

Jaarbericht 2018

Super Winkel Fonds N.V.



SUPER WINKEL FONDS
EEN BELEGING VAN ANNEXUM

Inhoudsopgave

Bericht van de Raad van Commissarissen	3
Kerncijfers	4
Verslag van de directie	6
Profiel	13
Jaarrekening	15
- Balans per 31 december 2018	15
- Winst- en verliesrekening over periode 1 januari t/m 31 december 2018	16
- Kasstroomoverzicht over periode 1 januari t/m 31 december 2018	17
- Toelichting op de jaarrekening	18
Overige gegevens	34
Controle verklaring van de onafhankelijke accountant	35

Bericht van de Raad van Commissarissen

Aan de certificaathouders,

Hierbij bieden wij u het jaarbericht 2018 van Super Winkel Fonds N.V. aan, opgesteld door de directie en op 19 maart 2019 besproken met Deloitte (de accountant).

In 2018 heeft Super Winkel Fonds haar portefeuille verder uitgebreid en objecten in Zevenaar (Albert Heijn), Deventer (Aldi en Plus) en 's Gravendeel (Albert Heijn) in exploitatie genomen. Ook is verder geïnvesteerd in een aantal bestaande objecten. Deze investeringen zijn gefinancierd middels de opbrengsten van de emissie van 2017 en het aantrekken van extra vreemd vermogen van de financier. Meer gedetailleerde informatie over het gerealiseerde resultaat, de (ontwikkelingen in de) portefeuille, de financiering daarvan en de waardeontwikkeling leest u in het directieverslag.

De onderwerpen die tijdens de vergaderingen van onze Raad (27 maart 2018, 1 juni 2018, 27 augustus 2018, 30 oktober 2018 en 5 december 2018) zijn besproken, hadden betrekking op de jaarrekening, het halfjaarbericht, de begroting, het dividendbeleid, de (voorgenomen) acquisities en financiering daarvan. Daarnaast onderhielden wij frequent contact over actuele ontwikkelingen met betrekking tot deze onderwerpen in dat kader is ook een bezoek afgelegd aan verschillende supermarktlocaties.

In de Bijzondere Aandeelhoudersvergadering van 19 juli 2018 is de heer mr. K.M. Pauw - die de heer mr. A.A.J. Kalshoven is opgevolgd - als derde lid van de Raad van Commissarissen benoemd met 98,75% meerderheid. De AFM heeft daaraan voorafgaand een positief besluit afgegeven inzake de toetsing van de heer Pauw voor deze voorgenomen benoeming.

De Raad van Commissarissen bestaat thans uit de heren ir. P.J.A.M. Schretlen, P.A.M. Thijssen RA en mr. K.M. Pauw. Uit zijn midden heeft de Raad van Commissarissen de heer Schretlen tot Voorzitter benoemd.

Amsterdam, 1 april 2019

De Raad van Commissarissen:

ir. P.J.A.M. Schretlen (Voorzitter)
P.A.M. Thijssen RA
mr. K.M. Pauw

Kerncijfers

Fondskenmerken

		2015	2016	2017	2018
Resultaten (x € 1.000)	Noot				
Bruto huuropbrengsten		11.008	10.600	11.204	13.334
Direct beleggingsresultaat		5.277	5.823	6.817	7.774
Indirect beleggingsresultaat		1.573	133	1.657	(532)
Beleggingsresultaat		6.850	5.956	8.474	7.242
Balans (x € 1.000)					
Vastgoedbeleggingen	1	135.220	136.310	164.438	190.940
Eigen vermogen		45.238	60.398	79.845	82.811
Vreemd vermogen (Hypothecair)		89.294	87.200	87.784	113.048
Solvabiliteit (in %)	2	33,2%	40,4%	46,9%	41,9%
Loan-to-value (in %)	3	66,0%	64,0%	53,4%	59,2%
Lopende kosten factor (in %)		6,4%	6,3%	4,6%	5,1%
Aantal supermarkten in het fonds		27	27	32	38
Supermarkten als percentage van de huurinkomsten		70,6%	69,8%	72,3%	73,0%
Gemiddelde gewogen looptijd van de huurovereenkomsten in jaren		5,4	5,4	5,0	6,0
Bezettingsgraad		98,8%	99,2%	98,8%	98,0%
Gemiddelde gewogen (reken)rente		3,5%	1,89%	1,89%	1,86%
Rentevast periode		0,5	4,5	3,5	2,5

Noten:

Begin 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Super Winkel Fonds N.V. en Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De kengetallen 2015 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid met 2016 en 2017 geconsolideerd gepresenteerd.

De kengetallen in de kolommen van jaar 2015 tot en met 2016 zijn aangepast als gevolg van de (wettelijke) stelselwijziging in 2017.

1. Het vastgoed is gewaardeerd tegen actuele waarden.
2. De solvabiliteit is berekend door het eigen vermogen te delen door het totaalvermogen (balanstotaal).
3. Loan-to-value is berekend door het hypothecair vreemd vermogen af te zetten tegen de actuele waarde van het vastgoed.

Kenmerken per certificaat

		2015	2016	2017	2018
Bedragen in €	Noot				
Uitstaande certificaten van aandelen	1	1.524.132	2.083.724	2.596.143	2.670.771
Direct beleggingsresultaat per certificaat	2	3,54	3,57	3,27	2,91
Indirect beleggingsresultaat per certificaat	2	0,87	0,01	0,80	(0,20)
Beleggingsresultaat per certificaat	2	4,41	3,58	4,07	2,71
Intrinsieke waarde per certificaat (x €1)		30,18	28,99	30,75	31,01
Handelswaarde per certificaat (x €1)	3	-	29,29	31,74	32,42
Dividend per certificaat	4	2,86	5,15	2,75	2,54
Contant uitgekeerd	5	2,30	1,87	2,49	2,54
In stock uitgekeerd		0,56	3,28	0,26	-

Noten:

Begin 2016 heeft een fusie plaatsgevonden tussen Super Winkel Fonds N.V. en Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De kengetallen 2015 zijn ten behoeve van de vergelijkbaarheid met 2016 en 2017 geconsolideerd gepresenteerd.

1. De kengetallen in de kolommen van jaar 2015 tot en met 2016 zijn aangepast als gevolg van de (wettelijke) stelselwijziging in 2017. Dit betreft het aantal uitstaande certificaten per jaareinde.
2. Het beleggingsresultaat per certificaat is het beleggingsresultaat van het betreffende jaar gedeeld door het aantal certificaten aan het begin van het betreffende jaar. Voor 2016 geldt dat het direct resultaat per aandeel over de periode tot aan de fusie is afgezet tegen het aantal aandelen voorafgaand aan de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds. Het direct resultaat per aandeel over de periode na de fusie is afgezet tegen het aantal aandelen na effectueren van de fusie.
3. De handelswaarde zoals berekend door de directie van het fonds, ter indicatie voor handel op de secundaire markt of bij een emissie.
4. Dividend per certificaat is het uitgekeerde dividend per certificaat van aandeel Super Winkel Fonds in het betreffende boekjaar op basis van eigendom van het certificaat op 1 januari van het betreffende boekjaar. Hierin zijn de uitkeringen aan (voormalige) beleggers in Supermarkt Beleggingsfonds over de periode voorafgaand aan de fusie niet opgenomen.
5. Contant uitgekeerd dividend per certificaat is inclusief ingehouden dividendbelasting van alle dividenduitkeringen (inclusief stock).

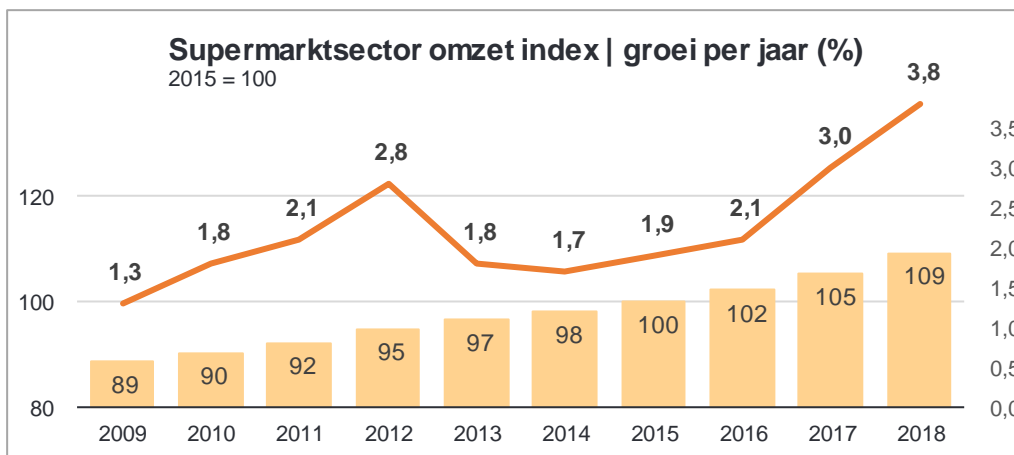
Verlag van de directie

Inleiding

Het boekjaar 2018 van Super Winkel Fonds NV kan worden aangemerkt als een goed jaar. De opbrengsten uit de emissie van 2017 zijn in 2018 geïnvesteerd in nieuw verworven supermarkten waarbij opnieuw gunstige financieringsvoorwaarden zijn gerealiseerd. Hiermee bouwt het fonds voort op het solide fundament dat op basis van een degelijk – rendement en risico zijn in balans - toekomstperspectief is gelegd. Operationeel heeft het fonds 2018 afgesloten met een omzet van € 13,3 miljoen en een direct beleggingsresultaat van € 7,8 miljoen. De bezettingsgraad van de portefeuille is 98% (op basis van vloeroppervlak); de gemiddeld gewogen looptijd van de huurovereenkomsten is 6,0 jaar. Als gevolg van nieuwe aankopen en daarbij aangetrokken aanvullende financiering is de loan-to-value gestegen naar 59,2% per 31 december 2018.

Niet alleen het fonds heeft zich positief ontwikkeld, ook de Nederlandse economie liet in het algemeen goede vooruitgang zien, zij het in mindere mate. Het hoge groeitempo van de Nederlandse economie in de afgelopen jaren is aan het dalen. Het bbp is in 2018 met 2,5% gegroeid, in 2017 nog met 2,9%. Voor zowel 2019 als 2020 wordt een bbp-groei van 1,5% voorzien, na jaren van groei boven de 2%. De internationale handel groeit in een lager tempo en dat is terug te zien in de Nederlandse uitvoer resultaten. Internationale onzekerheden, zoals het handelsbeleid van de VS, de Brexit en de staat van de Chinese economie, hebben hun weerslag in de economie. Ook de overheidsbegroting draagt minder bij dan gepland. Ondanks de lagere groei blijft de werkloosheid laag met 3,8% - voor 2019 blijft dit cijfer stabiel en voor 2020 verwacht men een lichte stijging. De koopkracht blijft in 2019 groeien met 1,6% (50% van alle huishoudens toont een groei tussen 1,1% en 2,2%) en voor 2020 voorziet men een percentage van 1,3%. De overheidsbestedingen groeien stevig, maar minder dan beoogd. De hogere uitgaven dragen bij aan de economische groei in 2019 en 2020. Toch blijft de groei achter bij de plannen. Onder andere door de krappe arbeidsmarkt kunnen intensiveringen bij vooral defensie en infrastructuur niet worden gerealiseerd. Mede daardoor ontstaat een begrotingsoverschot in beide jaren (2018 1,4%, 2019 1,2%, 2020 0,8%).¹

De omzet van de supermarktsector is in 2018 toegenomen met 3,8%. Dit is de hoogste omzetgroei in 10 jaar. 2018 is het vierde jaar op rij dat de omzetgroei toeneemt, deze is in dit jaar meer dan tweemaal zo groot als in 2014 (1,7%).²



Resultaat

Het fonds heeft over 2018 een resultaat na belasting behaald van € 7,2 miljoen (2017: € 8,5 miljoen). Dit resultaat bestaat uit een direct beleggingsresultaat van € 7,8 miljoen positief en een indirect beleggingsresultaat van € 0,5 miljoen negatief. Een vergelijking met voorgaand jaar treft u hierna aan.

