

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

**JAARVERSLAG 2023**

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

**INHOUDSOPGAVE**

1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE .....	3
ALGEMEEN .....	3
GOVERNANCE .....	4
RISICO'S .....	6
ONTWIKKELINGEN IN 2023 .....	8
VOORUITBLIK 2024.....	10
2. JAARREKENING .....	11
BALANS .....	11
WINST- EN VERLIESREKENING .....	13
KASSTROOMOVERZICHT.....	14
TOELICHTING ALGEMEEN EN WAARDERINGSGRONDSLAGEN .....	15
TOELICHTING OP DE BALANS .....	18
TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING.....	23
GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	26
3. OVERIGE GEGEVENS .....	27
RESULTAAT BESTEMMING VOORGAAND BOEKJAAR .....	28
VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING .....	28
CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT .....	28
STATUTAIRE REGELING BETREFFENDE DE BESTEMMING VAN DE WINST ....	28

## 1. VERSLAG VAN DE DIRECTIE

### ALGEMEEN

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (hierna “VSN”) initieert en beheert woningfondsen voor particuliere beleggers. VSN is een professionele vermogensbeheerder die investeert in verhuurde woningen op de Nederlandse markt met als doel een goed en gedegen rendement voor haar particuliere beleggers te realiseren.

De statutaire directie van VSN bestond tot en met 31 oktober 2023 uit de heer ing. D. van Seventer (directeur), de heer mr. R. Overbeek (directeur), mevrouw drs. ing. C.A. de Bree (directeur) en de heer drs. B.J. Klein Entink RA (adjunct-directeur). Met ingang van 1 november 2023 bestaat de directie uit de heer ing. D. van Seventer (directeur), de heer mr. R. Overbeek (directeur) en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree (directeur).

In 2023 zijn 10 nieuwe medewerkers in dienst gekomen en 7 medewerkers uit dienst gegaan. Per 31 december 2023 zijn 23 medewerkers (2022: 21) in dienst en bedraagt het aantal fte 16,2 (2022: 16,5 fte).

Uitgangspunten bij het dividendbeleid zijn de minimale kapitaalsvereisten die van toepassing zijn voor beheerders van beleggingsinstellingen en een liquiditeitspositie die de kortlopende verplichtingen dekt. Over het boekjaar 2023 wordt voorgesteld totaal € 2.630.000 dividend uit te keren.

### Activiteiten

Per 31 december 2023 wordt het beheer gevoerd over 45 maatschappen en acht commanditaire vennootschappen met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 1.564 miljoen (2022: € 1.564 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 2023 ten behoeve van alle woningfondsen is verkocht bedroeg totaal 364 (2022: 209). Het aantal verkochte woningen in 2023 is inclusief verkoop restbezit van 147 woningen van het per 31 januari 2024 te beëindigen fonds Solid Fund II CV. Gedurende 2023 zijn geen nieuwe woningfondsen in de markt geplaatst en geen woningfondsen beëindigd.

Voor de fondsen Solid Fund I CV (2004), Solid Fund II CV (2005), RFM Woningfonds VI CV (2007), Woningmaatschap Monnickendam (1999), Vlissingen (1999), Eindhoven (2002), ‘s-Hertogenbosch (2002), Zutphen (2005), Vlissingen - Centrum (2005), Velp (2008), Schagen (2011), Uden (2011), Waddinxveen (2014), Rotterdam (2017) en Arnhem (2017) hebben bijzondere vergaderingen plaatsgevonden met betrekking tot verlenging dan wel liquidatie. Voor Solid Fund II CV en Woningmaatschap ‘s-Hertogenbosch is besloten tot liquidatie in 2024. Voor de overige genoemde fondsen is besloten dat zij (deels wederom) met 3 jaar of 4 jaar zullen worden verlengd.

## GOVERNANCE

### **Bewaarder**

Het juridisch eigendom van het vastgoed in de door VSN beheerde woningfondsen wordt gehouden door onafhankelijke rechtspersonen (stichtingen of besloten vennootschappen) met een onafhankelijk bestuur. Deze rechtspersonen treden op als bewaarder in de zin van de Wet op het financieel toezicht (hierna “Wft”). Binnen de structuur van woningfondsen treedt de bewaarder, namens het woningfonds, ook op als tegenpartij voor de bancaire hypotheek.

