

Jaarrapport 2017

Supermarkt Fonds Nederland C.V.



SUPERMARKT FONDS NEDERLAND IS EEN BELEGGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| Inhoudsopgave | 2 |
| Kengetallen | 3 |
| Verslag van de Raad van Advies en de Beheerder over 2017 | 4 |
| Jaarrekening..... | 7 |
| Toelichting op de jaarrekening | 10 |
| Toelichting op de balans | 14 |
| Toelichting op de onderscheiden | 21 |
| Overige gegevens..... | 23 |
| Controleverklaring van de onafhankelijke accountant..... | 24 |

Kengetallen

Supermarkt Fonds Nederland C.V. – Kerncijfers 2015 t/m 2017

| | | 2015* | 2016* | 2017 |
|--|--------------|--------|--------|--------|
| Resultaten (x € 1.000) | Noten | | | |
| Bruto huuropbrengsten | | 5.242 | 5.297 | 5.106 |
| Direct beleggingsresultaat | | 2.438 | 3.034 | 2.842 |
| Indirect beleggingsresultaat | | 342 | 1.114 | 3.005 |
| Beleggingsresultaat | | 2.780 | 4.148 | 5.847 |
| Balans (x € 1.000) | | | | |
| Vastgoedbeleggingen | 1 | 86.960 | 81.930 | 82.440 |
| Eigen vermogen | | 26.320 | 28.380 | 31.861 |
| Vreemd vermogen (Hypothecair) | | 61.409 | 54.861 | 53.500 |
| Solvabiliteit (in %) | 2 | 29% | 34% | 37% |
| Loan-to-value (in %) | 3 | 71% | 67% | 64% |
| Uitstaande participaties | 4 | 27.842 | 27.842 | 27.842 |
| Direct beleggingsresultaat per participatie | 5 | 85 | 101 | 102 |
| Indirect beleggingsresultaat per participatie | 5 | 15 | 48 | 108 |
| Beleggingsresultaat per participatie | 5 | 100 | 149 | 210 |
| Intrinsieke waarde per participatie (x €1) | | 945 | 1.019 | 1.144 |
| Uitgekeerd per participatie | 6 | 50 | 75 | 85 |
| Aantal objecten in het fonds | | 23 | 22 | 21 |
| Aantal supermarkten in het fonds | | 22 | 21 | 20 |
| Percentage huurinkomsten betreft supermarkten | | 90% | 90% | 91% |
| Bezettingsgraad | | 97,7% | 97,5% | 97,6% |
| Gemiddelde gewogen resterende looptijd van de huurovereenkomsten | | 5,7 | 6,4 | 5,6 |

Noten:

* De kengetallen in de kolommen vanaf 2015 zijn aangepast als gevolg van de stelselwijziging in 2017.

1. Het vastgoed is gewaardeerd tegen reële waarde.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen op het totaalvermogen (balanstotaal).
3. Loan-to-value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de reële waarde van het vastgoed.
4. Betreft het aantal uitstaande participaties per jaareinde.
5. Het beleggingsresultaat per participatie is het beleggingsresultaat van het betreffende jaar gedeeld door het aantal participaties aan het begin van het betreffende jaar.
6. Uitkering per participatie is de uitgekeerde uitkering per participatie in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van de participatie op 1 januari van het betreffende boekjaar.

Verslag van de Raad van Advies en de Beheerder over 2017

Inleiding

Dit jaarrapport heeft betrekking op de periode 1 januari 2017 tot en met 31 december 2017. Per 1 oktober 2010 is Supermarkt Fonds Nederland (voorheen Supermarktfonds IV) ontstaan uit een fusie met Supermarktfonds V en Supermarktfonds VI.

Stelselwijziging

Als gevolg van het besluit om in 2018 een (her)plaatsing te laten plaatsvinden, waardoor het fonds onder toezicht van de AFM komt en om participanten een reëel beeld te geven van de actuele waarde van de participatie in het kader van de (her)plaatsing is ervoor gekozen de waarderingssystematiek van de vastgoedportefeuille aan te passen. In het verleden werd de portefeuille gewaardeerd tegen kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde. Nu vindt waardering tegen reële waarde plaats. Het effect van deze stelselwijziging is eenmalig verwerkt in de (vergelijkende) cijfers, met aanpassing van dat effect op het eigen vermogen en het resultaat. Daarbij is de onderhoudsvoorziening ook vrijgevalven. Als gevolg van de stelselwijziging is het vermogen ultimo 2016 € 3.276.652 hoger (ultimo 2015: € 2.585.161 hoger) en is het resultaat over 2016 € 691.491 hoger dan voor de stelselwijziging.

Resultaat

Het resultaat over 2017 is € 5.847.191 (2016: € 4.148.561). Een nadere uitsplitsing van het resultaat en een vergelijking met voorgaand jaar wordt hieronder weergegeven.

| | 2017 | 2016 | 2015 |
|------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| | €'000 | €'000 | €'000 |
| Direct beleggingsresultaat | 2.842 | 3.034 | 2.438 |
| Indirect beleggingsresultaat | 3.005 | 1.114 | 342 |
| Resultaat | 5.847 | 4.148 | 2.780 |
| Per participatie | € | € | € |
| Direct beleggingsresultaat | 102 | 109 | 88 |
| Indirect beleggingsresultaat | 108 | 40 | 12 |
| Resultaat | 210 | 149 | 100 |

Als gevolg van de verkoop van vastgoed daalde de huuropbrengst met € 0,4 miljoen. Daardoor is het direct resultaat met € 0,2 miljoen gedaald ten opzichte van 2016, maar dit wordt deels gecompenseerd door de lagere rentelasten van € 0,3 miljoen. Het indirecte resultaat in 2017 bestaat uit de ongerealiseerde waardeverhoging van het vastgoed van € 2,9 miljoen (*like-for-like* een waardeverhoging van 3,7%), de gerealiseerde waardeverhoging van € 0,2 miljoen en de amortisatie van de herfinancieringskosten.

Herfinanciering

In oktober 2017 is het fonds door Berlin Hyp AG geherfinancierd voor een totaalbedrag van € 55 miljoen, waarvan € 53,5 miljoen direct is verstrekt en € 1,5 miljoen beschikbaar is voor eventuele uitbreidingen in de toekomst. De totaal uitstaande hypothecaire lening bedraagt per 31 december 2017 € 53,5 miljoen. Looptijd financiering: 7 jaar (tot 30 oktober 2024). De hypothecaire lening bestaat uit een vast deel van € 45 miljoen, waarover 2,05% rente wordt betaald, en een flexibel deel van € 8,5 miljoen, waarover driemaands Euribor (met een minimum van 0,0%) + 1,41% rente wordt betaald. De loan-to-value bedraagt in het vierde kwartaal 64%. Per 30 januari 2018 zal € 0,2 miljoen per kwartaal afgelost worden op de financiering; het restant wordt bij afloop van de financiering voldaan.