	2018	2017
	€	€
Direct beleggingsresultaat	7.773.591	6.816.902
Indirect beleggingsresultaat	(532.012)	1.657.039
Resultaat	7.241.579	8.473.941

¹ CPB - Concept CEP 2019 (cCEP), raming voor 2019 en 2020 - 5 maart 2019

² CBS - Reguliere databank - omzet supermarktsector per jaar (index 2015 = 100)

Het direct beleggingsresultaat is gestegen met € 1,0 miljoen ten opzichte van 2017 (€ 6,8 miljoen). Deze stijging laat zich onder meer verklaren door € 2 miljoen hogere huuropbrengsten als gevolg van aankopen en uitbreidingen van supermarktobjecten. Dit leidt tot een stijging van exploitatielasten (€ 0,7 miljoen) en financieringslasten (€ 0,3 miljoen).

Het indirect beleggingsresultaat over 2018 bedraagt € 0,5 miljoen negatief en bestaat uit een positieve waardeverandering van € 2,4 miljoen van de vastgoedportefeuille. De waarde van de objecten die per 31 december 2017 tot het fonds behoorden is met 2,5% toegenomen. De positieve waardeverandering wordt tenietgedaan door volledige amortisatie van bijkomende kosten van de aangekochte objecten (€ 1,8 miljoen negatief) alsmede de afschrijvingen op immateriële vaste activa en geamortiseerde financieringskosten (totaal € 1,1 miljoen negatief).

Sinds 1 januari 2017 is het volgens de verslaggevingsregels niet meer toegestaan om de bijkomende kosten bij een acquisitie te activeren en af te schrijven. Tot en met 2016 werden deze kosten door Super Winkel Fonds wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Op grond van deze wettelijke aanpassing is de berekening van de intrinsieke waarde overeenkomstig aangepast. Aangezien wij als beheerder van het fonds op grond van de gerechtvaardigde belangenafweging tussen zittende en (deels) toenemende certificaathouders de nieuwe (wettelijke) wijze van verwerken van de bijkomende kosten niet redelijk vinden, hebben wij de handelswaarde hierop aangepast. Hieronder wordt de aanpassing van het resultaat uiteengezet.

	Intrinsieke waarde	Aanpassing	Handelswaarde
	€	€	€
Direct beleggingsresultaat	7.773.591	-	7.773.591
Indirect beleggingsresultaat	(532.012)	1.008.832	476.820
Totaal beleggingsresultaat	7.241.579	1.008.832	8.250.411

De aanpassing in het indirect beleggingsresultaat voor de omrekening naar handelswaarde resulteert in een stijging van € 1,0 miljoen omdat bijkomende kosten zoals overdrachtsbelasting worden geactiveerd en over vijf jaar worden afgeschreven, terwijl bij de intrinsieke waarde de bijkomende kosten direct worden afgeboekt.

Intrinsieke waarde

Op balansdatum ultimo 2018 bedraagt het eigen vermogen € 82,8 miljoen. Het aantal uitstaande certificaten is 2.670.721. Dit is gewijzigd ten opzichte van eind 2017 als gevolg van herbeleggen van het contant dividend door de certificaathouders die daarvoor gekozen hebben. De intrinsieke waarde per certificaat is € 31,01 per ultimo 2018 (ultimo 2017: € 30,75).

In €	Eigen vermogen
Eigen vermogen per 1 januari 2018	79.845.109
Uitgifte certificaten	2.443.834
Contante uitkeringen en dividendbelasting	(6.719.866)
Resultaat over 2018	7.241.579
Stand per 31 december 2018	82.810.656

Handelswaarde

De handelswaarde per aandeel bedraagt per 31 december 2018 € 32,42 (31 december 2017: € 31,74). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per aandeel is de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Aangezien beleggen in vastgoed een lange-termijn-karakter kent en de huidige wijze van berekenen de intrinsieke waarde (per aandeel) onevenwichtig beïnvloedt vanuit het perspectief van zowel het fonds, uittredende beleggers als beleggers die aandelen aankopen, wordt voor de handel in aandelen in het fonds op de secundaire markt een handelswaarde berekend waarbij het element van deze bijkomende kosten is aangepast.

Dividend

Super Winkel Fonds is een fiscale beleggingsinstelling. Daarom is het gerealiseerde fiscale resultaat de basis voor de bepaling van het dividendbeleid. Dit resultaat dient binnen acht maanden na verstrijken van het verslagjaar uitgekeerd te worden. Het fiscale resultaat komt vrijwel overeen met het gerealiseerde directe resultaat.

In 2018 hebben de volgende uitkeringen plaatsgevonden:

In €	Bruto dividend	Per certificaat
Slotdividend 2017 – contant dividend, uitgekeerd juni 2018	1.167.621	0,44
Interim-dividend 2018 – contant dividend, uitgekeerd juni 2018	2.180.320	0,83
Interim-dividend 2018 – contant dividend, uitgekeerd december 2018	3.371.925	1,27
Totaal	6.719.866	2,54

Het fiscaal resultaat over 2018 bedraagt € 6.623.434. Hiervan is in 2018 € 5.552.245 reeds uitgekeerd, de directie stelt daarom voor een slotdividend over 2018 uit te keren ter grootte van € 1.071.189.

Vastgoedportefeuille

Per 31 december 2018 bestaat de portefeuille van Super Winkel Fonds N.V. uit delen van zeven (wijk)winkelcentra in Den Haag (Parijsplein), Zwolle (Maagjesbolwerk), Utrecht (Gagelhof), Drachten (De Wiken), Kerkrade (Carboonplein) en Panningen (Pastoor Huijbenplein), Oegstgeest (Rhijnzicht), die samen acht supermarkten bevatten. Daarnaast bestaat de portefeuille uit 30 solitaire supermarkten, verspreid over Nederland. Tot het object Maagjesbolwerk te Zwolle behoren tevens een kantoorpand met een verhuurbaar oppervlak van 1.800 m², een parkeergarage met 414 parkeerplaatsen en een horecagelegenheid, allen in eigendom van het fonds.

In 2018 is de portefeuille met een viertal supermarkten uitgebreid: Zevenaar (Albert Heijn), Deventer (Aldi en Plus) en 's Gravendeel (Albert Heijn). Daarnaast hebben er investeringen plaatsgevonden, of zijn investeringsverplichtingen aangegaan, in de volgende objecten:

- In Zwolle is geïnvesteerd in het kantorengedeelte ten behoeve van de nieuwe huurder Flynth Adviseurs & Accountants. Hierdoor is het gebouw gemoderniseerd en voorzien van energielabel A. Het object is hiermee voor 10 jaar verhuurd tegen een marktconforme huurprijs.
- De supermarkt in Borne met huurder Albert Heijn is uitgebreid met circa 160m². De huursom is derhalve verhoogd en in de onderhandeling hebben we de huurtermijn verlengd. Albert Heijn heeft zelf de winkel aan de binnenzijde geheel gerenoveerd en gemoderniseerd.
- De Plusmarkt in Pernis is in het 1^{ste} kwartaal van 2019 uitgebreid met circa 125m². Door deze investering zal de huurprijs stijgen. Bovendien is er een nieuwe 10 jarige overeenkomst gesloten met Plus.
- In de supermarkt in Udenhout is geïnvesteerd voor de herinrichting van het parkeerterrein. De werkzaamheden zijn reeds in 2018 afgerond. Met de huurder is tevens een huurverhoging afgesproken.
- Het winkelcentrum Rhijnzicht in Oegstgeest is door de ontwikkelaar aan de beheerder opgeleverd en in gebruik genomen door de huurders per 1 oktober 2018
- Het winkelcentrum in Drachten (Albert Heijn) krijgt een flinke upgrade. In het 2^{de} kwartaal wordt geïnvesteerd in extra parkeerplaatsen. Ook worden de gevels en luifels vernieuwd. Deze investering is nodig om het winkelcentrum te moderniseren. Met Ahold en enkele kleinere retailers zijn nieuwe huurcondities afgesproken, zoals een verlenging van de huurovereenkomst en aanpassing van de huursom.

Marktomstandigheden

Van de supermarktorganisaties die actief zijn in Nederland, is Ahold - Albert Heijn nog steeds marktleider met 34,7% van het marktaandeel. Hiermee daalde het aandeel met 0,6%. Lidl en Jumbo laten in het afgelopen jaar de grootste groei zien, met respectievelijk een aandeel van 10,5% in 2017 en 10,9% in 2018, en een aandeel van 18,7% in 2017 en 19,1% in 2018. Een stijging van 0,4% punt. Ook Aldi laat voor het eerst in jaren weer eens groei zien, de beloning voor een ingrijpende ombouwoperatie. Superunie-leden lieten gelijke of dalende cijfers zien. Dirk, Dekamarkt en Deen daalden licht en Plus, Nettorama, Hoogvliet, Jan Linders, Poiesz beleven gelijk.³

Supermarktketens behouden in de foodketen een dominante positie. De groei van online retail leidt tot toenemende concurrentie in het retailkanaal. Het huidige marktaandeel van online food is nu nog klein, met 3,6% van de totale supermarkt omzet in het eerste kwartaal van 2018 (meest recente cijfers volgens

³ www.Distrifood.nl, "Marktaandelen: Lidl wint, AH verliest" - 24-01-2019

onderzoeksbureau GfK). De grootste formules (Albert Heijn en Jumbo) zetten massaal in op goed functionerende sites en thuisbezorging met duidelijke bezorgmomenten (timeslots). Daarnaast groeit online aanbieder Picnic hard. De ondernemers in de keten verwachten ook groei in online, maar de meningen over de mate van groei lopen uiteen.

Door een toename van online aanbieders bestaat het risico dat er minder consumenten naar de fysieke supermarkten zullen gaan, en consumenten minder zullen uitgeven in de winkels en retailers lagere marges zullen realiseren. Dit kan ertoe leiden dat de omzet van de supermarkten zal dalen en dat er een verhuur- en leegstandrisico bestaat. De online supermarkt kan worden gezien als een bedreiging, maar tegelijkertijd biedt voornoemde ontwikkeling ook kansen voor de fysieke supermarkt/winkel in de vorm van een andere invulling van de winkelmeters. Er komt een grotere nadruk op (vers)beleving en foodservice.