Aanvullend heeft de bewaarder de functie van administratiekantoor. De bewaarder delegeert deze taak via de Overeenkomst van Beheer en Bewaring aan VSN. Deze functie houdt in dat enerzijds een zorgvuldige administratie van het participantenregister wordt bijgehouden en anderzijds een betrouwbare financiële administratie wordt gevoerd van het woningfonds en de bewaarder. Al het betalingsverkeer met betrekking tot het woningfonds vindt plaats via de bankrekening van de bewaarder.

De bewaarder geeft opdracht aan de accountant voor de controle van de jaarrekening van het woningfonds met als uitgangspunt een goedkeurende controleverklaring.

Op bovengenoemde functies en taken beoordeelt de bewaarder het gevoerde beleid en geeft de bewaarder gevraagd en ongevraagd advies aan VSN. De bewaarder vergadert minstens vier maal per jaar met VSN en bereidt met VSN de jaarvergaderingen en verlengings-liquidatievergaderingen voor.

Participantenvergaderingen worden onder verantwoordelijkheid van het bestuur van het woningfonds uitgeschreven en gehouden. Het technisch voorzitterschap van deze vergaderingen wordt door het bestuur van de bewaarder opgenomen, tenzij het bestuur van het woningfonds of de participantenvergadering anders aangeven. Voor de bestuurders van de bewaarder, het woningfonds en VSN is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten.

### **Toezicht Autoriteit Financiële Markten (hierna “AFM”)**

De AFM heeft op 12 januari 2006 ingevolge artikel 4 van de Wet toezicht beleggingsinstellingen (thans artikel 2:67 Wft) een vergunning verleend aan VSN in haar hoedanigheid van beheerder van vastgoedfondsen. Op grond van deze vergunning is VSN bevoegd beleggingsinstellingen te beheren die beleggen in vastgoed.

In 2013 is de Alternative Investment Fund Managers Directive (hierna "AIFMD") wetgeving in werking getreden. Doel van deze Europese wetgeving is o.a. beheerders als VSN te onderwerpen aan Europees geharmoniseerde regels. Dit beoogt een betere bescherming van beleggers door o.a. hoge eisen te stellen aan transparantie, interne beheersing en het verplichten van een AIFMD bewaarder. Per 22 juli 2014 is de oorspronkelijk aan VSN verleende vergunning omgezet in een AIFMD vergunning. VSN valt ook onder het bereik van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (hierna “Wwft”) en de Sanctiewet (hierna “SW”). Op grond hiervan dient de VSN o.a. cliëntonderzoek te verrichten en ongebruikelijke transacties te melden bij de autoriteiten. De AFM houdt toezicht op de correcte naleving ervan.

**Integere Bedrijfsvoering**

VSN beschikt over een beschrijving van de administratieve organisatie en een systeem van interne beheersing (AO/IB). De AO/IB voldoet aan de eisen die de Wft, het Besluit gedragstoezicht financiële ondernemingen (hierna “Bgfo”) en AIFMD-richtlijnen daaraan stellen en functioneert overeenkomstig de daarin opgenomen beschrijvingen. Op grond van het bovenstaande verklaart VSN te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan de eisen van het Bgfo en dat met een redelijke mate van zekerheid de bedrijfsvoering gedurende het afgelopen boekjaar in hoofdlijnen effectief en in overeenstemming met de beschrijving heeft gefunctioneerd.

**Beloningsbeleid**

Ingevolge artikel 22 lid e AIFMD bedraagt de totale beloning over 2023 € 1.476.565 (2022: € 1.257.415), onderscheiden naar € 1.396.102 (2022: € 1.184.915) vast en € 80.463 (2022: € 72.250) variabel. Het aantal begunstigden is 30 (2022: 28) waarvan 5 Identified Staff. Ingevolge artikel 22 lid f AIFMD bedraagt de beloning van de Identified Staff € 578.681 (2022: € 581.653) vast en € 11.603 (2022: € 21.867) variabel. Voor een toelichting op het beloningsbeleid wordt verwezen naar de website [www.vsnnv.nl](http://www.vsnnv.nl).

