige niveau van nieuwbouw kan de enorme vraag niet bijhouden, waardoor ook doorstroming stagneert. In 2021 werden bijna 69 duizend nieuwbouwwoningen opgeleverd en dat zijn er minder dan in 2019 en 2020 (bron: CBS 26 januari 2022). Voor 2022 wordt de oplevering verwacht van circa 72 duizend nieuwbouwwoningen (bron: ING Research 5 november 2021), mede gebaseerd op de vergunningsverlening. Thema's als stikstofdispositie, stijgende bouw- en energiekosten en het aanhoudende tekort aan vaktechnisch personeel komen de woningbouwproductie niet ten goede. Stimuleringsmaatregelen van het recent aangetreden nieuwe kabinet zullen daar naar verwachting op korte termijn geen verandering in brengen. De door vele deskundigen aangegeven ambitie van 100 duizend nieuwbouwwoningen per jaar wordt vooralsnog niet gehaald.

### *Koopwoningen*

Volgens de NVM is het aantal verkochte woningen in Nederland in 2021 met circa 19% gedaald naar 140.000 (2020: 172.000), voor een groot deel veroorzaakt door een verder teruggelopen aanbod. Ultimo 2021 was het aantal te koop staande woningen circa 33% minder dan een jaar geleden. Gemiddelde verkoopprijzen in het vierde kwartaal van 2021 zijn naar recordhoogtes gestegen tot € 438.000 voor een bestaande woning en tot € 466.000 voor een nieuwbouwwoning, stijgingen ten opzichte van een jaar geleden van respectievelijk 21% en 14% (bron: NVM 13 januari 2022). Overbieden is in 2021 eerder regel dan uitzondering: circa 80% van de woningen wordt boven de vraagprijs verkocht. Ook lokale particuliere beleggers bieden, ondanks de verhoging van de overdrachtsbelasting, volop mee op de beperkt beschikbare koopwoningen, die ze vervolgens gaan verhuren gezien de behoefte aan inflatiebesteding beleggingsproduct. Meerdere gemeenten in Nederland willen dit in de nabije toekomst aan banden gaan leggen middels een 'zelfbewoningsplicht' of hebben dat inmiddels al gedaan.

De toegenomen krapte en verkoopprijzen zijn al enige tijd niet meer voorbehouden aan de Randstad. De trek vanuit de Randstad naar de regio leidt ook daar tot een forse afname van het aantal beschikbare woningen en forse prijsstijgingen.

Voor 2022 worden wederom prijsstijgingen verwacht, al zullen deze waarschijnlijk lager liggen dan in 2021. Financiële instellingen zoals Rabobank en ABN AMRO verwachten voor 2022 prijsstijgingen van circa 11,5-12,5%. Echter, deze verwachtingen zijn omgeven met de nodige onzekerheden. Recente ontwikkelingen, zoals de hoge inflatie en aantrekkende rentes, hebben mogelijk al op korte termijn impact op de betaalbaarheid van woningen.

### *Huurwoningen*

Ook de vraag naar huurwoningen was in 2021 onverminderd hoog. De wachttijd in de gereguleerde sector bedraagt gemiddeld zo'n zeven jaren met enorme uitschieters naar boven in vooral de Randstad en Noord-Holland. Het aantal gegadigden voor een huurwoning in de vrije sector (geliberaliseerd) is ook sterk gestegen, mede als gevolg van het krappe aanbod in de koopwoning sector. Gemiddelde huurprijzen per m<sup>2</sup> in dat segment zijn in alle provincies gestegen.

### *Overige aspecten*

In 2021 is er een nieuw en uitgebreider energielabel ingevoerd voor woningen, waarbij de kenmerken van de woning en de aanwezigheid van isolerende maatregelen en systemen ter plaatse moet worden opgenomen. De kosten van deze uitgebreide energielabels liggen beduidend hoger dan de traditionele energielabels. Door de beperkte geldigheid van energielabels (maximaal 10 jaar) moeten periodiek energielabels worden vernieuwd.