In de supermarkten zijn verschillende trends⁴ en ontwikkelingen waarneembaar.

- Online boodschappen doen zal blijven groeien en evolueren. Uit recent onderzoek blijkt dat de consument die online shopt, ook in de fysieke winkel komt voor (extra) aankopen. Dit toont aan dat klanten – ondanks hun online aankopen - een relatie met hun supermarkt willen blijven behouden.
- Verduurzaming van de voedselketen: biologisch, vermindering afval, regionale producten.
- De factor beleving wordt steeds belangrijker. Een voorbeeld hiervan is de 'supermarkt van de toekomst'. Daar wordt augmented reality toegepast om consumenten van uitgebreide productinformatie te voorzien en daarmee totale transparantie te creëren.
- Klantgerichte loyaliteitsprogramma's. De grote winkelbedrijven die al langer klantgegevens verzamelen zullen hun aanbiedingen veel sterker gaan baseren op het aankoopgedrag van individuele klanten.
- Voedselveiligheid, gemak en gezondheid: ontzorgen van de consument op het gebied van bewuste voeding.
- Toepassing van nieuwe technologieën: gebruik van data, kassaloze supermarkten, transparantie.

Supermarktketens zijn solvabele partijen die de afgelopen jaren hebben bewezen snel in te spelen op veranderingen in de markt. Dit leidt ertoe dat supermarkten ook in de toekomst gerichte wijzigingen en toevoegingen aan de fysieke supermarkten doen om antwoord te kunnen blijven geven op de consumentenbehoefte.

Albert Heijn heeft aangegeven de winkels in 2019 verder te verbouwen en te moderniseren. Enerzijds worden huishoudelijke producten steeds vaker online besteld en anderzijds worden versproducten vaker in de supermarkt gekocht. In lijn hiermee gaan huishoudelijke producten plaatsmaken voor meer versproducten.

Daarnaast spelen supermarkten in op de buitenhuisconsumptie en de behoefte aan kookgemak door het integreren van horeca-elementen in de fysieke winkel en het aanbieden van gemaksmaltaijden. Albert Heijn doet dit door het creëren van keukens en de toevoeging van meters voor directe consumptie. Jumbo springt hierop in door het prominenter neerzetten van versproducten en gemak in de Foodmarkt en de toevoegen van de La Place formule. Plus doet dit in de vorm van het 2.0-concept.

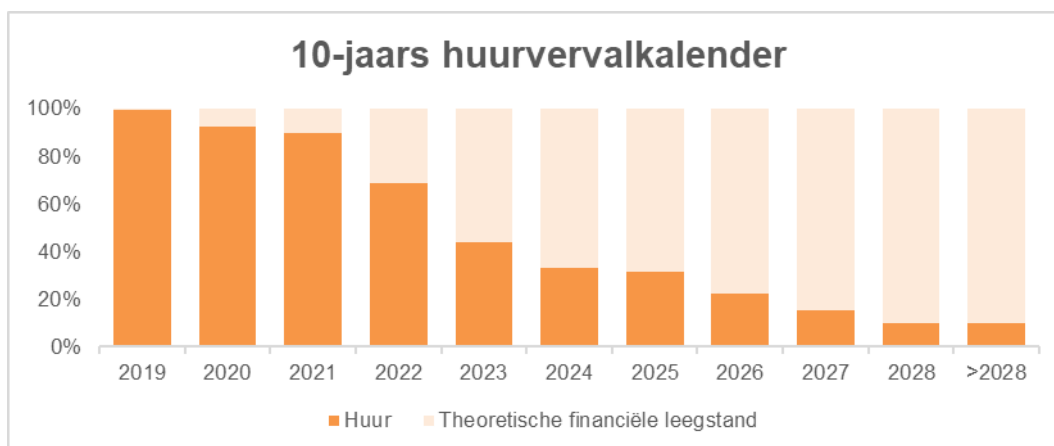
Waardering

Op grond van het feit dat Super Winkel Fonds N.V. een beleggingsinstelling is die onder toezicht staat van de Autoriteit Financiële Markten, wordt het vastgoed op reële waarde gewaardeerd door middel van een (half)jaarlijkse (externe) taxatie. Cushman & Wakefield heeft de portefeuille per 31 december 2018 getaxeerd, en komt tot een geschatte waarde van € 190,9 miljoen k.k. Dit is een stijging van € 26,5 miljoen bestaande uit investeringen van € 44,5 miljoen, verkopen van € 18,6 miljoen en waardeveranderingen van in totaal € 0,6 miljoen. Over 2018 bedraagt de positieve herwaardering € 0,6 miljoen, *like-for-like* een waardeverandering van 2,5%.

⁴ www.distrifood.nl, www.retailtrends.nl, www.rabobankcijfersentrends.nl

Huurcontracten

De huurvervalkalender (10 jaar) wordt hieronder schematisch weergegeven.



Bezetting winkelruimte

Per 31 december 2018 is 1.766 m² (31 december 2017: 814 m²) beschikbaar voor verhuur. Hierdoor is de gemiddelde bezettingsgraad fractioneel gedaald van 98,8% per ultimo 2017 naar 98,0% ultimo 2018. De leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt door enkele leegstaande units in Zwolle en Den Haag. De leegstaande units in Zwolle bieden ons de gelegenheid om het centrum beter in te delen. Hiertoe zijn reeds ontwerpen gemaakt en worden gesprekken gevoerd met zowel zittende als nieuwe huurders. De leegstand aan het Parijsplein te Den Haag is opgelopen vanwege het vertrek van de ABN en Op=Op die tijdelijk onderhuurder was van Blokker. Bij de derde unit hebben wij zelf het initiatief genomen om de huur te beëindigen vanwege de uitstraling alsmede het matige betaalgedrag van huurder Star Asian. Voor de units is een lokaal goed ingevoerde makelaar in de hand genomen. Daarnaast zijn offertes opgevraagd voor het splitsen van de voormalige ABN-ruimte aan de Laan van Weterings veld ten einde de courantheid te verbeteren. Vanwege de gunstige ligging aan deze doorgaande weg verwachten wij dat deze leegstand op korte termijn weer is opgelost. De voormalige Star Asian en Op=Op liggen aan de achterzijde van het winkelcentrum en dit zal meer aandacht vergen om weer ingevuld te krijgen. Wij hebben tezamen met de makelaar een lijst gemaakt van potentiële huurders welke op dit moment worden benaderd.

Financiering

De totale hypothecaire financiering bedraagt € 113,0 miljoen (2017: € 87,8 miljoen); dit komt overeen met 59,2% (2017: 53,4%) van de waarde van het vastgoed. Daarmee voldoet het fonds aan de criteria uit de financieringsovereenkomst. Voor de acquisities en investeringen heeft het fonds een tijdelijke financiering ontvangen van € 7,3 miljoen van de huidige financier Postbank AG. De looptijd van deze tijdelijke financiering is 8 augustus 2018 tot 31 december 2019.

Solvabiliteit

De solvabiliteit, zijnde de verhouding tussen het eigen vermogen van € 82,8 miljoen en het totaal vermogen van het fonds van € 197,8 miljoen, is 41,9% (ultimo 2017: 46,9%).

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een FBI (fiscale beleggingsinstelling), waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Hierdoor wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering).

Risico's

Het fonds heeft de in het onderstaande overzicht opgenomen risico's onderkend. In het overzicht is opgenomen of de risico's wel of niet zijn afgedekt; het toont daarmee tevens de risicobereidheid.

Risico	Interne limiet	Afgedekt	Beheersingsmaatregel	Impact 2018	Verwacht risico In 2019
Financieringsrisico	LTV <68%	Ja	Investeringen in onderhoud om waarde van het object te behouden en huurders te blijven binden	Laag	Laag
Liquiditeitsrisico	Debt Service Coverage Ratio (DSCR *) >180%	Ja	Volgen van huurinkomsten en beheersen van de kosten	Laag	Laag
Renterisico	Vaste rente	Ja	Vaste rente overeengekomen tot 9 juni 2021	Laag	Laag
Waarderingsrisico	Jaarlijkse taxatie	Ja	Onafhankelijke taxatie door externe taxateur met RICS certificering	Laag	Laag
Leegstandsrisico	Leegstand <5%	Ja	Actief beheer object	Laag	Laag
Debiteurenrisico	Gemiddeld debiteurensaldo als % jaarhuur < 2%	Ja	Actief volgen en actie ondernemen bij overschrijden vervaldatum factuur	Laag	Laag
Verkoopwaarde-ontwikkeling	Gemiddelde looptijd van de huurcontracten > 5 jaar	Ja	De huurovereenkomsten zijn langdurig aangegaan	Laag	Laag

*) DSCR is de verhouding tussen de cashflow vóór betaling van rente en aflossing aan de financier ten opzichte van deze rente en aflossing.

Markt- en waarderingsrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, hoe groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het waarde verloop van het vastgoed beïnvloeden. Door de panden goed te beheren probeert het fonds de aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

Operationeel risico

Operationeel risico is het risico op financiële verliezen als gevolg van tekortschietende of falende interne processen, mensen en systemen of externe gebeurtenissen. Annexum Beheer identificeert, monitort en mitigeert de operationele risico's door middel van een risicomanagement monitoring. Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Super Winkel Fonds. Door continue monitoring worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2018 zijn de hiervoor benoemde risico's gemonitord. Annexum Beheer zorgt voor continue verbetering van de effectiviteit en de beheersbaarheid van de processen. Over het afgelopen jaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer en tevens aan de Wft. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

Lopende kosten factor

De lopende kosten factor heeft tot doel het kostenniveau op eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgeteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangsten op- en afslagen. De lopende kosten factor over 2018 bedraagt 5,1%. (2017: 4,6%).

Intern beheersingssysteem

Gedurende het boekjaar heeft de beheerder verschillende aspecten van de bedrijfsvoering beoordeeld. Bij onze werkzaamheden hebben wij geen constatering gedaan op grond waarvan wij zouden moeten concluderen dat de beschrijving van de opzet van de bedrijfsvoering niet voldoet aan de vereisten en aan gerelateerde regelgeving (waaronder de Wft). Op grond hiervan verklaart Annexum Beheer B.V. als beheerder voor Super Winkel Fonds N.V. te beschikken over een beschrijving van de bedrijfsvoering die voldoet aan deze eisen.

Ook heeft Annexum Beheer B.V. niet geconstateerd dat de bedrijfsvoering niet effectief en niet overeenkomstig de beschrijving functioneert. Verbeterpunten uit de controles worden opgepakt en geïmplementeerd in de organisatie. Derhalve verklaren wij met een redelijke mate van zekerheid dat de bedrijfsvoering gedurende het verslagjaar 2018 effectief en overeenkomstig de beschrijving heeft gefunctioneerd.