## RISICO'S

### Wet- en regelgeving

Het wet- en regelgevingsrisico -specifiek de Wft en Wwft/SW- is het risico dat VSN loopt op hogere kosten door onder andere hogere normen of aangescherpt toezicht. Daarnaast kan het niet naleven van wet- en regelgeving leiden tot financiële boetes, reputatieschade en zelfs vervolging. VSN heeft ten behoeve van de naleving van bovengenoemde wet- en regelgeving haar organisatie ingericht conform het 'three-lines-of-defence' model, waarbij compliance-, risicomanagement- en internal audit functies zijn ingericht. VSN wordt periodiek bijgestaan door een compliance adviseur en overige adviseurs.

### Strategie en risicobereidheid

De strategische risico's hebben betrekking op de risico's die samenhangen met de gekozen strategie van VSN. VSN heeft als doelstelling particuliere beleggers de mogelijkheid te bieden om met lage kosten in woningfondsen te investeren, waarbij wordt belegd in Nederland. Gedurende het jaar is er geen sprake geweest van afwijkingen van deze strategie of redenen om deze strategie aan te passen.

De totale risicobereidheid van VSN is conservatief. De woningfondsen beleggen uitsluitend in onroerend goed in Nederland en alleen in euro's (geen valuta risico). Het onroerend goed bestaat uitsluitend (of nagenoeg uitsluitend) uit woningen in verhuurde staat. De netto uit verkoop en verhuur beschikbaar gekomen liquiditeiten in de woningfondsen worden niet geherinvesteerd, maar komen beschikbaar voor uitkering en/of aflossing. Indien de LTV door waardedaling van het onroerend goed boven de 70% komt, wordt de beschikbare liquiditeit in principe niet uitgekeerd, maar aangehouden voor extra aflossing.

Met betrekking tot compliance is de risicobereidheid van VSN nihil en worden alle wetten en regels (specifiek de Wft en Wwft/SW) nageleefd.

### Operationeel

Het operationele risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen. VSN identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een adequate inrichting van de interne beheersingsomgeving en het tijdig treffen van noodzakelijke maatregelen indien een operationeel risico zich voordoet. In het kader van risicomanagement zijn voor de vastgestelde risico's beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. VSN zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen.

Over het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van incidenten en/of leemtes in de interne beheersing die hebben geleid tot consequenties voor VSN. De methodologie van risicomanagement en interne beheersing voldoen aan de wensen en eisen van VSN.

## **Fraude en corruptie**

Integriteitsrisico's, waaronder inbegrepen fraude en corruptie, hebben betrekking op niet-integer gedrag van VSN en haar medewerkers en bestuurders en op niet-integer gedrag van derden (participanten, leveranciers, adviseurs) dat aan VSN kan worden toegerekend of waarbij zij een strafbare rol speelt. Fraude en corruptie kan leiden tot een materiële afwijking in de jaarrekening van VSN. Integriteitsrisico's kunnen ook betrekking hebben op het handelen in strijd met interne regels van de organisatie of maatschappelijk onbetamelijk gedrag.

Op grond van artikel 4:11 Wft dient VSN een adequaat beleid te voeren dat een integere uitoefening van haar bedrijf waarborgt. In artikel 57 Uitvoeringsverordening AIFMD is bepaald dat de integere uitoefening van het bedrijf in de bedrijfsvoering van VSN moet zijn verankerd. Om uitvoering te geven aan bovenstaande wettelijke eisen, voert VSN jaarlijks een analyse uit naar integriteitsrisico's via een self-assessment. Bij het uitvoeren van deze analyse wordt gebruik gemaakt van de guidance vanuit De Nederlandsche Bank. VSN is verantwoordelijk voor het adequaat identificeren, analyseren en valideren van de integriteitsrisico's. De doelstelling van de risicoanalyse is het krijgen van inzicht in de integriteitsrisico's en beheersmaatregelen.

VSN hanteert een zerotolerance beleid ten aanzien van fraude en corruptie. De beperkte omvang van de organisatie in combinatie met de governance structuur inclusief externe toezichthoudende instanties ondersteunt een adequate beheersing van het fraude- en corruptierisico. VSN is niet bekend met fraude- en corruptiegevallen in het afgelopen boekjaar.