Verkopen

In 2017 is het object in Roosendaal verkocht aan exploitant Lidl voor € 2,55 miljoen met een verkoopwinst van € 0,2 miljoen.

Uitkeringen per participatie

Tijdens de jaarvergadering van 25 april 2017 is voorgesteld om in juni en december 2017 € 32,50 per participatie uit te keren. Gezien de herfinanciering en de verkoop van de supermarkt in Roosendaal is deze uitkering in overleg met de Raad van Advies medio december verhoogd naar € 52,50 per participatie, kortom een extra uitkering van € 20,- per participatie, waardoor over 2017 € 85,- per participatie is uitgekeerd.

In de tabel zijn de uitkeringen per participatie met het directe rendement op jaarbasis bij een deelname van € 1.000 weergegeven:

| Jaar | Uitgekeerd bedrag | Behaald direct rendement | Uitkering volgens rendementsprognose mei 2011 | direct rendement volgens rendementsprognose mei 2011 |
|---------------|-------------------|--------------------------|---|--|
| | € | % | € | % |
| 2010 * | 18,50 | 7,4 | - | - |
| 2011 | 78,00 | 7,8 | 78,00 | 7,8 |
| 2012 | 80,00 | 8,0 | 80,00 | 8,0 |
| 2013 | 82,00 | 8,2 | 82,00 | 8,2 |
| 2014 ** | 42,00 | 4,2 | 77,00 | 7,7 |
| 2015 | 50,00 | 5,0 | 80,00 | 8,0 |
| 2016 *** | 75,00 | 7,5 | 83,00 | 8,3 |
| 2017 **** | 85,00 | 8,5 | 89,00 | 8,9 |
| Totaal | 510,50 | 7,0 | 569,00 | 7,8 |

* Betreft periode van 1 oktober 2010 tot en met 31 december 2010

** Vanaf 2014 heeft de hypothecair financier een hogere aflossing geëist. Deze is gestegen van 0,5% naar 1,5% per jaar over de hoofdsom.

*** Is inclusief een extra uitkering van € 20,00 naar aanleiding van de verkoop van een object.

**** Is inclusief een extra uitkering van € 20,00 naar aanleiding van de verkoop van een object en de herfinanciering.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum ultimo 2017 bedraagt het eigen vermogen € 31.861.087. Er staan 27.842 participaties uit; de intrinsieke waarde per participatie is € 1.144 per ultimo 2017.

Het verloop van het eigen vermogen in 2016 en 2017 is als volgt:

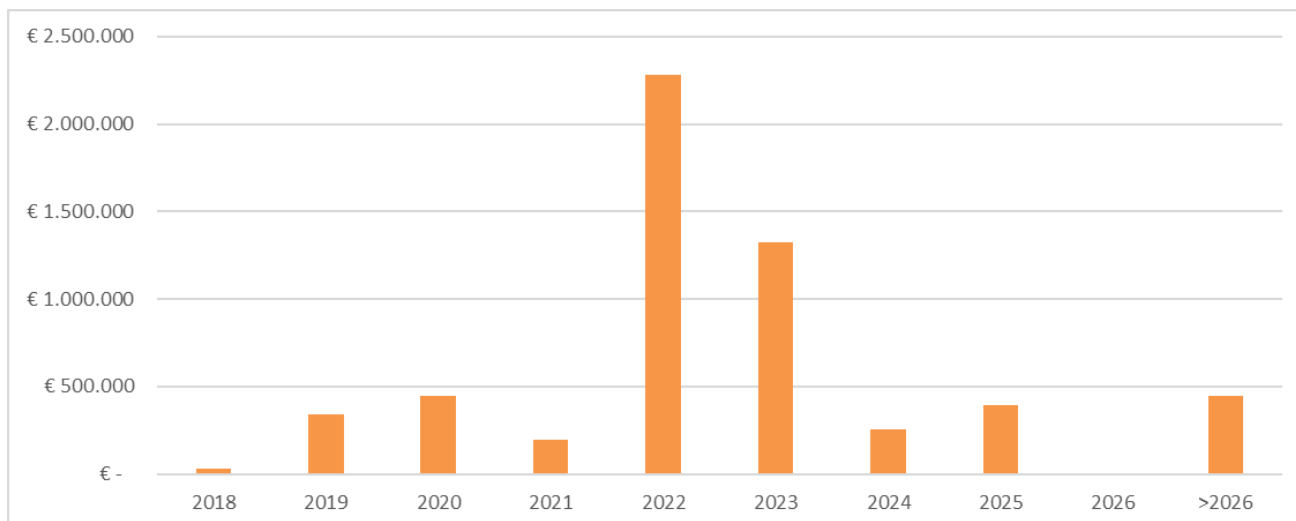
| In € | Eigen vermogen | Per participatie |
|--|-------------------|------------------|
| Stand per 1 januari 2016 | 23.734.894 | 852 |
| Invloed stelselwijziging | 2.585.161 | 93 |
| Herrekende stand per 1 januari 2016 | 26.320.055 | 945 |
| Uitkeringen | (2.088.150) | (75) |
| Resultaat over 2016 | 4.148.561 | 149 |
| Stand per 31 december 2016 | 28.380.466 | 1.019 |
| Uitkeringen | (2.366.570) | (85) |
| Resultaat over 2017 | 5.847.191 | 210 |
| Stand per 31 december 2017 | 31.861.087 | 1.144 |

Ontwikkelingen in de vastgoedportefeuille

Huurcontracten

De huurvervalkalender wordt hieronder schematisch weergegeven. De grafiek toont de huuropbrengst per expiratiejaar van de gehele portefeuille. De gewogen gemiddelde looptijd van de huurovereenkomsten per 31 december 2017 is 5,6 jaar (ultimo 2016: 6,4 jaar).

Huurvervalkalender (10 jaar)



Bezetting

De bezetting van de portefeuille is nagenoeg ongewijzigd, namelijk 97,6% per 31 december 2017 (ultimo 2016: 97,5%).