Beloningsbeleid Beheerder

Annexum Invest B.V. treedt op als initiatiefnemer van diverse beleggingsinstellingen. Deze beleggingsinstellingen worden beheerd door haar dochtervennootschap Annexum Beheer B.V. Annexum Invest B.V. en Annexum Beheer B.V. worden hierna gezamenlijk aangeduid als Annexum. Het beloningsbeleid van Annexum wordt opgesteld en uitgevoerd door de directie.

Het beloningsbeleid is in overeenstemming met en draagt bij aan een degelijke en doeltreffende risicobeheersing en moedigt niet aan tot nemen van meer risico's dan passend in het beleggingsbeleid en de statuten/fondsvoorwaarden van de beleggingsinstellingen. Het beloningsbeleid strookt met de bedrijfsstrategie, de doelstellingen, de waarden en de belangen van de beheerder en de beleggingsinstellingen in zijn beheer of de beleggers in deze beleggingsinstellingen en behelst ook maatregelen die belangenconflicten moeten vermijden.

De vaste beloning is toereikend voor levensonderhoud, teneinde een gezonde balans te houden tussen vaste en variabele beloning. Tot de vaste beloning rekenen wij ook in de branche gebruikelijke secundaire arbeidsvoorwaarden zoals pensioenopbouw, studieregelingen e.d. De variabele beloning is bedoeld als een aanvulling op de vaste beloning voor gewogen prestaties, zowel voor de onderneming als voor het individu en bestaat uit een aantal componenten. Annexum kent geen gegarandeerde variabele bonus. De vaststelling van de variabele beloning vindt plaats op basis van meetbare resultaten c.q. duidelijke prestatiedoelstellingen. Het volledige beloningsbeleid van Annexum kunt u downloaden op onze internetsite www.annexum.nl.

De toelichting hieronder heeft betrekking op het totaal van de personele beloningen van geïdentificeerde personen, die werkzaamheden verrichten voor de beleggingsinstellingen onder beheer van Annexum Beheer. Een toewijzing aan individuele beleggingsinstellingen onder beheer is niet voorhanden.

	Alle medewerkers Annexum Invest	"Identified staff" in senior managementfuncties	"Identified staff" buiten senior management- functies
Annexum medewerkers (gemiddelde over 2018)	31	4	0
Beloning (€)			
Totaal vaste beloning 2018	2.304.751	432.276	0
Totaal variabele beloning 2018	232.590	34.376	0

Als categorie geïdentificeerde medewerkers ('identified staff') bij Annexum Beheer is de senior managementfunctie aangemerkt en als volgt gedefinieerd:

- de leden van de directie van de Beheerder;
- medewerkers die leiding geven op het gebied van portefeuillebeheer, administratie, marketing en human resources.

In verband met artikel 1:120 lid 2 onder a Wft melden wij het volgende: Geen enkele persoon heeft een beloning ontvangen die het miljoen overschrijdt.

Gedurende het jaar 2018 waren er geen werknemers in dienst van Super Winkel Fonds N.V. (2017: 0).

Vooruitzichten

In algemene zin zijn de verwachtingen voor de vastgoedmarkt voor 2019 positief, dat geldt ook voor de deelmarkt van supermarktlocaties. Als gevolg van de lage rente en de verwachting dat deze niet op korte termijn fors gaat stijgen, blijft dit specifieke segment aantrekkelijk. Daarnaast is sprake van een goed economische klimaat in Nederland waarbij werkloosheid laag is, sprake is van een gezonde economische groei en voor de supermarkten zijn de omzetverwachtingen eveneens positief. Gezien de ontwikkelingen op de financiële markten en binnen de huidige portefeuille van Super Winkel Fonds zijn wij in gesprek met de financier van het fonds over verdere verbetering van de toekomstige financieringsstructuur van het fonds, waarbij rente, aflossing en andere condities onderdeel vormen van dit gesprek. De verwachting is dat in het komend halfjaar er nieuwe afspraken gemaakt gaan worden voor een nieuwe langere termijn oplossing die binnen de strategie van het fonds past.

Rekening houdend met bovenstaande en ervan uitgaande dat zich geen onvoorziene omstandigheden voordoen, is de verwachting voor het komende jaar positief. De directie verwacht ook volgend jaar het gevoerde dividendbeleid voort te kunnen zetten.

Amsterdam, 1 april 2019

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

Profiel

Algemeen

De naamloze vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is een Nederlandse vennootschap die belegt in een vastgoedportefeuille met voornamelijk winkelcentra en solitaire supermarktpanden, verspreid over Nederland. De vennootschap is opgericht op 18 oktober 2007. De vennootschap is (statutair) gevestigd in Amsterdam en is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 30231194. Zij houdt kantoor aan de Strawinskylaan 485, 1077 XX Amsterdam. Op 4 augustus 2015 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds omgezet is van een besloten vennootschap in een naamloze vennootschap; daarmee is het een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal geworden. Tevens heeft wijziging van de statutaire vestigingsplaats plaatsgevonden.

Fiscale beleggingsinstelling

Super Winkel Fonds N.V. is een zogenaamde Fiscale Beleggingsinstelling ('FBI'). Daarnaast heeft de vennootschap te maken met de regels die voortvloeien uit de Wet op het financiële toezicht ('Wft'). Als gevolg van de FBI-status wordt er bij Super Winkel Fonds N.V. onderscheid gemaakt tussen commercieel resultaat en fiscaal resultaat. Het fonds dient zijn resultaat te bepalen overeenkomstig de bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek ('BW') en de Wft. Fiscaal gelden de regels die aangehouden moeten worden in het kader van de vennootschapsbelasting. Belangrijkste verschil bij de bepaling van het resultaat is de waardering van het vastgoed. In de commerciële cijfers dient rekening gehouden te worden met de huidige marktwaardering van het vastgoed. Fiscaal is de kostprijs van het vastgoed de basis, waarbij rekening gehouden kan worden met egalisatie van toekomstige grote onderhoudsuitgaven.

Super Winkel Fonds N.V. voldoet met ingang van 2008 aan de vereisten van een FBI, waardoor het vennootschapsbelastingtarief van 0% van toepassing is. Een van de vereisten is dat zij binnen acht maanden na afloop van het verslagjaar het fiscale resultaat als dividend uitkeert. Hierdoor wordt het fiscale resultaat gebruikt voor de bepaling van het dividendbeleid. Een ander vereiste is dat het vastgoed maximaal met 60% vreemd vermogen is gefinancierd (op basis van fiscale waardering). In het regeerakkoord is vastgelegd dat het vennootschapsbelastingtarief (nu 0%) aangepast kan worden, maar een concreet wetsvoorstel is daar nog niet voor ingediend. Aanpassing van het tarief zal gevolgen hebben voor Super Winkel Fonds N.V. Zodra dit aan de orde is zal er worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds heeft tot doel de belangen van de certificaathouders te behartigen. De stichting heeft de aandelen verkregen tegen toekenning van certificaten en beheert deze. De stichting verstrekt de certificaathouders stemvolmachten. Per 1 januari 2012 wordt het bestuur van de stichting gevormd door SGG Group en gelieerde vennootschappen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen

Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen heeft tot doel de belangen van de certificaathouders, ontstaan uit de fusie met Supermarkt Beleggingsfonds B.V., te behartigen. De stichting heeft de aandelen verkregen tegen toekenning van certificaten en beheert deze. De stichting verstrekt de certificaathouders stemvolmachten. Per 1 januari 2012 wordt het bestuur van de stichting gevormd door SGG Group en gelieerde vennootschappen, statutair gevestigd en kantoor houdende te Amsterdam.

Doelstelling

De doelstelling van Super Winkel Fonds N.V. is het beleggen van haar vermogen in onroerende zaken in Nederland conform haar beleggingsbeleid tegen een aanvaardbaar risico, zodanig dat de risico's daarvan zoveel mogelijk worden gespreid, teneinde de certificaathouders in de opbrengst te doen delen, met inachtneming van de eisen voortvloeiend uit het regime van de fiscale beleggingsinstelling.

Bij de verhuur, financiering en optimalisatie van de vastgoedportefeuille houdt de directie zoveel mogelijk rekening met deze doelstelling. De directie tracht de vastgoedportefeuille optimaal verhuurd te houden. Dit doet zij onder meer door een goede relatie te onderhouden met de huurders en door actief om te gaan met verhuurmogelijkheden.

Naast de inbreng van eigen vermogen door de certificaathouders is het fonds gefinancierd met een hypothecaire lening. Door een actief financierings- en looptijdenbeleid tracht de directie de financieringslasten en -risico's zoveel mogelijk te beperken.

Directie

Per 25 november 2009 is Annexum Beheer B.V. bestuurder van het fonds en worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd. De directie van Annexum Beheer B.V. bestaat uit twee personen.

Annexum Beheer B.V.
Strawinskylaan 485
World Trade Center, (G-Toren)
1077 XX Amsterdam

Telefoon: 020 572 01 01
E-mail: info@annexum.nl

Jaarrekening 2018

BALANS PER 31 DECEMBER 2018

Voor resultaatbestemming		31 dec 2018	31 dec 2017
Activa	noot	€	€
Beleggingen			
Vastgoed	1	190.940.000	164.438.000
Vorderingen			
Huurdebiteuren	2	136.692	84.260
Overige vorderingen en overlopende activa	3	1.023.742	2.739.949
		1.160.434	2.824.209
Overige activa			
Immateriële vaste activa	4	1.821.682	2.516.441
Financiële vaste activa	5	1	-
Liquide middelen	6	3.853.050	274.996
		5.674.733	2.791.437
		197.775.167	170.053.646
Passiva			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal	7	2.670.771	2.596.143
Agioreserve		78.607.733	76.238.527
Wettelijke reserve		1.821.682	2.516.441
Herwaarderingsreserve		3.382.156	2.720.634
Overige reserves		(10.913.265)	(12.700.577)
Onverdeeld resultaat		7.241.579	8.473.941
		82.810.656	79.845.109
Langlopende schulden			
	8	101.941.685	82.815.918
Kortlopende schulden			
	9		
Hypothecaire kortlopende schulden		9.792.752	3.607.500
Crediteuren		508.167	633.941
Belastingen		619.433	613.358
Vooruitontvangen huur		1.836.631	1.478.835
Overige kortlopende schulden		265.843	1.058.985
		13.022.826	7.392.619
		197.775.167	170.053.646

WINST-EN-VERLIESREKENING 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2018

		1 januari 2018 31 december 2018	1 januari 2017 31 december 2017
	noot	€	€
Bedrijfsopbrengsten			
Huuropbrengsten		13.334.387	11.204.356
Overige opbrengsten		8.164	-
Exploitatielasten	13	(2.214.467)	(1.515.447)
		11.128.084	9.688.909
Waardeveranderingen van beleggingen	14		
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		-	214.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen		611.772	2.354.662
		611.772	2.568.784
Som van de opbrengsten (uit beleggingen)		11.739.856	12.257.693
Bedrijfslasten			
Directievergoeding	15	1.033.589	904.163
Algemene bedrijfslasten	16	332.788	246.361
Afschrijvingskosten	4	717.543	542.001
Rentebaten en -lasten	17	2.414.357	2.091.227
Som der bedrijfslasten		4.498.277	3.783.752
Resultaat voor belastingen		7.241.579	8.473.941
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening		-	-
Resultaat na belastingen		7.241.579	8.473.941
Direct beleggingsresultaat		7.773.591	6.816.902
Indirect beleggingsresultaat		(532.012)	1.657.039
Resultaat na belastingen		7.241.579	8.473.941