In het kader van het voorkomen van potentiële fraude- en integriteitsrisico's heeft VSN binnen haar beheersingsomgeving interne beheersingsmaatregelen geïmplementeerd. Deze beheersingsmaatregelen zien toe op de processen rondom de verhuur en verkoop van woningen, inkoop en aanbesteding, betalingsverkeer en het financieel afsluitproces. De voornaamste waarborgen van VSN zijn de inrichting van functiescheidingen tussen medewerkers en directie en de directe betrokkenheid van de directie bij de dagelijkse besluitvorming. Specifieke waarborgen rondom het verkoopproces zien toe op de betrokkenheid van externe partijen, zoals notarissen en makelaars, als ook de benodigde goedkeuring van de bewaarder op basis van vooraf vastgestelde normstellingen.

Daarnaast heeft VSN een risicomanagement- en compliance-functionaris geïnstalleerd, mede verantwoordelijk voor het monitoren van operationele, financiële en compliance risico's. Tot slot heeft VSN, voor haar woningfondsen die onder permanent toezicht vallen van de AFM, een AIFMD bewaarder aangesteld die periodiek controles verricht op de kasstromen en de verkooptransacties van de woningfondsen.

Aanvullend wordt jaarlijks ter bewustwording van alle medewerkers en directie herbevestiging gevraagd van de Interne Gedragscode VSN, die tevens is gepubliceerd op de website [www.vsnv.nl](http://www.vsnv.nl).

## ONTWIKKELINGEN IN 2023

### Economie en vastgoedmarkt

#### *Economische en politieke ontwikkelingen*

Belangrijke gebeurtenissen in verslagjaar 2023 zijn de val van het kabinet in juli en de verkiezingen in november. Begin 2024 is nog niet bekend hoe de nieuwe regering samengesteld wordt waardoor nog onzekerheid is in hoeverre voorgenomen wetgeving op gebied van bijvoorbeeld de woningmarkt, fiscaliteit en stikstof wordt behandeld.

In 2022 bereikte de CPI inflatie een hoogtepunt met 14,5%. De inflatie daalde daarna met relatief grote stappen. Inmiddels is de inflatie over 2023 gedaald tot 4,1% en wordt in 2024 een verder daling verwacht naar 2,9%. De lagere energieprijzen en de renteverhogingen van de centrale banken zijn hiervan de belangrijkste oorzaken (bron: DNB). Ondanks de nog altijd forse loonstijgingen in 2023 (gemiddeld 7,3%) lijkt een loonprijspiraal zich niet af te tekenen.

De lage rente van de afgelopen jaren heeft er voor gezorgd dat de huur- en koopprijzen van woningen harder stegen dan de gemiddelde inkomens. Waar kopers de afgelopen jaren profiteerden van de lage hypotheekrente en fiscale voordelen, zagen huurders hun lasten vooral stijgen. De betaalbaarheid is meetbaar te maken met de woonquote. Dat is het deel van het besteedbaar inkomen dat huishoudens kwijt zijn aan woonlasten. Huishoudens in Nederlandse huurwoningen hebben een woonquote van zo'n 33%. Voor huishoudens in koopwoningen is deze quote 22%. Dat is één van de redenen dat de overheid de huurwoningenmarkt verder wil reguleren. Dit wordt nader toegelicht bij huurwoningmarkt

Het kabinet heeft maatregelen ingevoerd voor de fiscale behandeling van Box-3 inkomen, waarmee de effectieve belastingdruk voor beleggingen vanaf 2023 toeneemt. Vanaf 2027 komt een nieuw stelsel voor Box-3 inkomen gebaseerd op werkelijk gerealiseerde rendementen. De beheerder volgt dit nauwlettend.

#### *Koopwoningmarkt*

Na een daling van de verkoopprijzen vanaf het derde kwartaal 2022, zijn de gemiddelde verkoopprijzen in de loop van 2023 weer gestegen tot € 434.000 in het vierde kwartaal 2023. Ten opzichte van het vierde kwartaal 2022 is de gemiddelde verkoopprijs een jaar later met 5,3% toegenomen. De verkoopprijzen liggen echter nog niet zo hoog als op het toppunt van de markt in het tweede kwartaal 2022 toen voor een gemiddelde woning ruim € 450.000 werd betaald. De belangrijkste redenen voor de prijsstijging in 2023 zijn de aanhoudende krapte op de markt en de verbeterde betaalbaarheid van woningen als gevolg van hogere lonen, lagere hypotheekrentes en lagere energielasten. (bron: NVM januari 2024).