Het verduurzamen van de woningvoorraad is een belangrijke opgave en wordt steeds meer gevraagd. De verwachting is dat in het overheidsbeleid het niveau van het energielabel een belangrijker gewicht krijgt in de bepaling van het maximale huurniveau. Zeker met de verwachting dat het (gereguleerde) huurbeleid zal worden aangepast. VSN volgt de ontwikkelingen op technisch gebied en de gemeentelijke- en landelijke wet- en regelgeving ten aanzien van verduurzaming. Voorlopig wordt de portefeuille -indien mogelijk en passend- uitgeponnd. VSN verwacht dat wanneer vanuit wetgeving investeringen verplicht worden in het kader van verduurzaming, er voldoende tijd is om hier financieel en beleidsmatig aan te kunnen voldoen.

### **Vooruitblik 2022**

Naast politieke ontwikkelingen zijn economische factoren, zoals inflatie- en renteontwikkelingen 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. De schaarste aan woningen heeft een prijsopdrijvend effect, al zal deze naar verwachting in 2022 -mede als gevolg van recente renteontwikkelingen- wel afvlakken.

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, actief te zijn op de aankoopmarkt en het verwachte rendement voor beleggers waar nodig bij te stellen, verwachten wij aankopen te kunnen blijven doen van woningportefeuilles (nieuwbouw en bestaande bouw) voor nieuwe fondsen.

VSN zal zich in 2022 maximaal inspannen om de operationele fondsen optimaal te beheren en verkopen en verhuringen te realiseren. VSN is ervan overtuigd dat in de huidige woningmarkt voor bestaande fondsen gunstige rendementen zijn te realiseren. De aankoop van woningen voor nieuwe fondsen tegen aantrekkelijke rendementen is een uitdaging.

Voor drie fondsen vindt in het voorjaar 2022 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging in 2022.

Voor twaalf fondsen vindt eind 2022 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging in 2023.

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 opmaken van de jaarrekening heeft de Russische invasie in Oekraïne de rest van de wereld in zijn greep met onder andere een enorme stijging van energieprijzen en een gedaald consumentenvertrouwen tot gevolg. De Nederlandse economie staat er na de coronacrisis weliswaar relatief goed voor, maar de impact van de invasie in Oekraïne is nog niet duidelijk. De overheid grijpt waar mogelijk in om de gevolgen voor de laagste inkomensgroepen te dempen. De impact en de gevolgen voor VSN zijn vooralsnog beperkt, maar kunnen in de toekomst groter worden. Door de goede financiële positie zien wij de toekomst met vertrouwen tegemoet.

Driebergen, 19 april 2022

ing. D. van Seventer  
directeur

mr. R. Overbeek  
directeur

drs. ing. C.A. de Bree  
directeur

drs. B.J. Klein Entink RA  
adjunct-directeur

## **2. JAARREKENING**





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

	<b>1 januari 2021 tot en met 31 december 2021</b>	<b>1 januari 2020 tot en met 31 december 2020</b>
Netto-omzet	6.614.087	7.384.844
Overige bedrijfsopbrengsten	54.843	56.446
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>6.668.930</b>	<b>7.441.290</b>
Lonen en salarissen	(1.249.563)	(1.263.202)
Sociale lasten	(208.892)	(204.620)
Afschrijving materiële vaste activa	(57.080)	(58.822)
Overige bedrijfskosten	(480.699)	(462.293)
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>(1.996.234)</b>	<b>(1.988.937)</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>4.672.696</b>	<b>5.452.353</b>
Financiële baten en lasten	(10.802)	13.008
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>4.661.894</b>	<b>5.465.361</b>
Vennootschapsbelasting	(1.142.149)	(1.351.826)
<b><u>Resultaat na belastingen</u></b>	<b><u>3.519.746</u></b>	<b><u>4.113.535</u></b>

## KASSTROOMOVERZICHT

(in euro's)

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Resultaat boekjaar	3.519.746	4.113.535
Afschrijvingen	57.080	58.822
Afname / (toename) vorderingen	360.423	(22.528)
Toename / (afname) schulden op korte termijn	(229.572)	239.034
	<b>3.707.676</b>	<b>4.388.863</b>
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Aanschafwaarde (im)materiële vaste activa	0	0
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Dividenduitkeringen	(3.140.000)	(2.800.000)
<b>Netto kasstroom c.q. afname liquide middelen</b>	<b>567.676</b>	<b>1.588.863</b>
Beginstand liquide middelen	2.240.139	651.276
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>2.807.815</b>	<b>2.240.139</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 vastgoedfondsen wordt verstaan de hieraan verrichte diensten, aandeel in gerealiseerde opbrengsten van deze vastgoedfondsen of contractuele regelingen.