KASSTROOMOVERZICHT 1 JANUARI TOT EN MET 31 DECEMBER 2018

Volgens indirecte methode		1 januari 2018 31 december 2018	1 januari 2017 31 december 2017
	Noot	€	€
Resultaat na belastingen		7.241.579	8.473.941
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	(611.772)	(2.354.662)
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	1	-	(214.122)
Amortisatie/ afschrijvingen	4,17	1.143.784	911.745
Mutatie werkkapitaal	2,3,7	(421.271)	(308.390)
Totale kasstroom uit beleggingsactiviteiten		7.352.319	6.508.512
Kasstroom uit investeringsactiviteiten			
Investeringsen	1	(43.015.228)	(32.054.066)
Desinvesteringsen		18.655.000	4.964.850
Totale kasstroom uit investeringsactiviteiten		(24.360.228)	(27.089.216)
Verstreekte hypothecaire lening	8	29.404.910	6.400.000
Storting kapitaal		2.443.843	16.552.610
Geactiveerde financieringskosten	8	(378.632)	(141.886)
Geactiveerde fusiekosten	4	-	(1.774)
Geactiveerde emissiekosten	4	(22.784)	(981.829)
Aflossing leningen		(4.141.500)	(5.815.907)
Dividend en ingehouden dividendbelasting		(6.719.866)	(5.579.258)
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		20.585.962	10.431.956
Netto kasstroom		3.578.054	(10.148.746)
Mutatie geldmiddelen			
Geldmiddelen per 1 januari		274.996	10.423.742
Geldmiddelen per 31 december		3.853.050	274.996
Toename/ (Afname) geldmiddelen		3.578.054	(10.148.746)

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

Algemeen

Oprichting vennootschap

Bij notaris mr. D. ter Braak van Van Doorne N.V., Advocaten, Notarissen en Fiscalisten te Amsterdam is op 18 oktober 2007 de akte van oprichting van de besloten vennootschap Super Winkel Fonds B.V., gevestigd te Amsterdam, verleden. De vennootschap houdt thans kantoor aan de Strawinskylaan 485 te Amsterdam en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 30231194.

Op 4 augustus 2015 heeft een statutenwijziging plaatsgevonden waardoor Super Winkel Fonds een naamloze vennootschap is geworden en het karakter heeft gekregen van een beleggingsmaatschappij met veranderlijk kapitaal. Super Winkel Fonds N.V. is gefuseerd met Supermarkt Beleggingsfonds B.V. De fusie is juridisch per 27 mei 2016 geëffectueerd.

Boekjaar

Het boekjaar 2018 is gelijk aan het kalenderjaar 2018.

Doel

Het statutaire doel van de vennootschap is het beleggen van gelden in, het bezwaren, het verkrijgen alsmede het vervreemden van onroerende zaken en/of andere registergoederen alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van onroerende zaken en/of andere registergoederen, het oprichten van, het op enigerlei wijze deelnemen in, het besturen van en het toezicht houden op ondernemingen en vennootschappen die onroerende zaken en/of andere registergoederen houden alsmede het aangaan van geldleningen ter verkrijging van die deelnemingen en het financieren van ondernemingen en vennootschappen, al het vorenstaande als bedoeld in en binnen de grenzen van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 of een daarvoor in de plaats tredende regeling, teneinde de aandeelhouders van de vennootschap in de opbrengst te doen delen.

Gelieerde partijen

Super Winkel Fonds N.V. heeft de volgende verbonden partijen: Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen, Stichting Supermarktfonds III, Raad van Commissarissen en Annexum Beheer B.V.

Directie

Per 25 november 2009 is de directie van het fonds Annexum Beheer B.V. Vanaf voormelde datum worden alle beheeractiviteiten door Annexum Beheer B.V. uitgevoerd.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat uit de heren ir. P.J.A.M. Schretlen, P.A.M. Thijssen RA en mr. K.M. Pauw. Als gevolg van het terugtreden van de heer mr. A.A.J. Kalshoven was sprake van een vacante positie waarvoor in de Bijzondere Aandeelhoudersvergadering van 19 juli 2018 de heer mr. K.M. Pauw met 98,75% meerderheid is benoemd voor de Raad.

Algemene grondslagen voor de opstelling van het jaarbericht

Algemeen

Het jaarbericht is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 boek 2 BW en de Wft. 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

Met ingang van 2017 is een stelselwijziging doorgevoerd ten aanzien van de post bijkomende kosten welke een onderdeel vormen van de balanspost beleggingen in vastgoed. Voor het effect van deze stelselwijziging wordt verwezen naar de toelichting op de betreffende balansposten.

Tot en met 2016 werden de bijkomende kosten die direct samenhangen met de aankoop van vastgoedobjecten als apart onderdeel van beleggingen in vastgoed geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar. Dit waarderingsstelsel wijkt af van het waarderingsstelsel waarbij het vastgoed direct na aanschaf wordt gewaardeerd tegen reële waarde.

De reden van deze stelselwijziging is dat de waarderingsgrondslag voor bijkomende kosten tegen geamortiseerde kostprijs met ingang van 1 januari 2017 niet meer in overeenstemming is met Titel 9 boek 2 BW en RJ 213.

De stelselwijziging is in dit jaarbericht verwerkt volgens de retrospectieve methode. Dit houdt in dat de stelselwijziging met terugwerkende kracht is verwerkt en dat de vergelijkende cijfers in overeenstemming met de stelselwijziging zijn aangepast. Het verschil tussen het eigen vermogen aan het eind van 2016 voor en na herrekening wordt als een rechtstreekse mutatie in het eigen vermogen verwerkt aan het begin van 2017. De vergelijkende cijfers zijn dienovereenkomstig aangepast.

Als gevolg van de stelselwijziging is het vermogen ultimo 2016 € 637.279 lager (ultimo 2015: € 755.735 lager) en is het resultaat over 2016 € 118.456 hoger dan voor de stelselwijziging. Voor een verdere toelichting op de mutaties wordt verwezen naar de toelichting op vastgoed (noot 1) en eigen vermogen (noot 6).

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 opmaak van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingen gehanteerd. Deze schattingen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandontwikkeling, kwaliteit huurders en contractverlengingen en –opzeggingen.

Grondslagen voor consolidatie

In het geconsolideerde jaarbericht van de vennootschap zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop overwegende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van de vennootschap.

In het geconsolideerde jaarbericht van de vennootschap zijn opgenomen de financiële gegevens van Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds en Stichting Administratiekantoor Annexum Fondsen. De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de consolidatie opgenomen, onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht. Aangezien de verschillen tussen de enkelvoudige en geconsolideerde cijfers nihil zijn, zijn ze niet apart gepresenteerd

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 externe taxaties. Bij de keuze van externe taxateurs worden reputatie, onafhankelijkheid, relevante ervaring met de locatie en het type vastgoedobject in aanmerking genomen. De taxaties bij Super Winkel Fonds N.V. hebben plaatsgevonden op basis van de huurwaardekapitalisatiemethode en daarnaast op basis van de comparatieve 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, markthuursverschillen, kosten die een potentiële koper zou moeten betalen) om zo tot de marktwaarde kosten koper te komen. De comparatieve ofwel vergelijkende methode vergelijkt verkoop- en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten.

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie zijn in meer detail weergegeven in noot 1. Vastgoed (pagina 23).

Vastgoedobjecten die zijn aangekocht in de loop van het boekjaar worden initieel opgenomen tegen de aankoopprijs, vermeerderd met de aankoopkosten. Aan het einde van de verslagperiode waarin de vastgoedobjecten zijn aangeschaft, worden de vastgoedobjecten gewaardeerd op reële waarde.

Winsten en verliezen die voortvloeien uit de verkoop van beleggingen direct in vastgoed worden bepaald als het verschil tussen de netto-opbrengst bij verkoop en de laatst gepubliceerde boekwaarde van de specifieke vastgoedobjecten en worden verantwoord in de periode waarin de verkoop plaatsvindt.

Uitgaven in verband met beleggingen direct in vastgoed worden als onderhoudskosten, onderdeel van de exploitatiekosten, direct ten laste van de winst- en verliesrekening gebracht. Voor de bepaling van hetgeen als beleggingen direct in vastgoed wordt opgenomen, is de verkrijging van de economische eigendom van belang.

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 vordering.

Immateriële vaste activa

Onder immateriële vaste activa zijn de oprichtings- en begeleidingskosten voor de fusie opgenomen alsmede de kosten met betrekking tot fusie en emissie. De immateriële vaste activa worden in vijf jaar ten laste van het resultaat afgeschreven.

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 en overlopende passiva 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 aan het jaar waarop zij betrekking hebben.

Overige opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben.

Belastingen

De vennootschap Super Winkel Fonds N.V. is belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Als grondslag voor de belasting wordt uitgegaan van het gerealiseerde resultaat met inachtneming van algemene fiscale faciliteiten. Een van deze faciliteiten is de vorming van een voorziening ter gelijkmatige verdeling van onderhoudsuitgaven aan het vastgoed. De vennootschap voldoet aan de vereisten van een fiscale beleggingsinstelling, waardoor de vennootschap 0% vennootschapsbelasting is verschuldigd.

De vennootschap keert vanaf 2008 via haar aandeelhouder Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds aan de certificaathouders dividend uit onder inhouding van dividendbelasting. De certificaathouders kunnen deze ingehouden dividendbelasting verrekenen met hun aangifte inkomstenbelasting dan wel 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. Ontvangen en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit beleggingsactiviteiten. Transacties waarbij geen ruil van middelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans

1. Vastgoed

Het verloop van de post beleggingen is als volgt:

	Totaal 2018	Totaal 2017
	€	€
Aanschafwaarde	189.410.613	163.637.275
Cumulatieve waardeverandering	(24.972.613)	(27.327.275)
Herrekende boekwaarde per 1 januari	164.438.000	136.310.000
Mutaties		
Investeringen vastgoed	44.545.228	30.524.066
Desinvesteringen vastgoed	(18.655.000)	(4.964.850)
Gerealiseerde waardeverandering	-	214.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	611.772	2.354.662
Saldo	26.502.000	28.128.000
Aanschafwaarde	215.300.841	189.410.613
Cumulatieve waardeverandering	(24.360.841)	(24.972.613)
Boekwaarde per 31 december	190.940.000	164.438.000

Het vastgoed wordt gewaardeerd tegen marktwaarde k.k. De bepaling van de waarde vindt jaarlijks plaats middels externe taxatie. Per 31 december 2018 heeft er een taxatie plaatsgevonden door Cushman & Wakefield. De waarde is bepaald op € 190,9 miljoen.