Acquisitie

In De Bilt is per 5 januari 2018 een winkelruimte (ca. 154 m²) aangekocht met twee bovengelegene kamers en een magazijnruimte. De aankoop is vanwege strategisch belang gedaan omdat supermarkt Dirk van den Broek de magazijnruimte gebruikt ten behoeve van emballage en opslag. Daarnaast worden in de omgeving ontwikkelingen voorzien, waarvoor een strategische positie noodzakelijk is.

Vooruitzichten

Op basis van de begroting wordt een direct beleggingsresultaat verwacht van € 3,2 miljoen bij een bruto huuropbrengst van € 5,7 miljoen.

Herplaatsing

Tijdens de jaarvergadering (april 2017) werd de toekomst van het fonds besproken. Er werd toen besloten dat er in 2018 een (her)plaatsing in gang zou worden gezet, definitief vorm te geven nadat de herfinanciering van het fonds gerealiseerd zou zijn. De herfinanciering kreeg in oktober 2017 zijn beslag; er worden nu voorbereidingen getroffen voor het afgesproken vervolg. Aanmelding van het fonds bij de Autoriteit Financiële Markten (AFM) is een belangrijk onderdeel van dit proces, evenals de goedkeuring van het prospectus door die instantie. Uitsluitend met een door de AFM goedgekeurd prospectus kunnen er participaties in het fonds worden geplaatst dan wel worden aangeboden.

Amsterdam, 29 maart 2018

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

R.P. van Gool

Jaarrekening

BALANS PER 31 DECEMBER 2017

| Voor resultaatbestemming | | 31 dec 2017 | 31 dec 2016 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Activa | noot | € | € |
| Beleggingen | | | |
| Vastgoed | 1 | 82.440.000 | 81.930.000 |
| Vorderingen | | | |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 2 | 280.158 | 39.976 |
| Overige activa | | | |
| Liquide middelen | 3 | 3.526.057 | 2.558.909 |
| | | 86.246.215 | 84.528.885 |
| Passiva | | | |
| Eigen vermogen | | | |
| Kapitaal | 4 | 27.842.000 | 27.842.000 |
| Herwaarderingsreserve | | 6.288.439 | 2.795.364 |
| Overige reserve | | 6.096.798 | 5.441.312 |
| Resultaat van de verslagperiode | | 5.847.191 | 4.148.561 |
| Uitkeringen | | (14.213.341) | (11.846.771) |
| | | 31.861.087 | 28.380.466 |
| Vorzieningen | | | |
| | 5 | - | - |
| Langlopende schulden | | | |
| | 6 | 52.007.714 | - |
| Kortlopende schulden | | | |
| | 7 | 2.377.414 | 56.148.419 |
| | | 86.246.215 | 84.528.885 |

WINST- EN VERLIESREKENING OVER HET JAAR 2017

| | | 2017 | 2016 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| | | € | € |
| | noot | | |
| Opbrengsten uit beleggingen | | | |
| Huuropbrengsten en overige opbrengsten | 10 | 5.893.484 | 6.283.307 |
| Exploitatielasten | 11 | (806.123) | (769.597) |
| | | 5.087.361 | 5.513.710 |
| Waardeveranderingen | | | |
| Gerealiseerde waardeveranderingen | 12 | 167.505 | 639.438 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen | 13 | 2.860.000 | 475.000 |
| | | 3.027.505 | 1.114.438 |
| Som van de opbrengsten (uit beleggingen) | | 8.114.866 | 6.628.148 |
| Bedrijfslasten | | | |
| Beheerkosten | 14 | 474.125 | 485.986 |
| Fondskosten | 15 | 132.148 | 67.259 |
| Afschrijvingskosten | 16 | - | - |
| Rentebaten en –lasten | 17 | 1.661.402 | 1.926.342 |
| Som der bedrijfslasten | | 2.267.675 | 2.479.587 |
| Resultaat | | 5.847.191 | 4.148.561 |

KASSTROOMOVERZICHT OVER 2017

| Volgens indirecte methode | | 2017 | 2016 |
|--|----------|--------------------|--------------------|
| | noot | € | € |
| Resultaat | | 5.847.191 | 4.148.561 |
| Ongerealiseerde waardeveranderingen | 1, 13 | (2.860.000) | (475.000) |
| Verkoopresultaat | 11 | (167.505) | (639.438) |
| Amortisatie/afschrijvingen | 16, 17 | - | - |
| Mutatie vorderingen en overlopende activa | 2 | (240.182) | 12.616 |
| Mutatie voorzieningen | 5 | - | - |
| Mutatie kortlopende schulden | 7 | 265.138 | (261.739) |
| Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten | | 2.844.642 | 2.785.000 |
| Investerings | 1 | - | (318.494) |
| Desinvesteringen | 6 | 2.550.000 | 6.215.000 |
| Verkoop van beleggingen | 6 | (32.495) | (85.941) |
| Kasstroom uit investeringsactiviteiten | | 2.517.505 | 5.810.565 |
| Aflossing leningen | 6 | (54.861.144) | (6.548.244) |
| Nieuwe financiering | | 52.809.704 | - |
| Amortisatie financieringskosten | | 23.010 | - |
| Uitkering aan participanten | 4 | (2.366.570) | (2.088.150) |
| Kasstroom uit financieringsactiviteiten | | (4.395.000) | (8.636.394) |
| Netto kasstroom | | 967.147 | (40.829) |
| Mutatie geldmiddelen | | | |
| Geldmiddelen per 1 januari | | 2.558.909 | 2.599.738 |
| Geldmiddelen per 31 december | | 3.526.057 | 2.558.909 |
| Mutatie geldmiddelen | 3 | 967.148 | (40.829) |

Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

Oprichting vennootschap

Op 12 oktober 2015 is Supermarkt Fonds Nederland C.V. opgericht. De vennootschap is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 65558561. Deze heeft alle activiteiten tegen boekwaarde overgenomen van Maatschap Supermarkt Fonds Nederland. De Maatschap is aansluitend beëindigd.

De beheerder van de Maatschap was de te Amsterdam gevestigde vennootschap Annexum Beheer B.V. In de C.V. is Annexum Beheer B.V. beherend vennoot, met een vergelijkbare rol. Omdat bij een C.V. een beherend vennoot ook, net als een stille vennoot, winstrecht moet hebben, is dat winstrecht voor de beherend vennoot beperkt tot € 500; derhalve is er in materiële zin sprake van een vergelijkbare situatie.

De participanten zijn in basis gelijk gebleven.