Om de woningmarkt beter in balans te krijgen heeft het kabinet in het voorjaar van 2022 aangekondigd in te zetten op een forse woningbouwopgave van ruim 900.000 woningen tot en met 2030 waarvan twee derde dient te bestaan uit woningen voor mensen met lage en middenhuurinkomens. Deze woningbouwopgave moet voornamelijk vanuit de nieuwbouw worden gerealiseerd. In 2023 werden ruim 73.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd terwijl in 2022 nog 75.000 woningen werden opgeleverd. De afname in het aantal nieuwbouwwoningen is in lijn met een dalende trend in het aantal nieuwbouwvergunningen (bron: CBS). Door de gestegen rente-, bouw- en grondkosten worden de kosten van nieuwbouw steeds hoger.

De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning bedroeg in het vierde kwartaal van 2023 € 468.000 ten opzichte van € 488.000 in het vierde kwartaal van 2022 (bron: NVM).

De nieuwe Nationale Hypotheek Garantie (NHG)-grens stijgt in 2024 naar € 435.000 euro, een stijging van € 30.000 ten opzichte van de huidige grens van € 405.000. Voor mensen die de woning willen gaan verduurzamen is tevens extra leenruimte beschikbaar tot € 461.100. Daarnaast stijgt de grens van de startersvrijstelling in 2024. Kopers van een (eerste) woning tussen de 18 en 35 jaar betalen geen overdrachtsbelasting voor een woning tot maximaal € 510.000.

### *Huurwoningmarkt*

De huurmarkt heeft al enkele kwartalen te maken met een flinke stijging van de gemiddelde huurprijzen. Het aanbod en de voorraad huurwoningen daarentegen neemt af vanaf het tweede kwartaal 2021. De meest in het oog springende wijzigingen in 2023 voor de huurwoningmarkt betreffen het doorzetten van het beperken van de maximale huurprijsindexatie voor de vrije sector (geliberaliseerde huurovereenkomsten), het verhogen van de overdrachtsbelasting van 8% naar 10,4% en het intrekken van de wet verhuurderheffing voor vastgoedbeleggers.

### **Verduurzaming**

Voor de komende jaren verwacht VSN een toenemende aandacht voor verduurzaming vanuit zowel huurders, financiers, kopers als beleidsmakers. Niets doen is geen optie. Het duurzaamheidsbeleid van VSN als beheerder van woningfondsen houdt hier rekening mee. Het beleid richt zich primair op de verduurzaming van E, F en G labels waarbij verduurzaming plaatsvindt tijdens de exploitatie of na het leegkomen van een woning. Hierbij worden de investeringen beoordeeld op effectiviteit (welke concrete labelsprongen of besparing van energielasten worden er behaald), doelmatigheid (wegen de uitgaven op tegen de te behalen effecten) en risico's ten aanzien van de exploitatie, liquiditeit of courantheid van woningen.

De beheerder heeft per woningfonds een nadere uitwerking gemaakt van de verduurzamingsopgave.

### **Informatiebeveiliging**

VSN heeft in 2023 veel aandacht besteed aan informatiebeveiliging. Met name ter vermindering van cybersecurity risico's zijn meerdere acties ondernomen. Deze acties dragen eveneens bij aan het voldoen aan toekomstige wet- en regelgeving, waaronder de Digital Operational Resilience Act (hierna "DORA"). DORA stelt uniforme eisen aan de beveiliging van informatietechnologie van financiële ondernemingen. Deze verordening treedt begin 2023 in werking en vanaf januari 2025 is de verordening formeel van toepassing.

### **Cliëntonderzoek en transactiemonitoring**

Om blijvend te voldoen aan de eisen voortvloeiende uit de Wwft en SW heeft VSN ook in 2023 veel aandacht besteed aan het uitvoeren van cliëntonderzoek en transactiemonitoring. Naast beleggers en zakelijke relaties vallen ook huurders van woningen die onderdeel uitmaken van door VSN beheerde woningfondsen onder het bereik van de Wwft en SW.