Het totaal van de historische kostprijs van het vastgoed en de bijkomende kosten bedraagt € 215,3 miljoen (2017 € 189,4 miljoen). De historische kostprijs is gestegen door aankopen. De cumulatieve waardeverandering bedraagt € 24,4 miljoen negatief (2017: € 25,0 miljoen negatief). De investeringen in 2018 betreffen acquisities van supermarktoBJECTEN in Zevenaar (Albert Heijn), Deventer (Aldi en Plus), 's Gravendeel (Albert Heijn) en Tilburg (Jumbo) en investeringen in de objecten in Zwolle, Nuenen, Borne, Udenhout, Oegstgeest en Pernis. Ten opzichte van de laatste waardering eind 2017 is sprake van een resultaat van € 0,6 miljoen.

De verkoop betreft de aan- en verkoop van het object in Tilburg waarvan de financiering niet op tijd afgerond was als gevolg van het gewijzigde financieringsbeleid van de financier. De beheerder heeft daarom dit object direct doorverkocht aan een externe partij.

In de waardering zijn geen indirecte kosten, rentekosten en ontwikkelingskosten opgenomen. In 2018 is de ontwikkeling afgerond en is het object aangemerkt als vastgoedbelegging

Veronderstellingen met betrekking tot onroerendgoedbeleggingen in exploitatie

Zoals uiteengezet in de grondslagen voor financiële verslaggeving worden alle onroerendgoedbeleggingen in exploitatie ten minste eenmaal per jaar getaxeerd door onafhankelijke ter zake deskundige taxateurs. Deze taxaties zijn gebaseerd op veronderstellingen zoals de geschatte markthuurwaarde van de vastgoedbeleggingen, de netto huuropbrengsten, toekomstige investeringen, leegstandsontwikkeling, huurincentives, het netto marktrendement van de vastgoedbeleggingen en huurprijsherzieningshuur. De taxateurs nemen ook marktgegevens van transactieprijsen voor vergelijkbare vastgoedbeleggingen in aanmerking. Tevens leggen de taxateurs, in hun taxatie van de vastgoedbeleggingen, nadruk op andere instrumenten zoals discounted cashflow-variabelen. De rentevoet die gehanteerd is als veronderstelling voor waardering varieert van 5,0% tot 10,97%.

Zekerheden

Voor de hypothecaire leningen bij Postbank AG zijn de onroerende zaken hypotheccair verbonden. En heeft verpanding plaats gevonden van de rechten uit de huurcontracten van het vastgoed.

2. Huurdebiteuren

De post huurdebiteuren is als volgt gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Huurdebiteuren	278.401	145.992
Voorziening dubieuze huurdebiteuren	(141.709)	(61.732)
	136.692	84.260

De bedragen opgenomen onder huurdebiteuren hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

De dotatie op de voorziening dubieuze huurdebiteuren van € 79.978 is verwerkt in de exploitatiekosten onder oninbare huur (2017: € 77.017 vrijval).

3. Overige vorderingen en overlopende activa

De overige vorderingen en overlopende activa zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Servicekosten	331.888	266.429
Vorderingen op certificaathouders	-	49.436
Omzetbelasting	-	566.419
Vooruitbetalingen op aankopen	-	1.530.000
Overige vorderingen	691.854	327.158
	1.023.742	2.739.949

De bedragen opgenomen onder vorderingen en overlopende activa vervallen binnen één jaar. De overige vorderingen hebben met name betrekking op de voor 2019 vooruitbetaalde investeringen en zakelijke lasten (€ 108.000), vooruitbetaalde beheer vergoeding (€ 367.000), door te belasten kosten (€ 50.000) en diverse andere vooruitbetaalde bedragen.

4. Immateriële vaste activa

Het verloop van de post immateriële vaste activa is als volgt:

	Oprichtings- kosten	Fusie- kosten	Emissie- kosten	Totaal 2018	Totaal 2017
	€	€	€	€	€
Aanschafwaarde	449.715	144.132	3.000.436	3.594.283	2.610.680
Cumulatieve afschrijving	(363.416)	(56.798)	(657.628)	(1.077.842)	(535.841)
Boekwaarde per 1 januari	86.299	87.334	2.342.808	2.516.441	2.074.839
Mutaties					
Investeringen	-	-	22.784	22.784	983.603
Desinvestering	-	-	-	-	-
Afschrijvingskosten	(86.299)	(29.072)	(602.172)	(717.543)	(542.001)
Desinvestering cumulatieve afschrijvingen	-	-	-	-	-
Saldo	(86.299)	(29.072)	(581.892)	(694.759)	441.602
Geactiveerd	449.715	144.132	3.023.220	3.617.067	3.594.283
Afschrijvingen	(449.715)	(85.870)	(1.259.800)	(1.795.385)	(1.077.842)
Boekwaarde per 31 december	-	58.262	1.763.420	1.821.682	2.516.441
<i>Afschrijvingspercentages</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>		

De immateriële vaste activa worden in vijf jaar naar tijdsgelang ten laste van het resultaat afgeschreven. In 2018 zijn kosten geactiveerd die samenhangen met de emissie in 2017.

5. Financiële vaste activa

	2018	2017
	€	€
Stand per begin boekjaar	-	-
Investeringen	1	-
Stand per balansdatum	1	-

De financiële vaste activa betreft het aandeel van het Fonds in SWF Invest B.V. SWF Invest B.V. heeft tot op heden geen activiteiten gehad.

6. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

7. Eigen vermogen

De mutatie in het aantal geplaatste aandelen gedurende 2018 is als volgt gespecificeerd:

	Aantal certificaten
Aandelen geplaatst per 1 januari 2018	2.596.143
Uitgifte aandelen	74.628
Geplaatst per 31 december 2018	2.670.771

Het maatschappelijk kapitaal van het fonds bestaat uit 5.000.000 gewone aandelen met een nominale waarde van € 1. Alle aandelen zijn geplaatst bij Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, die deze heeft gecertificeerd naar de beleggers in het fonds.

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

In €	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 31-12-2016	2.083.724	59.292.252	2.074.839	818.131	(9.070.961)	5.837.109	61.035.094
Invloed stelselwijziging	-	-	-	-	(755.735)	118.456	(637.279)
Stand herrekend per 31-12-2016	2.083.724	59.292.252	2.074.839	818.131	(9.826.696)	5.955.565	60.397.815
Resultaat bestemming	-	-	-	-	5.955.565	(5.955.565)	-
(Interim)-dividend juni	-	-	-	-	(2.396.283)	-	(2.396.283)
(Interim)-dividend december	29.228	876.856	-	-	(4.089.058)	-	(3.182.974)
Emissie	483.191	16.069.419	-	-	-	-	16.552.610
Herwaardering	-	-	-	1.902.503	(1.902.503)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	983.603	-	(983.603)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(542.001)	-	542.001	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	8.473.941	8.473.941
Stand per 31-12-2017	2.596.143	76.238.527	2.516.441	2.720.634	(12.700.577)	8.473.941	79.845.109

De mutaties in het eigen vermogen over 2018 zijn als volgt gespecificeerd:

In €	Aandelen- kapitaal	Agio- reserve	Wettelijke reserve	Herwaar- derings- reserve	Overige reserve	Onverdeeld resultaat	Totaal
	€	€	€	€	€	€	€
Stand per 31-12-2017	2.596.143	76.238.527	2.516.441	2.720.634	(12.700.577)	8.473.941	79.845.109
Resultaat bestemming	-	-	-	-	8.473.941	(8.473.941)	-
(Interim)-dividend juni	-	-	-	-	(3.347.941)	-	(3.347.941)
(Interim)-dividend december	-	-	-	-	(3.371.925)	-	(3.371.925)
Uitgifte certificaten	74.628	2.369.206	-	-	-	-	2.443.834
Herwaardering	-	-	-	661.522	(661.522)	-	-
Uitgifte wettelijke reserve	-	-	22.784	-	(22.784)	-	-
Vrijval wettelijke reserve	-	-	(717.543)	-	717.543	-	-
Resultaat na belasting	-	-	-	-	-	7.241.579	7.241.579
Stand per 31-12-2018	2.670.771	78.607.733	1.821.682	3.382.156	(10.913.265)	7.241.579	82.810.656

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve heeft betrekking op de objecten die een hogere waarde hebben dan de verkrijgingprijs.

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde per certificaat bedraagt op 31 december 2018 € 31,01 (eind 2017: € 30,75).

Handelswaarde

De handelswaarde per certificaat bedraagt € 32,42 (31 december 2017 : € 31,74). Het verschil ten opzichte van de intrinsieke waarde per certificaat betreft de verwerking van de aankoopkosten. Bij bepaling van de handelswaarde worden deze kosten wel geactiveerd en afgeschreven over een periode van vijf jaar.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2017

De jaarrekening 2017 is vastgesteld in de Algemene Vergadering gehouden op 26 april 2018. De Algemene Vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2018

De directie stelt voor het positieve resultaat over 2018 na belastingen van € 7.241.579 toe te voegen aan de overige reserves. Als interim-dividend over 2018 is inmiddels € 5.552.245 uitgekeerd. Gezien het gerealiseerde fiscale resultaat van € 6.623.434, stelt de directie een slotdividend over 2018 voor ter grootte van € 1.071.189.

Totaalresultaat

Het totaalresultaat van de vennootschap is gelijk aan het resultaat na belasting.

8. Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt gespecificeerd:

	Postbank AG	Financieringskosten	Totaal
	€	€	€
Stand per 31 december 2017	84.176.593	(1.360.675)	82.815.918
Opname	29.404.910	-	29.404.910
Geactiveerde financieringskosten	-	(378.632)	(378.632)
Aflossing	(4.141.500)	-	(4.141.500)
Amortisatie	-	426.241	426.241
Van/ (naar) kortlopende schulden	(6.185.252)	-	(6.185.252)
Stand per 31 december 2018	103.254.750	(1.313.065)	101.941.685

De vervalkalender van de schulden is als volgt:

Schulden	< 1 jaar:	€	9.792.752
Schulden	>= 1 jaar - < 5 jaar:	€	103.254.750
Schulden	>= 5 jaar:	€	0

De aflossingsverplichting voor de komende twaalf maanden is, ter hoogte van € 9.792.752, opgenomen onder de kortlopende schulden (noot 9). De financiering met Deutsche Postbank loopt tot 9 juni 2021. Per 31 december 2018 zijn er geen leningen met een looptijd langer dan vijf jaar. Het gewogen gemiddelde rentetarief van de verschillende lening delen per 31 december 2018 is 1,86% (31 december 2017: 1,89%).

De aflossing vanaf start hypotheek bedraagt in het eerste jaar 4%, in het tweede en derde jaar 3%, in het vierde jaar 1,25% en in het vijfde en laatste jaar 1% van de hoofdsom. De financiering kan, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan, met twee jaar worden verlengd tegen de dan geldende markttrente plus vaste opslag van 1,89%.

Per augustus 2018 is een tijdelijke financiering van € 7,3 miljoen opgenomen bij Postbank AG. De lening heeft een looptijd tot 31 december 2019 en een variabele rente van 1-maands EURIBOR (met een minimum van 0%) + 1,65%.