In de maatschap waren de hieronder weergegeven twee bestuurders benoemd. In de C.V. vormen deze personen de Raad van Advies. Dit geeft wezenlijk geen andere situatie van de C.V. ten opzichte van de Maatschap.

- De heer J.A. Blokland, voorzitter;
- De heer drs. T. Liebe, secretaris;

Bewaarders zijn de te Amsterdam gevestigde Stichting Supermarkt Fonds Nederland IV, Stichting Supermarkt Fonds Nederland V en Stichting Supermarkt Fonds Nederland VI. Per 1 januari 2012 wordt het bestuur van deze stichtingen gevormd door SGG Custody B.V. en SGG Financial Services B.V., beide gevestigd te Amsterdam.

Doel

Het doel van het fonds is het voor gemeenschappelijke rekening beleggen van vermogen in een vastgoedportefeuille bestaande uit supermarktpanden, diverse winkels en een bovenwoning in Nederland, en verder het (laten) verrichten van al die werkzaamheden die tot die belegging dienstig of bevorderlijk kunnen zijn. Het vermogen van de C.V. is voor rekening en risico van de participanten naar evenredigheid van de inbreng ter zake van ieders participatie. Alle inkomsten en uitgaven die voortvloeien uit of verband houden met het vermogen van de C.V. en de belegging daarvan, komen ten bate respectievelijk ten laste van de vennoten naar evenredigheid van ieders participatie.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de grondslagen voor financiële verslaggeving van Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De jaarrekening is opgesteld in euro's.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Stelselwijziging

Als gevolg van het besluit om in 2018 een (her)plaatsing te laten plaatsvinden, waardoor het fonds onder toezicht van de AFM komt en om participanten een reëel beeld te geven van de actuele waarde van de participatie in het kader van de (her)plaatsing is er voor gekozen de waarderingssystematiek van de vastgoedportefeuille aan te passen. In het verleden werd de portefeuille gewaardeerd tegen kostprijs of duurzaam lagere marktwaarde. Nu vindt waardering tegen reële waarde plaats. Het effect van deze stelselwijziging is eenmalig verwerkt in de (vergelijkende) cijfers met aanpassing van dat effect op het eigen vermogen en het resultaat. Voor het effect van deze stelselwijziging wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende balanspost. Daarbij is de onderhoudsvoorziening ook vrijgevallen.

Als gevolg van de stelselwijziging is het vermogen ultimo 2016 € 3.276.652 hoger (ultimo 2015: € 2.585.161 hoger) en is het resultaat over 2016 € 691.491 hoger dan voor de stelselwijziging.

Vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers zijn eveneens aangepast als gevolg van de stelselwijziging. Daarnaast kunnen de vergelijkende cijfers anders zijn gerubriceerd om daarmee de vergelijkbaarheid in de jaarrekening te bevorderen.

Financiële instrumenten

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

Schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormen zowel de Raad van Advies als de beheerder van de C.V. zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de beleggingen in vastgoed (incl. waardeverminderingen). De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Beleggingen in vastgoed

De vastgoedobjecten van het Fonds worden gewaardeerd op reële waarde. Onder reële waarde wordt in dit verband verstaan: de onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat, conditie “kosten koper” bij verkoop aan ter zake goed geïnformeerde, tot een transactie bereid zijnde partijen die onafhankelijk van elkaar zijn. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de verkoopkosten, de staat van onderhoud en verwachte toekomstige ontwikkelingen.

De reële waarde van de vastgoedportefeuille wordt jaarlijks vastgesteld door middel van interne en/of externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De extern uitgevoerde taxaties maken gewoonlijk gebruik van de huurwaardekapitalisatiemethode, ondersteund door de DCF-methode. Bij de huurwaardekapitalisatiemethode wordt de huurwaarde (gecorrigeerd voor exploitatiekosten) afgezet tegen een gemiddeld netto aanvangsrendement; daarna worden eventuele correcties gemaakt (onder andere voor leegstand, onderhoud, markthuurverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. Bij de DCF-methode vindt de waardering plaats tegen de contante waarde van geprognosticeerde kasstromen. Bij de bepaling van deze waarde wordt onder meer rekening gehouden met verschillen tussen markthuur en contractuele huur, exploitatiekosten, leegstand, de staat van onderhoud, incentives en verwachte toekomstige ontwikkelingen.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in de toelichting op de posten van de balans, zie noot 1.Vastgoed.

Ongerealiseerde waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord. Voor deze onrealiseerde waardeveranderingen wordt een herwaarderingsreserve aangehouden mits per saldo per object sprake is van een cumulatieve positieve herwaardering. De dotatie aan deze reserve vindt plaats vanuit de overige reserves.

Vorderingen en overlopende activa

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

Langlopende schulden

Rentedragende leningen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde, verminderd met de kosten die samenhangen met het aangaan van de rentedragende leningen. Na de eerste verwerking worden de rentedragende leningen verantwoord tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij een eventueel verschil tussen de kostprijs en de af te lossen schuld in de winst- en verliesrekening over de looptijd van de rentedragende lening wordt verantwoord. Rentedragende schulden met een looptijd van meer dan één jaar worden verantwoord onder de langlopende schulden. Eventuele aflossingen op rentedragende leningen binnen één jaar worden verantwoord onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Resultaatbepaling

De netto-omzet wordt bepaald op basis van verleende verhuurdiensten (exclusief belastingen) en toegerekend aan de periode waarop deze betrekking heeft. Bedrijfslasten worden ten laste van het resultaat gebracht en toegerekend in het jaar waarop zij betrekking hebben. Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

Supermarkt Fonds Nederland C.V. is voor fiscale doeleinden transparant, aangezien de participaties niet vrij verhandelbaar zijn. Dit betekent dat het fonds niet belastingplichtig is voor de vennootschapsbelasting.

Vanwege de fiscale transparantie worden de activa, passiva en resultaten van de C.V. pro rata toegerekend aan de vennoten, die deze activa, passiva en resultaten dienen op te nemen in hun belastingaangifte. Daarbij

dienen deelnemende natuurlijke personen voor de bepaling van de heffingsgrondslag voor “het inkomen uit sparen en beleggen” (Box III) een evenredig deel van het vastgoed, overige bezittingen en (bank)schulden op te geven naar de waarde in het economisch verkeer. Ten aanzien van de fiscale waardering van de belegging heeft de beheerder een invulinstructie opgesteld die separaat is bijgevoegd.