### 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>2021</u>	<u>2020</u>
Aanschafwaarde 1 januari	409.741	454.215
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	<u>(223.720)</u>	<u>(209.372)</u>
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>186.021</b>	<b>244.843</b>
Aanschafwaarde 1 januari	409.741	454.215
Investerings	-	-
Desinvesteringen	<u>-</u>	<u>(44.474)</u>
Aanschafwaarde 31 december	409.741	409.741
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari	(223.720)	(209.372)
Desinvesteringen	-	44.474
Afschrijvingen	<u>(57.080)</u>	<u>(58.822)</u>
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	(280.800)	(223.720)
Aanschafwaarde 31 december	409.741	409.741
Cumulatieve afschrijvingen 31 december	<u>(280.800)</u>	<u>(223.720)</u>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>128.941</b>	<b>186.021</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. 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>2021</u>	<u>2020</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 =====

Flottende activa3. Debiteuren

De post debiteuren betreft de reeds in rekening gebrachte, maar per balansdatum nog te ontvangen vergoedingen voor beheer en winstdeling over 2021. Een voorziening voor mogelijk oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

4. Overlopende activa en overige vorderingen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Waarborgsom huur kantoorpand	12.000	12.000
Waarborgsom incassobureau	10.000	10.000
Vooruitbetaalde kosten	66.608	41.660
Overige vorderingen	<u>2.100</u>	<u>12.506</u>
Saldo per 31 december	90.708 =====	76.166 =====

5. Liquide middelen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Betaalrekeningen ABN AMRO Bank	2.707.898	2.240.133
Betaalrekening ING Bank	<u>99.917</u>	<u>6</u>
Saldo per 31 december	2.807.815 =====	2.240.139 =====



**PASSIVA**Eigen vermogen6. 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>2021</u>	<u>2020</u>
Saldo per 1 januari	2.696.658	1.383.123
Dividenduitkering voorgaand boekjaar	(1.900.000)	(600.000)
Netto resultaat boekjaar	3.519.746	4.113.535
Interim-dividenduitkering huidig boekjaar	<u>(1.240.000)</u>	<u>(2.200.000)</u>
Saldo per 31 december	3.076.404	2.696.658
	=====	=====

Kortlopende schulden8. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Te betalen loonheffing	82.915	86.127
Te betalen omzetbelasting	13.124	18.415
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>99.957</u>	<u>286.975</u>
Saldo per 31 december	195.996	391.517
	=====	=====

9. Overlopende passiva

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Reservering vakantiegeld	55.467	51.122
Te betalen accountants- en advieskosten	14.429	8.712
Salariskosten	14.500	-
Overige overlopende passiva	<u>11.477</u>	<u>6.512</u>
Saldo per 31 december	95.873	66.346
	=====	=====

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Per jaar is een huur verschuldigd van circa € 60.500 welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Het huurcontract loopt tot en met 31 oktober 2023 en wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.

**TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>10. <u>Omzet gerelateerd aan operationele vastgoedfondsen</u></b>		
Plaatsingsfee	559.000	1.662.450
Beheerfee	1.662.333	1.710.268
Winstdeling verkopen	4.379.224	3.033.099
Winstdeling dispositie	-	965.242
Verhuurvergoeding wederverhuur	<u>13.530</u>	<u>13.785</u>
	6.614.087	7.384.844
	=====	=====
<b>11. <u>Overige bedrijfsopbrengsten</u></b>		
Beheerfee woningen derden	22.735	20.528
Beheervergoeding bewaar stichtingen Solids	20.085	19.666
Managementvergoeding RFM Bewaar B.V.'s	9.250	8.900
Winstdeling RFM Beheer B.V.'s	600	600
Vergoeding overdrachten participaties	5.775	2.900
Overige	<u>(3.602)</u>	<u>3.852</u>
	54.843	56.446
	=====	=====
<b>12. <u>Personeelskosten</u></b>		
Brutolonen	1.049.555	1.125.694
Tantièmes	83.098	81.792
Doorbelaste personeelskosten	(30.510)	(30.114)
Inhuur personeel	75.311	37.442
Overige personeelskosten	<u>72.109</u>	<u>48.389</u>
	1.249.563	1.263.202
	=====	=====
Per balansdatum zijn 22 medewerkers (17,05 fte) in dienst (2020: 20 (14,8 fte)).		
<b>13. <u>Sociale lasten</u></b>		
Sociale lasten	149.474	147.644
Pensioenlasten	<u>59.418</u>	<u>56.975</u>
	208.892	204.620
	=====	=====