## VOORUITBLIK 2024

Naast politieke ontwikkelingen zijn economische factoren, zoals fiscale, inflatie- en renteontwikkelingen en overige macro-economische factoren van invloed op de ontwikkeling van de woningfondsen en VSN. Veel partijen die actief zijn op de woningmarkt in Nederland, waaronder projectontwikkelaars en (institutionele) beleggers maken mogelijk een pas op de plaats. Gezien het achterblijven van de bouwproductie zal het aanbod aan betaalbare huur- en/of koopwoningen naar verwachting op de korte termijn niet substantieel groeien. De schaarste aan woningen blijft daarmee hoog.

VSN zal zich in 2024 maximaal inspannen om de operationele woningfondsen optimaal te beheren en verkopen en verhuringen te realiseren. VSN is ervan overtuigd dat ook in de huidige woningmarkt voor bestaande woningfondsen gunstige rendementen zijn te realiseren.

Per 1 februari 2024 is Woningmaatschap Breda met 86 woningen in Breda, Nijmegen en 's-Hertogenbosch opgericht.

Voor twee woningfondsen vindt in het voorjaar 2024 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging ultimo 2024. Voor 13 woningfondsen vindt ultimo 2024 de vergadering plaats ten behoeve van de bepaling van liquidatie dan wel verlenging in 2025.

Ook in 2024 en verder zal VSN zich nadrukkelijk als professionele woningbelegger presenteren en actief blijven op de aankoopmarkt voor zowel nieuwbouw als ook bestaande bouw. De aankoop van woningen voor nieuwe woningfondsen tegen aantrekkelijke rendementen blijft onverminderd een uitdaging. VSN stelt hoge kwaliteitseisen aan portefeuilles en gaat alleen tot aankoop over indien aan deze eisen wordt voldaan.

Driebergen, 15 april 2024

ing. D. van Seventer  
directeur

mr. R. Overbeek  
directeur

drs. ing. C.A. de Bree  
directeur

## **2. JAARREKENING**

**BALANS**  
(in euro's)



## WINST- EN VERLIESREKENING

(in euro's)

	<b>1 januari 2023 tot en met 31 december 2023</b>	<b>1 januari 2022 tot en met 31 december 2022</b>
Netto-omzet	5.883.956	4.803.204
Overige bedrijfsopbrengsten	67.765	55.164
<b>Som der bedrijfsopbrengsten</b>	<b>5.951.721</b>	<b>4.858.368</b>
Lonen en salarissen	(1.574.736)	(1.385.148)
Sociale lasten	(251.349)	(220.430)
Afschrijving materiële vaste activa	(64.528)	(54.621)
Overige bedrijfskosten	(536.842)	(511.768)
<b>Som der bedrijfslasten</b>	<b>(2.427.455)</b>	<b>(2.171.967)</b>
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>3.524.266</b>	<b>2.686.401</b>
Financiële baten en lasten	(869)	(8.953)
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>3.523.397</b>	<b>2.677.448</b>
Vennootschapsbelasting	(895.560)	(648.003)
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>2.627.837</b>	<b>2.029.445</b>

## KASSTROOMOVERZICHT

(in euro's)

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<u>Kasstroom uit operationele activiteiten</u>		
Resultaat boekjaar	2.627.837	2.029.445
Afschrijvingen	64.528	54.621
Afname / (toename) vorderingen	(263.751)	78.531
Toename / (afname) schulden op korte termijn	190.651	(54.349)
	2.619.265	2.108.249
<u>Kasstroom uit investeringsactiviteiten</u>		
Aanschafwaarde (im)materiële vaste activa	(16.498)	(44.630)
<u>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</u>		
Dividenduitkeringen	(935.000)	(3.165.000)
<b>Netto kasstroom c.q. afname liquide middelen</b>	<b>1.667.767</b>	<b>(1.101.382)</b>
Beginstand liquide middelen	1.706.434	2.807.815
<b>Eindstand liquide middelen</b>	<b>3.374.201</b>	<b>1.706.434</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>2023</u>	<u>2022</u>
Aanschafwaarde 1 januari		454.371	409.741
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari		<u>(335.421)</u>	<u>(280.800)</u>
<b>Saldo per 1 januari</b>	<b>26.851</b>	<b>118.950</b>	<b>128.941</b>
Aanschafwaarde 1 januari		454.371	409.741
Investeringen	6.074	16.498	44.630
Desinvesteringen	<u>(17.806)</u>	<u>(104.833)</u>	<u>-</u>
Aanschafwaarde 31 december		366.036	454.371
Cumulatieve afschrijvingen 1 januari		(335.421)	(280.800)
Desinvesteringen		104.833	-
Afschrijvingen	<u>(17.806)</u>	<u>(64.528)</u>	<u>(54.621)</u>
Cumulatieve afschrijvingen 31 december		(295.116)	(335.421)
Aanschafwaarde 31 december		366.036	454.371
Cumulatieve afschrijvingen 31 december		<u>(295.116)</u>	<u>(335.421)</u>
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>14.919</b>	<b>70.920</b>	<b>118.950</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>2023</u>	<u>2022</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.	18.000	<u>18.000</u>
	<u>18.000</u>	
Saldo per 31 december	481.500	481.500
	=====	=====