Ook voor vennoten die met een vennootschap deelnemen worden de activa, passiva en resultaten van de C.V. pro rata toegerekend. Deze bedragen dienen zij op te nemen in hun aangifte vennootschapsbelasting.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld conform de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans

1. Vastgoed

De samenstelling van de post beleggingen is als volgt:

| | Vastgoed | Bijkomende kosten | Amortisatie | Totaal |
|---|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| | € | € | € | € |
| Boekwaarde per 1 januari 2016 | 85.274.478 | 1.797.848 | (1.797.848) | 85.274.478 |
| Invloed stelselwijziging | 1.685.522 | (1.797.848) | 1.797.848 | 1.685.522 |
| Herrekenende boekwaarde per 1 januari 2016 | 86.960.000 | - | - | 86.960.000 |
| Investerings | - | - | - | - |
| Verkoop Geleen | (107.846) | - | - | (107.846) |
| Verkoop Sassenheim | (6.036.592) | - | - | (6.036.592) |
| Gerealiseerde waardeverandering | 639.438 | - | - | 639.438 |
| Ongerealiseerde waardeverandering | 475.000 | - | - | 475.000 |
| Boekwaarde per 31 december 2016 | 81.930.000 | - | - | 81.930.000 |
| Investerings | - | - | - | - |
| Verkoop Roosendaal | (2.517.505) | - | - | (2.517.505) |
| Gerealiseerde waardeverandering | 167.505 | - | - | 167.505 |
| Ongerealiseerde waardeverandering | 2.860.000 | - | - | 2.860.000 |
| Boekwaarde per 31 december 2017 | 82.440.000 | - | - | 82.440.000 |

De boekwaarde van het vastgoed is gewaardeerd op basis van de reële waarde. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Per 31 december 2017 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een externe waardering door CBRE. Op basis van deze externe waardering heeft er een waardeverandering plaatsgevonden per 31 december 2017. De waarde is voornamelijk tot stand gekomen door middel van recente referentietransacties op marktconforme basis.

Per 31 december 2016 en is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een interne waardering. De waarde is tot stand gekomen door middel van recente externe waarderings van gelijksoortige supermarkten onder beheer van de beheerder. Op basis van deze interne waardering heeft er een waardeverandering plaatsgevonden per 31 december 2016.

Per 1 januari 2016 is het onroerend goed gewaardeerd op basis van een externe waardering door een onafhankelijke deskundige. Op basis van deze externe waardering heeft er een waardeverandering plaatsgevonden per 1 januari 2016.

Zekerheden

Een bankhypotheek, eerste in rang, groot € 55.000.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed.

2. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

| | 2017 | 2016 |
|---|----------------|---------------|
| | € | € |
| Huurdebiteuren | 139.000 | 119.523 |
| Voorziening dubieuze huurdebiteuren | (91.708) | (110.516) |
| Saldo huurdebiteuren | 47.292 | 9.007 |
| Vooruitbetaalde kosten | 206.073 | 30.969 |
| Overige vorderingen en overlopende activa | 26.793 | - |
| Stand per 31 december | 280.158 | 39.976 |

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen een jaar.

3. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

4. Eigen vermogen

De mutaties in het eigen vermogen over 2016 zijn als volgt gespecificeerd:

| | Geplaatst kapitaal | Herwaarderings- reserve | Overige reserve | Resultaat van de verslagperiode | Uitkeringen | Totaal |
|---|-----------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| | € | € | € | € | € | € |
| Stand per 1 januari 2016 | 27.842.000 | - | 4.634.176 | 1.017.339 | (9.758.621) | 23.734.894 |
| <i>Invloed stelselwijziging</i> | | | | | | |
| Vrijval onderhoudsvoorziening | - | - | 899.639 | - | - | 899.639 |
| Ongerealiseerde herwaardering | - | 2.004.816 | (319.294) | - | - | 1.685.522 |
| Saldo stelselwijziging | - | 2.004.816 | 580.345 | - | - | 2.585.161 |
| Herrekenende boekwaarde per 1 januari 2016 | 27.842.000 | 2.004.816 | 5.214.521 | 1.017.339 | (9.758.621) | 26.320.055 |
| Verdeling resultaat | - | - | 1.017.339 | (1.017.339) | - | - |
| Ongerealiseerde herwaardering | - | 790.548 | (790.548) | - | - | - |
| Uitkeringen | - | - | - | - | (2.088.150) | (2.088.150) |
| Resultaat boekjaar | - | - | - | 4.148.561 | - | 4.148.561 |
| Stand per 31 december 2016 | 27.842.000 | 2.795.364 | 5.441.312 | 4.148.561 | (11.846.771) | 28.380.466 |

De mutaties in het eigen vermogen over 2017 zijn als volgt gespecificeerd:

| | Geplaatst kapitaal | Herwaarderings- reserve | Overige reserve | Resultaat van de verslagperiode | Uitkeringen | Totaal |
|---|-----------------------|----------------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------|-------------------|
| | € | € | € | € | € | € |
| Stand per 1 januari 2017 | 27.842.000 | - | 5.651.515 | 3.457.070 | (11.846.771) | 25.103.814 |
| <i>Invloed stelselwijziging</i> | | | | | | |
| Vrijval onderhoudsvoorziening | - | - | 899.639 | 216.491 | - | 1.116.130 |
| Ongerealiseerde herwaardering | - | 2.795.364 | (1.109.842) | 475.000 | - | 2.160.522 |
| Saldo stelselwijziging | - | 2.795.364 | (210.203) | 691.491 | - | 3.276.652 |
| Herrekenende boekwaarde per 1 januari 2017 | 27.842.000 | 2.795.364 | 5.441.312 | 4.148.561 | (11.846.771) | 28.380.466 |
| Verdeling resultaat | - | - | 4.148.561 | (4.148.561) | - | - |
| Ongerealiseerde herwaardering | - | 3.493.075 | (3.493.075) | - | - | - |
| Uitkeringen | - | - | - | - | (2.366.570) | (2.366.570) |
| Resultaat boekjaar | - | - | - | 5.847.191 | - | 5.847.191 |
| Stand per 31 december 2017 | 27.842.000 | 6.288.439 | 6.096.798 | 5.847.191 | (14.213.341) | 31.861.087 |

Per 31 december 2017 bestaat het kapitaal uit 27.842 participaties met elk een intrinsieke waarde van € 1.144 (2016: € 1.019). De nominale waarde per participatie bedraagt € 1.000.