De financiering bevat convenanten voor wat betreft de maximale LTV (de verhouding tussen de hoofdsom van de lening en de vastgoedwaarde) en de DSCR (debt service coverage ratio), in hoeverre het fonds vanuit haar exploitatieresultaat aan haar financieringsverplichting kan voldoen. De maximale LTV bedraagt in het eerste jaar 70%, in het tweede jaar 68%, in het derde jaar 67%, in het vierde jaar 66% en in het vijfde en laatste jaar van de financiering 65%. De maximale LTV van de tijdelijke financiering bedraagt 65%. De LTV bedraagt per 31 december 2018 59,2%.

De minimale harde DSCR (Hard-Covenant-Breach-DSCR) bedraagt 150% gedurende het tweede en

derde jaar van de financiering en 190% gedurende het vierde en vijfde jaar. De minimale soft DSCR (Soft-Covenant-Breach-DSCR) bedraagt 180% gedurende het tweede en derde jaar van de financiering en 220% gedurende het vierde en vijfde jaar. De minimale soft DSCR (Soft-Covenant-Breach-DSCR) van de tijdelijke financiering bedraagt 180%.

De DSCR is de ratio tussen

1. De gecontracteerde huuropbrengst minus exploitatiekosten van minimaal 15% van de huuropbrengst van de komende 24 maanden.
2. Debt service van de komende 24 maanden bestaande uit rente en aflossingsverplichtingen.

De DSCR bedraagt per balansdatum 286,5%. Dit houdt in dat de verwachte minimale inkomsten in 2019 en 2020 2,86 keer zo groot zijn als afgesproken uitgaven aan rente en aflossing in deze periode. Voor de tijdelijke financiering bedraagt de DSCR per balansdatum 233,1%.

9. 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:

	31-12-2018	31-12-2017
	€	€
Kortlopend deel van de langlopende schulden	9.792.752	3.607.500
Crediteuren	508.167	633.941
Omzetbelasting	619.433	-
Dividendbelasting	-	613.358
Vooruitontvangen huur	1.836.631	1.478.835
Rentelasten	-	440.068
Waarborgsommen	164.772	139.125
Accountants- en advieskosten	20.000	20.150
Dividend	-	3.061
Taxatiekosten	25.750	25.000
Investeringen	-	67.200
Performance fee	18.000	160.000
Overige schulden en kortlopende passiva	37.322	204.381
Stand per 31 december	13.022.826	7.392.619

10. Risicoparagraaf

Voor de toelichting van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hieronder worden de aan de financiële instrumenten verbonden risico's toegelicht.

Risicomanagement

De activiteiten van Super Winkel Fonds N.V. brengen diverse financiële risico's met zich mee: marktrisico, (her)financierings- en renterisico, verhuur- en leegstandsrisico, waarderingsrisico vastgoed, kredietrisico en kasstroomrisico. De financiële risico's zijn toe te rekenen aan de financiële instrumenten: debiteuren, leningen, liquide middelen, crediteuren en leningen. De waarderingsgrondslagen van bovengenoemde financiële instrumenten zijn beschreven in paragraaf "Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening." Risicomanagement wordt uitgevoerd door de directie om de risico's voor de vennootschap tot het minimum te beperken.

Marktrisico

De waarde van vastgoed wordt beïnvloed door veel factoren, waaronder de vooruitzichten met betrekking tot de economische groei, rentestanden, het inflatietempo en de huurinkomsten. Hoe meer deze factoren fluctueren, des te groter het marktrisico. Het fonds heeft geen invloed op de macro-economische factoren die het verloop van de vastgoedwaarde beïnvloeden. Door de panden goed te beheren probeert het fonds de

aantrekkingskracht van het vastgoed echter te waarborgen.

Het systeem van risicomanagement voldoet aan de eisen van de leiding van de onderneming. Risicomanagement wordt door Annexum Beheer uitgevoerd voor al haar fondsen, waaronder ook Super Winkel Fonds. Elk kwartaal worden de risico's geanalyseerd en worden mogelijke nieuwe risico's beoordeeld en eventueel vastgelegd. Voor de vastgestelde risico's zijn beheersingsmaatregelen geformuleerd om deze risico's, indien mogelijk, te beperken of af te wenden. Voor 2018 zijn de benoemde risico's gemonitord. Over het afgelopen halfjaar zijn er geen overschrijdingen van de interne limieten geweest. De methodologie van risicomanagement voldoet aan de wensen en eisen van de directie van Annexum Beheer. Gedurende het jaar is er derhalve geen noodzaak gevonden om het risicomanagementsysteem aan te passen.

(Her)Financierings- en renterisico

Super Winkel Fonds N.V. financiert de vastgoedbeleggingen met eigen vermogen en met een langlopende hypothecaire lening. Het renterisico dat gelopen wordt, heeft betrekking op de langlopende hypothecaire leningen. Super Winkel Fonds N.V. beperkt haar renterisico door continu haar hypothecaire leningen te monitoren. Indien het vastgoedfonds niet kan voldoen aan haar verplichtingen voortvloeiend uit een financiering, bestaat het risico dat de financier invorderingsmaatregelen jegens het vastgoedfonds instelt, waaronder uitwinning van het hypotheekrecht gevestigd op het vastgoed. Aflopende leningen moeten worden geherfinancierd. Er bestaat een risico dat de financier dit niet kan of wil doen.

Fiscaal risico

Super Winkel Fond N.V. wordt aangemerkt als fiscale beleggingsinstelling (FBI). Dit houdt in dat er effectief geen vennootschapsbelasting wordt geheven. Voor het verwerven en behouden van het FBI regime moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. De voornaamste voorwaarden zijn: 1) maximaal vreemd vermogen Financiering van 60% van de fiscale boekwaarde van het Vastgoed, 2) het uitkeren van de Fiscale winst van het Vastgoedfonds aan Certificaathouders binnen 8 maanden na afloop van het Boekjaar, 3) maximale deelname Certificaten per Certificaathouder (< 25% door één natuurlijk persoon, < 45% door één rechtspersoon). Het risico bestaat dat niet langer aan deze voorwaarden kan worden voldaan. In dat geval kan met terugwerkende kracht alsnog een belastingclaim ontstaan. De gevolgen hiervan komen voor rekening van Super Winkel Fonds N.V. en daarmee de Certificaathouders. In het regeerakkoord is vastgelegd dat het vennootschapsbelastingtarief (nu 0%) aangepast kan worden, maar een concreet wetsvoorstel is daar nog niet voor ingediend. Aanpassing van het tarief zal gevolgen hebben voor Super Winkel Fonds N.V. Zodra dit aan de orde is zal er worden beoordeeld op welke wijze het fonds hierop moet gaan anticiperen.

Verhuur- en leegstandrisico

De mogelijkheid bestaat dat een of meerdere huurcontracten met betrekking tot ruimte in het vastgoed niet zullen worden verlengd of dat een huurder in staat van faillissement of anderszins in betalingsonmacht geraakt. In dat geval dient een nieuwe huurder gezocht te worden. De verminderde huurinkomsten gedurende deze periode hebben gevolgen voor de financiële positie en de uitkeerbare kasstroom.

Waarderingsrisico vastgoed

Bij de opmaak en vaststelling van deze jaarrekening wordt noodzakelijkerwijs een aantal schattingsprocessen gehanteerd. Deze processen hebben met name betrekking op de waardering van de beleggingen. De waardering van de beleggingen is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren rendementseis, leegstandontwikkeling, kwaliteit huurders, contractverlengingen en –opzeggingen. Waarderingen worden door externe taxateurs met een RICS-certificering uitgevoerd.

Kredietrisico (debiteurenrisico)

De belangrijkste financiële activa bestaan uit liquide middelen, debiteuren en overige vorderingen. Het kredietrisico op liquide middelen is zeer beperkt, daar de liquide middelen aangehouden worden bij gerenommeerde banken. Het kredietrisico is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de debiteuren. Dit kredietrisico wordt beperkt door het vooraf zorgvuldig screenen van potentiële huurkandidaten. Verder worden van huurders zekerheden verlangd in de vorm van waarborgsommen of bankgaranties. De vorderingen zijn opgenomen onder aftrek van een voorziening voor dubieuze vorderingen.

Kasstroomrisico (liquiditeitsrisico)

Het kasstroomrisico voor Super Winkel Fonds N.V. betreft het voldoende aanhouden van liquide middelen, onder andere om bestaande leningen tijdig te kunnen aflossen. Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst.

Reële waarde

De boekwaarde van de liquide middelen, vorderingen, overige activa en kortlopende schulden benaderen,

gezien de korte looptijd van deze instrumenten, de reële waarde.

11. Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Voorkeursrecht

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 gezamenlijk door twee onafhankelijke taxateurs vastgesteld, waarbij één taxateur door de directie van het fonds en één taxateur door ASR Vastgoed Vermogensbeheer B.V. wordt aangewezen.

Huurcontracten

Super Winkel Fonds N.V. verhuurt haar vastgoedbeleggingen in de vorm van niet-opzeggbare operationele huurcontracten. Het toekomstige minimumbedrag aan inkomsten uit deze huurcontracten is als volgt:

	Ultimo 2018	Ultimo 2017
	€	€
Minder dan één jaar	13.859.244	11.697.288
Tussen één en vijf jaar	45.932.892	37.690.027
Meer dan vijf jaar	23.829.185	15.454.408
Totaal	83.621.321	64.841.723

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.

Performance fee

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van de geïndexeerde historische deelnamesommen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Over 2018 bedraagt de performancevergoeding € 110.000 (2017: € 160.000).

Erfpacht

Voor het object Hondsrug 60-62 Utrecht (Lunetten) geldt een voortdurend recht van erfpacht. De jaarlijkse verplichting bedraagt € 50.464 (2017: € 35.750).

Juridisch eigendom

Van de navolgende objecten ligt het juridische eigendom bij Stichting Supermarkt Fonds III en het economische eigendom bij Super Winkel Fonds N.V.:

Object	
Borne, Marktplaats 27	Terneuzen, Bellamystraat 141
Leerdam, Vlietskant 4	Terneuzen, Alvarezlaan 74
Lochem, Prins Bernhardweg 28-40	Terneuzen, Alvarezlaan 76
Nuenen, Parkstraat 22-22a	Terneuzen, Alvarezlaan 78
Oostburg, Torenweidelaan 2	Utrecht, Hondsrug 60-62
Putten, Voorthuizerstraat 2	

12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben zich geen materiële gebeurtenissen voorgedaan na de balansdatum.