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>14. <u>Afschrijving materiële vaste activa</u></b>		
Auto	17.770	17.770
Hardware	12.275	13.419
Verbouwing kantoor	19.942	19.942
Kantoorinventaris	<u>7.093</u>	<u>7.691</u>
	57.080	58.822
	=====	=====
<b>15. <u>Huisvestingskosten</u></b>		
Huur	60.495	59.719
Huur externe locatie	5.049	(2.770)
Huisvestingskosten	<u>38.180</u>	<u>31.006</u>
	103.724	87.955
	=====	=====
<b>16. <u>Kantoorkosten</u></b>		
Kantoorbenodigdheden	22.131	16.417
Porti- en verzendkosten	14.956	19.509
Drukkosten	2.828	7.923
Telefoonkosten	<u>12.633</u>	<u>16.334</u>
	52.548	60.183
	=====	=====
<b>17. <u>Automatiseringskosten</u></b>		
Reguliere automatiseringskosten	28.494	29.188
Incidentele automatiseringskosten	<u>28.586</u>	<u>25.496</u>
	57.080	54.684
	=====	=====

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>18. <u>Begeleidingskosten fondsen en acquisitie</u></b>		
Externe toezichthouders	4.400	26.900
Accountantskosten	22.978	7.732
Fiscaal advies	-	14.801
Taxatiekosten acquisitie	2.420	-
Overig	<u>8.720</u>	<u>(4.002)</u>
	38.518	45.431
	=====	=====
<b>19. <u>Compliance kosten</u></b>		
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering	18.000	18.000
Leges AFM-DNB	32.238	29.921
Kosten AIFMD en AO	<u>69.058</u>	<u>18.879</u>
	119.296	66.800
	=====	=====
<b>20. <u>Accountants- en overige advieskosten</u></b>		
Accountantskosten	33.063	23.382
Juridische advieskosten	-	732
Overige advieskosten	<u>43.205</u>	<u>92.270</u>
	76.268	116.385
	=====	=====
<b>21. <u>Representatiekosten</u></b>		
Representatiekosten en giften	<u>24.229</u>	<u>19.583</u>
	=====	=====
<b>22. <u>Autokosten</u></b>		
Brandstofkosten	2.064	1.646
Verzekering en belasting	2.847	2.831
Onderhoud	<u>968</u>	<u>1.512</u>
	5.879	5.989
	=====	=====

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>23. <u>Algemene kosten</u></b>		
Contributies en overig	3.157	5.283
	=====	=====
<b>24. <u>Financiële baten en lasten</u></b>		
Rentebaten / betalingskorting belastingdienst	-	(15.800)
Negatieve creditrente bank	7.444	-
Rentelasten en kosten rekeningen-courant	<u>3.358</u>	<u>2.792</u>
	10.802	(13.008)
	=====	=====

### **3. OVERIGE TOELICHTING**

## **GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Per 1 maart 2022 is mevrouw drs. ing. C.A. de Bree benoemd tot directeur en is de heer drs. B.J. Klein Entink RA toegetreden tot de statutaire directie.

## **VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING**

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2021 bedraagt € 3.519.746.

Over 2021 wordt voorgesteld totaal € 3.340.000 dividend uit te keren, hiervan is in 2021 reeds € 1.240.000 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 2021.

Driebergen, 19 april 2022

ing. D. van Seventer  
directeur

mr. R. Overbeek  
directeur

drs. ing. C.A. de Bree  
directeur

drs. B.J. Klein Entink RA  
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 2021

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2021 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 2021 en van het resultaat over 2021 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2021;
2. de winst-en-verliesrekening over 2021;
3. het kasstroomoverzicht 2021;
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 gereede 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 gereede 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 inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat 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, 19 april 2022

CROP registeraccountants

P. van Roenburg MSc RA