Herwaarderingsreserve

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen reële waarde is er met terugwerkende kracht een herwaarderingsreserve gevormd voor de ongerealiseerde waardeveranderingen voor objecten die een hogere waarde hebben dan de verkrijgingsprijs. De vergelijkende cijfers zijn hierop aangepast.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2016

De jaarrekening 2016 is vastgesteld in de jaarvergadering van Supermarkt Fonds Nederland C.V., gehouden op 25 april 2017. De vennoten hebben de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De beheerder stelt voor het positieve resultaat over 2017 van € 5.846.191 toe te voegen aan de overige reserve.

5. Voorzieningen

Ter egalisatie van uitgaven voor het groot onderhoud van het vastgoed is in het verleden een voorziening gevormd. Per 1 januari 2016 is deze voorziening ten gunste van het eigen vermogen gebracht als gevolg van de stelselwijziging van de waardering tegen reële waarde van het vastgoed.

| | Onderhoudsvoorziening |
|---|-----------------------|
| | € |
| Boekwaarde per 1 januari 2016 | 822.992 |
| Invloed stelselwijziging | (822.992) |
| Herrekenende boekwaarde per 1 januari 2016 | - |
| Mutatie 2016 | - |
| Boekwaarde per 31 december 2016 | - |
| Mutatie 2017 | - |
| Stand per 31 december 2017 | - |

6. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

| | Syntrus Achmea | Berlin Hyp | Financieringskosten | Totaal |
|---|----------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| | | € | € | € |
| Boekwaarde per 1 januari 2017 | - | - | - | - |
| Kortlopend deel Syntrus Achmea per 1 januari 2017 | 54.861.144 | - | - | 54.861.144 |
| Algehele aflossing a.g.v. herfinanciering | (54.861.144) | - | - | (54.861.144) |
| Nieuw financiering | - | 53.500.000 | - | 53.500.000 |
| Activering financieringskosten | - | - | (690.296) | (690.296) |
| Amortisatie financieringskosten | - | - | 23.010 | 23.010 |
| Af te lossen binnen één jaar | - | (825.000) | - | (825.000) |
| Stand per 31 december 2017 | - | 52.675.000 | (667.286) | 52.007.714 |

Afloopkalender hypothecaire schulden:

| | Ultimo 2017 | Ultimo 2016 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Minder dan één jaar | 825.000 | 54.861.144 |
| Tussen één en vijf jaar | 4.125.000 | - |
| Meer dan vijf jaar | 48.550.000 | - |
| Totaal | 53.500.000 | 54.861.144 |

De financieringsvoorwaarden van de financiering over de periode vanaf 30 oktober tot en met 31 december 2017 zijn als volgt te specificeren:

| | |
|-------------------------------|---|
| Financier | Berlin Hyp AG. |
| Hoofdsom | € 55.000.000 |
| Tranche A | € 45.000.000 |
| Tranche B | € 8.500.000 |
| Tranche C | € 1.500.000 beschikbaar voor eventuele uitbreidingen in de toekomst |
| Renteberekening | 30/360 |
| Rentepercentage Tranche A | 2,05% |
| Rentepercentage Tranche B & C | 3-maands Euribor (met een minimum van 0,0%) + 1,41% |
| Looptijd Tranche A, B & C | Van 30 oktober 2017 tot 30 oktober 2024. |
| Zekerheden | Hypotheekrecht, eerste in rang, groot € 55.000.000 (te vermeerderen met 40% voor rente en kosten) op het vastgoed. |
| Aflossing Tranche A | € 206.250 per kwartaal voor het eerst op 30 januari 2018. Restant in bij afloop financiering |
| Aflossing Tranche B & C | Bij afloop financiering |
| <i>Bijzondere bepalingen</i> | |
| Projected Debt Service Cover | De Projected Debt Service Cover (PDSC) moet ten alle tijden hoger zijn dan 175%. Voor 2017 is de PDSC 223% |
| Loan-to-Value (LTV) | De lening dient gedurende de eerste vijf niet hoger te zijn dan 68 percent van de marktwaarde van de objecten. En de resterende jaren niet hoger van 64%. Per 31/12/2017 bedraagt de LTV 65%. |

De financieringsvoorwaarden van de financiering over de periode tot 29 oktober 2017 zijn als volgt te specificeren:

Syntrus Achmea Vastgoed B.V. heeft tot 29 oktober 2017 de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland gefinancierd. Voor het vastgoed dat tijdens de fusie is ingebracht voor een bedrag van € 71.375.000 is een financiering afgesloten met een hoofdsom van € 50.000.000, bestaande uit drie geldleningen. De looptijd van de leningen was zeven jaar. Voor de aankopen in 2010 heeft Syntrus Achmea Vastgoed B.V. een additionele financiering verstrekt van € 14.500.000. De looptijd van de lening was zeven jaar. Alle vier de geldleningen van Syntrus Achmea Vastgoed B.V. zijn afgelopen in 2017.

Op 31 maart 2016 liepen de rentevaste periodes van drie leningen (geldlening 1, 2 en 4) af voor het totaalbedrag van circa € 42,2 miljoen. De beheerder heeft in overleg met de Raad van Advies de keuze gemaakt om de rentevaste periode te verlengen tot 1 oktober 2017 tegen een vast rentetarief van 2,85% op jaarbasis.

7. Kortlopende schulden

De schulden met een resterende looptijd van ten hoogste één jaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De kortlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|-------------------|
| | € | € |
| Waarborgsommen | 8.750 | 10.479 |
| Servicekosten | 14.624 | 100 |
| Vooruitontvangen huur/servicekosten | 900.720 | 829.012 |
| Accountants- en advieskosten | 15.300 | 18.860 |
| Crediteuren | 127.981 | 27.990 |
| Omzetbelasting | 191.913 | 226.317 |
| Te betalen rente | 189.766 | 148.278 |
| Nog te betalen uitkeringen aan participanten | 1.068 | 4.580 |
| Af te lossen hypothecaire lening | 825.000 | 54.861.144 |
| Overige kortlopende schulden | 102.292 | 21.389 |
| Stand per 31 december | 2.377.414 | 56.148.419 |

8. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen van Supermarkt Fonds Nederland zijn:

Huurcontracten

Supermarkt Fonds Nederland verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzegbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit niet-opzegbare huurcontracten is als volgt:

| | Ultimo 2017 | Ultimo 2016 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | € | € |
| Minder dan één jaar | 5.670.000 | 5.874.000 |
| Tussen één en vijf jaar | 19.636.000 | 20.974.000 |
| Meer dan vijf jaar | 6.348.000 | 10.704.000 |
| Totaal | 31.654.000 | 37.522.000 |

Het merendeel van de huurcontracten wordt initieel voor een periode van tien jaar afgesloten, waarbij de huurder meestal een optie heeft om de huur met vijf jaar te verlengen. Jaarlijkse huurverhogingen zijn

gebaseerd op de index van de kosten van levensonderhoud.