Vlottende activa3. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Te vorderen vennootschapsbelasting	-	31.735
Saldo per 31 december	-	31.735
	=====	=====

4. Debiteuren

De post debiteuren betreft de reeds in rekening gebrachte, maar per balansdatum nog te ontvangen vergoedingen voor beheer en winstdeling over 2023. Een voorziening voor mogelijk oninbaarheid wordt niet noodzakelijk geacht.

5. Overlopende activa en overige vorderingen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Waarborgsom huur kantoorpand	12.000	12.000
Waarborgsom incassobureau	10.000	10.000
Vooruitbetaalde rente cap Woningmaatschap	70.000	-
Vooruitbetaalde kosten	36.279	32.414
Overige vorderingen	<u>3.500</u>	<u>2.880</u>
Saldo per 31 december	131.779	57.294
	=====	=====

6. Liquide middelen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Betaalrekeningen ABN AMRO Bank	3.366.891	1.697.828
Betaalrekening ING Bank	<u>7.310</u>	<u>8.606</u>
Saldo per 31 december	3.374.201	1.706.434
	=====	=====

**PASSIVA***Eigen vermogen*7. Aandelenkapitaal

Het aandelenkapitaal bedraagt € 226.890 (5.000 geplaatste en volgestorte gewone aandelen van € 45,38 nominaal). Per balansdatum is de aandelenverhouding als volgt:

Stichting STAK Van Seventer Holding	65,0%
Ouderein Beheer B.V.	17,5%
Endor Erfgoed B.V.	17,5%

8. Overige reserves

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo per 1 januari	1.940.849	3.076.404
Dividenduitkering voorgaand boekjaar	(935.000)	(2.100.000)
Netto resultaat boekjaar	2.627.837	2.029.445
Interim-dividenduitkering huidig boekjaar	<u>-</u>	<u>(1.065.000)</u>
Saldo per 31 december	<u>3.633.686</u> =====	<u>1.940.849</u> =====

Kortlopende schulden9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Te betalen loonheffing	110.045	90.976
Te betalen omzetbelasting	10.642	11.815
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>246.166</u>	<u>-</u>
Saldo per 31 december	366.853	102.791
	=====	=====

10. Overlopende passiva

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Reservering vakantiegeld	63.263	57.382
Te betalen accountants- en advieskosten	-	15.000
Salariskosten	-	4.300
Overige overlopende passiva	<u>496</u>	<u>-</u>
Saldo per 31 december	63.759	76.682
	=====	=====

Niet in de balans opgenomen verplichtingen

Per jaar is een huur verschuldigd van circa € 71.000 welke jaarlijks wordt geïndexeerd. Het huurcontract loopt tot en met 31 oktober 2024 en wordt jaarlijks stilzwijgend verlengd.

**TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>11. <u>Omzet gerelateerd aan operationele vastgoedfondsen</u></b>		
Beheerfee	1.523.392	1.535.584
Winstdeling verkopen	3.386.150	3.255.370
Winstdeling dispositie	965.579	-
Verhuurvergoeding wederverhuur	<u>8.835</u>	<u>12.250</u>
	5.883.956	4.803.204
	=====	=====
<b>12. <u>Overige bedrijfsopbrengsten</u></b>		
Beheerfee woningen derden	23.936	17.336
Beheervergoeding bewaar stichtingen Solid Funds	20.004	20.028
Managementvergoeding RFM Bewaar B.V.'s	12.400	9.250
Winstdeling RFM Beheer B.V.'s	600	600
Vergoeding overdrachten participaties	9.925	7.950
Overige	<u>900</u>	<u>-</u>
	67.765	55.164
	=====	=====
<b>13. <u>Personeelskosten</u></b>		
Brutolonen	1.334.954	1.110.537
Tantièmes	80.464	85.826
Doorbelaste personeelskosten	(32.520)	(31.967)
Inhuur personeel	54.051	117.500
Overige personeelskosten	<u>137.787</u>	<u>103.252</u>
	1.574.736	1.385.148
	=====	=====
Per balansdatum zijn 23 medewerkers (16,2 fte) in dienst (2022: 21 (16,5 fte)).		
<b>14. <u>Sociale lasten</u></b>		
Sociale lasten	190.202	158.200
Pensioenlasten	<u>61.147</u>	<u>62.230</u>
	251.349	220.430
	=====	=====

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>15. <u>Afschrijving materiële vaste activa</u></b>		
Auto's	17.022	20.358
Hardware	8.992	7.228
Verbouwing kantoor	19.942	19.942
Kantoorinventaris	<u>18.572</u>	<u>7.093</u>
	64.528	54.621
	=====	=====
<b>16. <u>Huisvestingskosten</u></b>		
Huur	68.337	62.128
Huur externe locatie	11.253	9.960
Huisvestingskosten	<u>56.315</u>	<u>48.730</u>
	135.905	120.818
	=====	=====
<b>17. <u>Kantoorkosten</u></b>		
Kantoorbenodigdheden	22.588	26.673
Porti- en verzendkosten	16.577	16.547
Drukkosten	4.234	8.343
Telefoonkosten	<u>18.357</u>	<u>15.962</u>
	61.756	67.525
	=====	=====
<b>18. <u>Automatiseringskosten</u></b>		
Reguliere automatiseringskosten	42.154	31.651
Incidentele automatiseringskosten	<u>68.919</u>	<u>36.971</u>
	111.073	68.622
	=====	=====

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>19. <u>Begeleidingskosten fondsen en acquisitie</u></b>		
Juridische kosten	-	9.801
Taxatiekosten acquisitie	605	4.780
Overig	<u>(1.339)</u>	<u>3.118</u>
	(734)	17.699
	=====	=====
<b>20. <u>Compliance kosten</u></b>		
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering	18.907	18.907
Leges AFM-DNB	24.425	27.167
Kosten AIFMD en AO	<u>58.495</u>	<u>57.708</u>
	101.827	103.782
	=====	=====
<b>21. <u>Accountants- en overige advieskosten</u></b>		
Accountantskosten	31.020	28.038
Juridische advieskosten	-	3.394
Overige advieskosten	<u>28.961</u>	<u>50.692</u>
	59.981	82.124
	=====	=====
<b>22. <u>Representatiekosten</u></b>		
Representatiekosten en giften	46.244	35.253
	=====	=====
<b>23. <u>Autokosten</u></b>		
Brandstofkosten	3.718	3.365
Verzekering en belasting	5.237	4.908
Onderhoud	<u>2.999</u>	<u>3.289</u>
	11.954	11.562
	=====	=====

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>24. <u>Algemene kosten</u></b>		
Contributies en overig	8.836 =====	4.383 =====
<b>25. <u>Financiële baten en lasten</u></b>		
Negatieve creditrente bank	-	5.225
Rentebaten	(2.091)	-
Rentelasten en kosten rekeningen-courant	<u>2.960</u>	<u>3.728</u>
	869 =====	8.953 =====

**GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM**

Geen.

Driebergen, 15 april 2024

ing. D. van Seventer  
directeurmr. R. Overbeek  
directeurdrs. ing. C.A. de Bree  
directeur

### **3. OVERIGE GEGEVENS**

## **RESULTAAT BESTEMMING VOORGAAND BOEKJAAR**

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 6 juni 2023. De vergadering heeft de verwerking van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## **VOORSTEL RESULTAAT BESTEMMING**

Het resultaat na belastingen over het boekjaar 2023 bedraagt € 2.627.837.

Over 2023 wordt voorgesteld totaal € 2.630.000 dividend uit te keren. 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 2023.

## **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 2023

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023;
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van 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**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

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

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van 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 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, 16 april 2024

CROP registeraccountants

w.g. P. van Roenburg MSc RA