Toelichting op de onderscheiden

Posten van de winst-en-verliesrekening

13. Exploitatielasten

Exploitatielasten	1 januari 2018 31 december 2018	1 januari 2017 31 december 2017
	€	€
Property Management *)	506.280	424.011
Vergoeding verhuurmutaties *)	261.822	73.722
Dagelijks onderhoud	14.351	125.676
Groot onderhoud	318.134	219.881
Zakelijke lasten	401.577	306.201
Erfpacht	43.342	42.308
Parkeerplaatsen kantoor Maagjesbolwerk	28.939	24.177
Verzekeringen	54.793	43.786
Oninbare huur	69.492	(1.916)
Taxatiekosten	25.000	25.000
VvE-bijdrage	115.098	115.186
Servicekosten rekening eigenaar	156.563	(38.074)
Advieskosten	74.787	63.343
Juridische advieskosten	71.500	44.164
Kosten verhuurbaar maken	26.785	9.781
Overige exploitatiekosten	46.005	38.201
Totaal	2.214.467	1.515.447

*) Vergoedingen voor vastgoedmanagement en verhuurmutaties worden, indien van toepassing, in rekening gebracht op basis van de tariefkaart van de beheerder. In 2018 heeft de beheerder € 506.280 (2017: € 424.011) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. Gedurende 2018 heeft de beheerder € 261.822 (2017: € 73.722) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

14. Waardeveranderingen van beleggingen

	1 januari 2018 31 december 2018	1 januari 2017 31 december 2017
	€	€
Gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	-	214.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen van beleggingen	611.772	2.354.662
Totaal	611.772	2.568.784

15. Directievergoeding

De directie van de beheerder brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een vergoeding in rekening aan de vennootschap van 0,125% per kwartaal (exclusief btw) over de balanswaarde van het vastgoed, welke wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over 2018 bedraagt de directievergoeding € 923.589 (2017: € 744.163).

Naast de reguliere directievergoeding brengt de directie over 2018 een additionele vergoeding in de vorm van een performancevergoeding in rekening van € 110.000 (2017: € 160.000).

16. Algemene bedrijfslasten

	1 januari 2018 31 december 2018	1 januari 2017 31 december 2017
	€	€
Beleggersadministratie	18.400	25.760
Accountantskosten*	27.500	27.150
Overige advieskosten	38.180	23.644
Raad van Commissarissen	32.000	37.000
Bestuurskosten (AIFMD Bewaarder)	30.000	33.911
Verzekeringskosten	57.000	59.926
Overige bedrijfslasten	129.708	38.970
Totaal	332.788	246.361

* 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 2018 € 27.500 (2017: € 27.150).

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt op jaarbasis € 37.000. Halverwege het jaar 2018 is de Raad van Commissarissen weer volledig bezet.

In de overige bedrijfslasten is een bedrag van € 93.100 opgenomen met betrekking tot niet-verrekenbare btw van de beheerder (2017: nihil).

17. Rentebaten en -lasten

	1 januari 2018 31 december 2018	1 januari 2017 31 december 2017
	€	€
Rentelasten hypotheek	1.978.731	1.724.083
Amortisatie financieringskosten	426.241	369.744
Overige rente baten en -lasten	(369)	(10.054)
Bankkosten	9.754	7.454
Totaal	2.414.357	2.091.227

18. Lopendekostenfactor

De lopendekostenfactor heeft tot doel het kostenniveau op een eenvoudige en vergelijkbare wijze inzichtelijk te maken. Hierbij worden de totale kosten (het totaal van de exploitatielasten, de directievergoeding, afschrijvingen en algemene kosten) die in de verslagperiode ten laste van het resultaat alsmede ten laste van het eigen vermogen zijn gebracht opgesteld en afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde van het fonds. De kosten van transacties in financiële instrumenten en de interestkosten worden buiten beschouwing gelaten (zo ook de amortisatie financieringskosten), evenals de kosten verband houdend met het in- en

uitstappen van deelnemers, voor zover deze gedekt worden uit de ontvangen op- en afslagen. Het gemiddelde eigen vermogen is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2017, 30 juni 2018 en 31 december 2018, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5).

De lopendekostenfactor wordt als volgt berekend: het totaal van de exploitatielasten (€ 2.214.467), directievergoeding (€ 923.589), algemene bedrijfslasten (€ 332.788), afschrijving op geactiveerde oprichtings- en begeleidingskosten (€ 688.471), te weten € 4.159.315, wordt afgezet tegen de gemiddelde intrinsieke waarde, die is berekend door het gemiddelde te nemen per 31 december 2017, 30 juni 2018 en 31 december 2018, waarbij de bedoelde tijdstippen worden gewogen in de verhouding (0,5:1:0,5). De gemiddelde intrinsieke waarde bedraagt derhalve € 81.304.725 ((€ 79.845.109 x 0,5 + € 81.281.567 x 1 + € 82.810.656 x 0,5)/2). Hiermee komt de lopendekostenfactor in 2018 uit op 5,12% (2017: 4,61%).

19. Vergelijking met prospectus

Conform artikel 123 Bgfo Wft dient er een vergelijking gemaakt te worden tussen de naar soort onderscheiden kosten volgens het prospectus en de daadwerkelijk gemaakte kosten.

	2018	Prospectus
	€	€
Belastingen (OZB)	444.919	439.525
Property Management – standaard	506.280	549.407
Property Management – speciale verrichtingen	261.822	73.254
Verzekeringen	54.793	73.254
Taxatiekosten	25.000	36.627
Onderhoud	332.484	512.780
Overige exploitatiekosten	589.169	476.153
SGG/RvC/AIFMD	62.000	90.000
NPEX	18.400	40.000
Accountant/fiscaal/juridisch	65.680	70.000
Overige fondskosten	186.431	105.000
Directievergoeding	923.589	946.000
Totaal	3.470.567	3.412.000

20. Vergoedingen en transacties met gelieerde partijen

Transacties met verbonden partijen vinden plaats onder marktconforme voorwaarden.

Acquisitievergoeding

De directie brengt een acquisitievergoeding in rekening van 2% van de koopprijs kosten koper voor de selectie, aankoop en financiering van nieuw te verwerven vastgoed. Over 2018 was dit € 392.900 (2017: € 522.126).

Structureringsvergoeding

Voor het begeleiden van de emissie brengt de directie een structureringsvergoeding in rekening ter grootte van 3% van emissieopbrengsten. Deze vergoeding bedraagt over 2018 nihil (2017: € 496.578) en maakt onderdeel uit van de immateriële vaste activa.

Performance fee

In het geval dat in de jaarrekening van de vennootschap wordt vastgesteld dat het jaarlijkse uitkeerbare exploitatierendement meer is dan 7,5% van de geïndexeerde historische deelnamesommen, ontvangt de directie een additionele vergoeding van 20% (exclusief btw) over het meerdere. Over 2018 was dit € 110.000 (2017: € 160.000).

Directievergoeding

De directie brengt ter vergoeding van haar werkzaamheden per kwartaal een fee in rekening aan de vennootschap van 1¼ promille (exclusief btw) over de balanswaarde van het vastgoed, welke wordt bepaald volgens de waarderingsgrondslagen die in deze jaarrekening zijn opgenomen. Over 2018 bedraagt de directievergoeding € 923.589 (2017: € 744.163).

Vergoeding vastgoedmanagement en verhuurmutaties

Vastgoedmanagement en vergoeding verhuurmutaties worden in rekening gebracht op basis van de tariefkaart (indien van toepassing) van de beheerder. In 2018 heeft de beheerder € 506.280 (2017: € 424.011) aan vastgoedmanagementvergoeding in rekening gebracht. In 2018 heeft de beheerder € 261.822 (2017: € 73.722) aan vergoeding verhuurmutaties in rekening gebracht.

Kosten bij toe- en uittreding

Toekomstige uitgifte van certificaten vindt plaats tegen ten minste de alsdan geldende handelswaarde, vermeerderd met een opslag van 3%, de emissiekosten die in rekening worden gebracht door Annexum Beheer B.V. Het fonds kan ook certificaten inkopen tegen de alsdan geldende intrinsieke waarde verminderd met een afslag van 3% wegens te maken kosten met een minimum van € 100 per toe- of uittreder. Deze vergoeding wordt door de toe- dan wel uittreder gedragen.

Stichting Administratiekantoor Super Winkel Fonds, Stichting Administratiekantoor Annexumfondsen en Stichting Supermarktfonds III

De vergoeding aan SGG Group B.V. bedraagt € 30.000 (2017: € 33.911).

Commissarissenvergoeding

De vergoeding voor de commissarissen bedraagt € 37.000 per jaar (2017: € 37.000).

Balansposities met gelieerde partijen

Super Winkel Fonds is per balansdatum de volgende bedragen over 2018 verschuldigd aan gelieerde partijen.

	Annexum Beheer B.V.
	€
Te betalen Property Management vergoeding	(5.925)
Te betalen Performance Fee vergoeding	18.000
Totaal te betalen	12.075

Overige informatie

Personeel

Super Winkel Fonds N.V. heeft geen personeel in dienst.

Ondertekening van het jaarbericht

Amsterdam, 1 april 2019

De directie:
Annexum Beheer B.V.

H.W. Boissevain

Overige gegevens

Statutaire winstbestemmingsregeling

Artikel 27 van de statuten van Super Winkel Fonds N.V. bepaalt de verdeling van de winst die in enig boekjaar is behaald. De tekst van artikel 27 luidt als volgt:

1. De winst staat ter beschikking van de algemene vergadering met inachtneming van het dienaangaande in lid 4 bepaalde.
2. Uitkeringen kunnen slechts plaatshebben tot ten hoogste het uitkeerbare deel van het eigen vermogen.
3. Uitkering van winst geschiedt na de vaststelling van de jaarrekening waaruit blijkt dat zij geoorloofd is.
4. Van de winst behaald in enig boekjaar zal na afsluiting van het boekjaar binnen de wettelijk voorgeschreven termijn een zodanig gedeelte aan de aandeelhouders worden uitgekeerd als nodig is om de status van fiscale beleggingsinstelling in de zin van artikel 28 Vpb te handhaven. Het bestuur kan van de resterende winst zoveel reserveren als het bestuur wenselijk acht.
5. De bestuur kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2. bepaalde, besluiten tot uitkering van interim-dividend.
6. De algemene vergadering kan, met inachtneming van het dienaangaande in lid 2. bepaalde, besluiten tot uitkeringen ten laste van een reserve.
7. De vordering van de aandeelhouder tot uitkering verjaart door een tijdsverloop van vijf jaren.

Persoonlijke belangen in het fonds

De leden van de Raad van Commissarissen hadden gedurende 2018 geen ander persoonlijk belang bij de beleggingen van de vennootschap dan als certificaathouder van de vennootschap. De directie van de vennootschap had gedurende 2018 geen persoonlijke certificaten van aandelen in de vennootschap.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de aandeelhouders en de raad van commissarissen van Super Winkel Fonds N.V.

VERKLARING OVER DE IN HET JAARRAPPORT OPGENOMEN JAARREKENING 2018

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2018 van Super Winkel Fonds N.V. te Amsterdam gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarrapport opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Super Winkel Fonds N.V. op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2018.
2. De winst-en-verliesrekening over 2018.
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 Super Winkel Fonds N.V. zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

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 directie
- 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.
- Alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

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

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

De directie is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het verslag van de directie en de overige gegevens, in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

BESCHRIJVING VAN VERANTWOORDELIJKHEDEN MET BETREKKING TOT DE JAARREKENING

Verantwoordelijkheden van de directie en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

De directie is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met 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 directie moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de vennootschap haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen 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 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 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 raad van commissarissen 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, 1 april 2019

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