Voorkeursrecht ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V.

Bij verkoop van het grootste deel van de vastgoedportefeuille (direct of indirect) of onderdelen uit de portefeuille heeft ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V., dan wel een aan haar gelieerde onderneming, het recht van eerste koop tegen de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt bij verkoop in onderling overleg bepaald. Indien onderling overleg niet resulteert in een koopprijs zal de koopprijs door twee deskundigen worden bepaald, waarbij één deskundige door de beheerder van het fonds en één deskundige door ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V. wordt aangewezen.

Wet voorkeursrecht Gemeenten Kerkweg 81-85 te Heemskerk

Voor het pand gelegen aan de Kerkweg 81-85 te Heemskerk is een voorkeursrecht voor de Gemeente Heemskerk gevestigd (op grond van de Wet voorkeursrecht Gemeenten, WvG). Door het vestigen van voorkeursrecht wordt de gemeente in staat gesteld bij voorrang de eigendom te verkrijgen van het pand waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gepland worden.

Transacties met gelieerde partijen

De beheerder van Supermarkt Fonds Nederland had gedurende 2017 geen participaties van Supermarkt Fonds Nederland C.V. in haar bezit.

Beheervergoeding

Ter vergoeding van haar werkzaamheden voor Supermarkt Fonds Nederland (niet zijnde vastgoedmanagement) brengt de beheerder een beheervergoeding in rekening van 0,50% van de inbrengwaarde van het vastgoed (exclusief btw), jaarlijks geïndexeerd, dat per kwartaal vooraf in rekening wordt gebracht. Indien er nieuwe objecten worden aangekocht, wordt 0,50% van de aankoopprijs + aankoopkosten van deze objecten (exclusief btw) in rekening gebracht en in het jaar na aankoop wordt de vergoeding jaarlijks geïndexeerd. De beheervergoeding over 2017 bedroeg € 474.125 (2016: € 485.986).

Vastgoedmanagementvergoeding

Voor het vastgoedmanagement bestaande uit commercieel, administratief en technisch management brengt de beheerder een jaarlijkse vergoeding in rekening van 3,75% van de te ontvangen huuropbrengsten (exclusief btw). Voor bijzondere verrichtingen is de tariefkaart van Annexum van toepassing (zie website www.annexum.nl).

De vastgoedmanagementvergoeding over 2017 bedroeg € 221.257 (2016: € 235.705).

Performance fee bij verkoop

Indien bij verkoop van vastgoed in zijn geheel een meeropbrengst wordt gerealiseerd, ontvangt de beheerder een performance fee van 20% (excl. btw) over deze meeropbrengst. De drempelwaarde geeft de bodemwaarde aan waarover de meeropbrengst berekend wordt.

| | Vastgoed | Bijkomende kosten | Fusie -en structureringskosten | Financieringskosten | Drempelwaarde |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| | € | € | € | € | € |
| Stand per 1 oktober 2010 | 71.365.000 | - | - | - | 71.365.000 |
| Fusie – en structureringskosten | - | - | 695.745 | 125.000 | 820.745 |
| Investerings 2010 | 17.575.000 | 1.797.848 | - | 68.500 | 19.441.348 |
| Investerings 2012 | 47.637 | - | - | - | 47.637 |
| Investerings 2013 | 30.000 | - | - | - | 30.000 |
| Desinvesteringen 2013 | (170.548) | - | - | - | (170.548) |
| Investerings 2014 | 530.000 | - | - | - | 530.000 |
| Investerings 2015 | 318.494 | - | - | - | 318.494 |
| Desinvestering 2016 | (6.129.059) | - | - | - | (6.129.059) |
| Desinvesteringen 2017 | (2.517.505) | - | - | - | (2.517.505) |
| Eindbalans per 31-12-2017 | 81.049.019 | 1.797.848 | 695.745 | 193.500 | 83.736.112 |

De performance fee heeft betrekking op de vergoeding van de directie die bij verkoop van de vastgoedportefeuille van Supermarkt Fonds Nederland gerechtigd is tot 20%, exclusief btw, van de

meeropbrengst van het verkochte vastgoed. Bij de bepaling van de performance fee gaat de beheerder ervan uit dat de vastgoedportefeuille op objectbasis wordt verkocht.

Performance fee over enkelvoudig exploitatierendement

Indien een hoger gemiddeld jaarlijks Enkelvoudig exploitatierendement dan 9,5% is gerealiseerd, bedraagt de Performance fee 20% over dat meerdere. Deze Performance fee wordt pas uitbetaald nadat de Participanten hun inleg en een gemiddeld jaarlijks enkelvoudig rendement over de deelnamesom van 9,5% vóór belastingen hebben ontvangen. Het gemiddeld jaarlijks ontvangen enkelvoudig rendement over de deelname som is per 2017 7,0% (2016: 6,8%).

Aankoop nieuw pand

Supermarkt Fonds Nederland is de verplichting aangegaan om in de De Bilt een winkelruimte van ca. 154 m² aan te kopen met twee bovengelegen kamers en een magazijnruimte.

9. Gebeurtenissen na balansdatum

Per 5 januari 2018 is de winkelruimte in De Bilt geleverd en betaald uit eigen middelen.

Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening

| | 2017 | 2016 |
|---|------------------|------------------|
| | € | € |
| 10. Huuropbrengsten en overige opbrengsten | | |
| Huuropbrengst | 5.863.958 | 6.283.307 |
| Overige opbrengsten | 29.526 | - |
| Totaal | 5.893.484 | 6.283.307 |
| 11. Exploitatielasten | | |
| Onroerendezaakbelasting | 138.580 | 126.894 |
| Waterschapslasten | 16.604 | 18.081 |
| Rioolrecht | 7.569 | 8.199 |
| Verzekeringen | 24.283 | 12.118 |
| Dagelijks en groot onderhoud | 241.619 | 140.310 |
| Bijdragen Vereniging van Eigenaren | 93.310 | 93.588 |
| Vastgoedmanagementvergoeding | 221.257 | 235.705 |
| Verhuurmutatiekosten *) | 21.472 | 46.521 |
| Huurderving | 1.139 | 56.873 |
| Taxatiekosten | 18.450 | - |
| Overige exploitatielasten | 21.840 | 31.308 |
| Totaal | 806.123 | 769.597 |
| 12. Gerealiseerde waardeveranderingen | | |
| Verkoopprijs | 2.550.000 | 6.215.000 |
| Historische kostprijs | (2.350.000) | (5.505.000) |
| Verkoopwinst | 200.000 | 710.000 |
| Verkoop -en overige transactiekosten | (32.495) | (70.562) |
| Totaal | 167.505 | 639.438 |
| 13. Ongerealiseerde waardeveranderingen | | |
| Ongerealiseerde waardeverandering | 2.860.000 | 475.000 |
| 14. Beheerkosten | | |
| Beheerkosten | 474.125 | 485.986 |

*) Verhuurmutatiekosten (indien van toepassing) worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In verhuurmutatiekosten is een bedrag inbegrepen van € 21.472 (2016: € 31.032) dat door de beheerder in rekening is gebracht.

| | 2017 | 2016 |
|--|----------------|---------------|
| | € | € |
| 15. Fondskosten | | |
| Accountantskosten *) | 18.300 | 17.850 |
| Fiscale advieskosten | 10.933 | 2.550 |
| Overige advieskosten | 13.748 | - |
| Bestuurskosten | 17.750 | 3.000 |
| Kosten bewaarder | 7.500 | 7.978 |
| Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering | 39.172 | 40.471 |
| Overige algemene kosten | 24.745 | (4.590) |
| Totaal | 132.148 | 67.259 |

*) De ten laste van het boekjaar gebrachte honoraria voor de externe accountant en de accountsorganisatie, genoemd in artikel 1, eerste lid, onder a en e, van de Wet toezicht accountantsorganisatie, zijnde Deloitte Accountants B.V. en gelieerde organisaties, bedragen voor de reguliere controle van de jaarrekening 2017 € 18.300 (2016: € 17.850).

16. Afschrijvingskosten

| | 2017 | 2016 |
|---|----------|----------|
| | € | € |
| Geactiveerde bijkomende kosten aankoop vastgoed | - | - |
| Geactiveerde fusie -en structureringskosten | - | - |
| Totaal | - | - |

17. Rentebaten -en lasten

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| | € | € |
| Diverse bankkosten | (7.914) | (626) |
| Rentebaten | 6 | 1.343 |
| Amortisatie financieringskosten | (23.010) | - |
| Rentelasten hypotheek | (1.630.484) | (1.927.059) |
| Totaal | (1.661.402) | (1.926.342) |

Overige informatie

Personeel

Supermarkt Fonds Nederland C.V. heeft geen personeel in dienst (2016: 0).

Ondertekening van de jaarrekening

Amsterdam, 29 maart 2018

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain
R.P. van Gool

Overige gegevens

Resultaat, uitkeringen en vergoeding.

Artikel 17 van de CV-overeenkomst bepaalt de verdeling van het resultaat dat in enig boekjaar is behaald. De tekst van artikel 17 luidt als volgt.

- 17.1 Uitkeringen ten laste van de winst- en verliesrekening ingevolge hetgeen bepaald is in dit Artikel geschieden na vaststelling van de jaarrekening door de Vergadering van Participanten waaruit blijkt dat deze winst gerealiseerd is.
- 17.2 Uit de winst komt allereerst een bedrag van (maximaal) EUR 500,00 toe aan de Beherend Vennoot. De Participanten zijn gerechtigd tot het restant van de winst naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties. Aan de Participanten wordt een bedrag uitgekeerd naar evenredigheid van de door hen gehouden Participaties, welk bedrag gelijk is aan de winst in het desbetreffende boekjaar verminderd met het winstaandeel van de Beherend Vennoot, mits de Vennootschap over voldoende liquiditeiten beschikt.
- 17.3 De uitkeringen als bedoeld in Artikel 17.2 zullen op een door de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze vast te stellen tijdstip worden gedaan, onder inhouding van eventueel verschuldigde belastingen. De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze is bevoegd tot het doen van voorlopige uitkeringen al dan niet ten laste van de reserves van de Vennootschap indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan overeenkomstig Artikel 17.1.
- 17.4 De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze stelt de Participanten in kennis van de hoogte van de betaalbaarstelling en de samenstelling van (voorlopige) uitkeringen. Uitkering vindt plaats in contanten door bijschrijving op de bankrekening van de Participant als opgenomen in het register als bedoeld in Artikel 6.
De Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze heeft de bevoegdheid te bepalen dat een gedeelte van het op de Participaties gestorte kapitaal of van de positieve resultaten niet wordt uitgekeerd indien de liquiditeit of solvabiliteit van de Vennootschap dat verlangt dan wel een hoger bedrag uit te keren indien de liquiditeit en solvabiliteit van de Vennootschap dat toestaan, zulks naar het uitsluitend oordeel van de Beherend Vennoot dan wel de Beheerder namens deze.
- 17.5 Alle verliezen welke voortvloeien uit, of verband houden met het beheer van het vennootschapsvermogen, komen in de interne verhoudingen ten laste van de Participanten in verhouding tot de door hen gehouden Participaties, met dien verstande dat Participanten niet draagplichtig zijn voor verplichtingen van de Vennootschap die hun inbrengverplichting zoals bedoeld in Artikelen 4.2 en 4.3 te boven gaat.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de beheerder en de vennoten van Supermarkt Fonds Nederland C.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2017

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2017 van Supermarkt Fonds Nederland C.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel heeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Supermarkt Fonds Nederland C.V. op 31 december 2017 en van het resultaat over 2017 in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2017.
2. De winst-en-verliesrekening over 2017.
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 Supermarkt Fonds Nederland C.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.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN ANDERE INFORMATIE

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

- Verslag van de raad van advies en de beheerder
- De overige gegevens
- Kengetallen

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.

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 de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie en de vennoten voor de jaarrekening

De beheerder is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de financiële grondslagen van Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is de directie verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die de directie 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 de directie afwegen of de vennootschap in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet de directie de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij de directie het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

De beheerder moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De beheerder is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

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 vennootschap.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door de directie en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

- Het vaststellen dat de door de directie 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 vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaet zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de beheerder 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.

Rotterdam, 30 maart 2018

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. J. van den Akker RA

ANNEXUM

Strawinskylaan 485
(World Trade Center, G-Toren)
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01

Fax: 020 572 01 02

info@annexum.nl

www.annexum.nl

